

*Allegato alla deliberazione consiliare n. 25 di data 30 maggio 2018*

**Comune di Rovereto**

**- Provincia di Trento -**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

ai sensi dell'articolo 51 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i. e delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Rovereto.

L'anno \_\_\_\_\_ 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;

1. **HEINZ PETER HAGER**, nato a Innsbruck il 12 settembre 1959, residente in piazza della Mostra, 2 - 39100 Bolzano, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società **ROVIM SRL**, proprietaria della realtà individuata dalla p.ed. 668 C.C. Lizzana, situata tra la via Abetone e la via Benacense II 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 di Consiglio 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 PL06a Via Abetone sud di cui al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto. L'area soggetta a piano di lottizzazione viene individuata dalla p.ed. 668 in C.C. di Lizzana, ed è ubicata tra via Abetone, via del Garda e via Benacense II.

Nell'area oggetto di lottizzazione sono presenti alcuni fabbricati ormai dismessi e fatiscenti, costruiti attorno al 1970 e riconducibili all'ex compendio industriale "Ex Marangoni meccanica" che produceva macchinari per la vulcanizzazione della gomma. Il compendio risulta dismesso dal 2007 e versa in stato di abbandono. Più specificatamente, i corpi di fabbrica che incidono sull'area sono tre: un edificio utilizzato per uffici, un edificio produttivo principale e un edificio produttivo secondario per complessivi 9.000 mq circa di superficie coperta e un volume vuoto per pieno di circa 90.000 mc.

## **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.

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 parte integrante e sostanziale.

Il soggetto lottizzante presenta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di sua proprietà e si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto che, quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso, per 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'intera area con la realizzazione di un nuovo insediamento pari a complessivi 12.000 mq di S.U.L. articolata come di seguito:

-realizzazione di un edificio con destinazione commerciale (media struttura di vendita del settore alimentare), posto a nord dell'area, completo di parcheggi e accessi sia da via Benacense II che da via Abetone (*nel seguito Ambito A*); Superficie Lotto circa 6.100 mq; SUL prevista circa 2.100 mq;

-realizzazione di un edificio con destinazione commerciale (media struttura di vendita del settore non alimentare, attività di servizio, pubblici esercizi), posto ad est dell'area, completo di parcheggi e accessi sia da via Abetone (*nel seguito Ambito B*); Superficie Lotto circa 3.300 mq; SUL prevista circa 1.900 mq;

-realizzazione di ampliamento della struttura esistente posta a sud dell'area con destinazione commerciale alimentare (nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di urbanistica commerciale per le medie strutture di vendita del settore alimentare) (*nel seguito Ambito C*); Superficie Lotto circa 2.000 mq; SUL prevista circa 1.200 mq;

-realizzazione di n° 2 edifici residenziali (da destinare ad housing sociale) posizionati al centro dell'area verso ovest, con accesso da via Benacense II, il primo di 5 piani (T+4) e il secondo, più arretrato, di 9 piani (T+8) per complessivi circa 68 alloggi, completati da autorimessa interrata e giardini privati di pertinenza (*nel seguito Ambito D*); Superficie Lotto circa 4.280 mq; SUL prevista circa 6.800 mq;

-realizzazione di parco attrezzato a verde pubblico, completo di percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra via Abetone e via Benacense II per una superficie di utilizzo pari a circa 4.800 mq (*nel seguito Ambito pubblico E1*);

-riqualificazione del tratto lungo via Abetone, per una fascia in aderenza all'area di lunghezza di circa 100 m e larghezza circa 5 m, con percorso ciclopeditonale, verde ed arredo urbano (*nel seguito Ambito pubblico E2*);

-riqualificazione del tratto lungo via Benacense II, così come indicativamente rappresentato nella Tav. 10, nei limiti di spesa previsti dalla stima parametrica dei costi di cui all'elaborato 6.1, ed in conformità alla scelta tipologica d'intervento, che verrà successivamente definita dall'Amministrazione comunale; sul punto, si precisa che le soluzioni progettuali di cui alla Tav. 12 integrano mere ipotesi di progetto, riportate a titolo esemplificativo non vincolanti (*nel seguito Ambito pubblico E3*);

-realizzazione (fornitura e posa) di un tratto di acquedotto in via del Garda che permetta il collegamento di rete tra il collettore presente in via Benacense II ed il collettore presente in via Abetone (*nel seguito Ambito pubblico E4*).

Lo sviluppo delle altezze degli edifici con relativa modulazione del numero dei piani nonché la definizione delle quote e della modellazione delle aree a verde e delle connessioni ciclo-pedonali atte a rendere permeabile l'area, si sono posti l'obiettivo di ottimizzare l'inserimento paesaggistico del progetto di riqualificazione di questo ambito in linea con il tessuto urbano di contesto esistente.

Rimane una superficie residua con funzione di transito di circa 175 mq posta a sud dell'area, identificata nella Tav. 03 quale Ambito F.

#### **ART. 4 – Elaborati del piano di lottizzazione**

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto del febbraio 2018 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 PRG – Scheda norma PL06a
TAV 02	Rilievo plani-altimetrico, sezioni e profili terreno attuale
TAV 03	Planimetria regime dei suoli
TAV 04	Sezioni e profili di progetto
TAV 05	Planimetria delle demolizioni
TAV 06	Planimetria di comparazione esistente / progetto
TAV 07	Schemi di allacciamento sottoservizi
TAV 08A	Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche (Tavola 1)
TAV 08B	Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche (Tavola 2)
TAV 09	Viste generali da via Benacense II e via Abetone
TAV 10	Schema Urbanizzazioni primarie, servitù, diritti di superficie, cessione aree
TAV 11	Comparazione Volumi, S.U.L. e S.U.N.
TAV 12	Riqualficazione di via Benacense II – Ipotesi Progettuali
1.1	Relazione Tecnica Illustrativa
1.2	Documentazione fotografica
2.1	Relazione geologica e geotecnica
3.1	Relazione tecnica previsionale di clima acustico
4.1	Studio di impatto sul sistema parcheggi e mobilità
4.2	Rendicontazione Urbanistica
5.1	Norme Tecniche di Attuazione
6.1	Opere di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi
6.2	Opere di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni
scheda P.L.	Piano di Lottizzazione PL06a Via Abetone sud - raffronto
scheda P.L.	Piano di Lottizzazione PL06a Via Abetone sud - finale

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

- Premessa;

- CAPITOLO 1 – Opere di Urbanizzazione non soggette allo scomputo del contributo di costruzione - tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità per gli ambiti privati;
- CAPITOLO 2 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione non soggette a scomputo;
- CAPITOLO 3 - Direzione lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza delle opere urbanizzative;
- CAPITOLO 4 - Varianti progettuali;
- CAPITOLO 5 - Disposizioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- CAPITOLO 6 - Collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere;
- CAPITOLO 7 - Manutenzione, vizi, difformità e garanzia delle opere;
- CAPITOLO 8 - Opere funzionali – specifiche;
- CAPITOLO 9 - Garanzie e coperture assicurative: specifiche.

#### **ART. 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 e l'ordine di priorità degli stessi con riferimento non solo alle opere di urbanizzazione, ma anche agli interventi privati ed alle relative opere funzionali.

In tal senso l'elaborato Tav. 10 suddivide gli ambiti di intervento come da precedente art. 3.

Al fine di ottemperare a quanto disposto dalla normativa urbanistica provinciale sono stati individuati specifici ambiti di intervento che vengono di seguito richiamati:

- AMBITO A: edificio denominato “A” nella Tav. 10, posto a nord dell’area di lottizzazione ed opere private connesse (parcheggio, accessi, verde) con destinazione commerciale (del settore alimentare);
- AMBITO B: edificio denominato “B” nella Tav. 10, posto ad est dell’area di lottizzazione ed opere private connesse (parcheggio, accessi, verde) con destinazione commerciale (del settore non alimentare, attività di servizio, pubblici esercizi);
- AMBITO C: edificio denominato “C” nella Tav. 10, posto a sud dell’area di lottizzazione in ampliamento (aderenza) all’edificio esistente con destinazione commerciale alimentare;
- AMBITO D: n° 2 edifici denominati unitariamente “D” nella Tav. 10, posti ad ovest dell’area di lottizzazione ed opere private connesse (parcheggi, accessi, verde) con destinazione residenziale (da destinare ad housing sociale);
- AMBITO E1 (PUBBLICO): opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione (parco pubblico) come indicato nella Tav. 10;
- AMBITO E2 (PUBBLICO): opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione (arredo urbano via Abetone) come indicato nella Tav. 10;

- AMBITO E3 (PUBBLICO): opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione (riqualificazione del tratto lungo via Benacense II), così come indicativamente rappresentato nella Tav. 10, nei limiti di spesa previsti dalla stima parametrica dei costi di cui all'elaborato 6.1, ed in conformità alla scelta tipologica d'intervento, che verrà successivamente definita dall'Amministrazione comunale;
- AMBITO E4 (PUBBLICO): opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione: realizzazione (fornitura e posa) di un tratto di acquedotto in via del Garda che permetta il collegamento di rete tra il collettore presente in via Benacense II ed il collettore presente in via Abetone, come indicato nella Tav. 10;
- AMBITO F: area residua con funzioni di transito.

Gli ambiti (ad eccezione di quelli pubblici) dovranno essere assentiti separatamente nel rispetto di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

La richiesta di permessi di costruzione, strumentali alla realizzazione dei corpi interrati a servizio dei singoli edifici fuori terra da costituire in ogni ambito e la conseguente realizzazione degli interrati medesimi, dovrà essere cronologicamente connessa alle tempistiche di edificazione fuori terra dei singoli ambiti e, conseguentemente, al perimetro di ciascuno degli stessi. L'eventuale solaio di copertura degli interrati di cui sopra, per il lasso temporale privo di edificazione fuori terra, dovrà essere oggetto di idonee sistemazioni volte a garantire l'inserimento paesaggistico ed il decoro, ivi compreso il mascheramento delle eventuali emergenze strutturali.

L'attuazione del piano, con specifico riferimento alla presente soluzione progettuale, fatto salvo quanto sopra, dovrà avvenire nel rispetto del seguente ordine cronologico e di priorità, al fine di garantire uno sviluppo edilizio proporzionato alle effettive richieste di mercato e nel rispetto delle aspettative proprie della legge provinciale per il governo del territorio:

- Demolizione dei manufatti ad oggi insistenti entro 4 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'esecutivo;
- Realizzazione degli AMBITI E1, E2, E3 ed E4 (ambiti pubblici) per stralci funzionali:
  - 1° stralcio: realizzazione della modellazione plano-altimetrica del parco pubblico (denominato E1) completo di stesa dello strato di terra vegetale, ad esclusione della porzione al di sopra dell'edificio "B", compreso tutte le necessarie opere infrastrutturali di contenimento, come da Tav. 10 e negli elaborati 6.1 e 6.2, **entro il termine di 24 mesi** dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo;
  - 2° stralcio: completamento modellazione parco pubblico (denominato E1) al di sopra dell'edificio "B" e realizzazione di tutte le opere di finitura del parco pubblico E1 (semina manto erboso, piantumazioni di progetto, percorsi ciclopedonali, impianti tecnologici, di illuminazione e di irrigazione, impianto di sorveglianza, sistema ricarica

auto elettriche, come da Tav. 10 e negli elaborati 6.1 e 6.2), **entro il termine di 30 mesi** dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo;

- 3° stralcio (denominato E2): realizzazione delle opere di arredo urbano su via Abetone (percorso pubblico in fregio al lato est dell'area di lottizzazione, aiuole verdi di mitigazione, attraversamento ciclopedonale protetto, percorso ciclopedonale, impianti tecnologici di illuminazione, smaltimento acque superficiali, come da Tav. 10 e negli elaborati 6.1 e 6.2), **entro il termine di 30 mesi** dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo;
- 4° stralcio (denominato E3): realizzazione delle opere di riqualificazione lungo Via Benacense II, **entro il termine di 30 mesi** dalla data di stipula della presente convenzione (termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo); l'Amministrazione comunale si impegna a comunicare formalmente alla ditta lottizzante, entro e non oltre il ventesimo mese dalla data di stipula della presente convenzione, la scelta tipologica d'intervento definitivamente adottata, e comunque, in caso di proroga del termine di 30 mesi sopra indicato, almeno 10 mesi prima il previsto completamento delle opere;
- 5° stralcio (denominato E4): realizzazione di un tratto di acquedotto in via del Garda che permetta il collegamento di rete tra il collettore presente in via Benacense II ed il collettore presente in via Abetone (fornitura e posa di tubazione in ghisa DN200 e relative opere accessorie, scavi, rinterrì, pozzetti, saracinesche, rappezzi, ecc. , come da Tav. 10 e negli elaborati 6.1 e 6.2), **entro il termine di 18 mesi** dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo.

– Realizzazione degli AMBITI A, B, C, D ed F, anche contestualmente a quanto sopra; a seguito della stipula della presente convenzione, potranno essere richiesti separatamente i relativi permessi di costruire; il rilascio dell'agibilità degli ambiti B e D sarà subordinato alla fine dei lavori del 1° stralcio dell'ambito pubblico denominato E1 e del 5° stralcio denominato E4.

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

Restano fermi gli adempimenti di cui all'articolo 13 rubricato "Oneri integrativi".

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

Potranno altresì essere meglio specificati i tempi di esecuzione delle opere ricomprese nell'ambito pubblico previste dal progetto, anche differenziandoli fra le diverse opere, purché vengano rispettati i termini indicati nel presente articolo.

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 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 600,00 (seicento/00) per ogni ulteriore giorno di ritardo rispetto al termine fissato in diffida, fino ad un massimo di complessivi euro 100.000,00 (centomila/00). 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 privati 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 il piano di lottizzazione mira a concretizzare un intervento di recupero che è da ricondursi ad una ristrutturazione urbanistica, sostituendo infatti un tessuto edilizio ormai degradato mediante un insieme sistematico di interventi che vanno a ridefinire, anche alla luce dei profili e degli obiettivi che il soggetto promotore si pone, un nuovo disegno dell'isolato attraverso una ridefinizione dei fabbricati esistenti. La lettura complessiva dell'intervento affronta le tematiche legate alla rete stradale, ivi compresa una rilettura dei fabbisogni infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione determinata in relazione alle caratteristiche degli insediamenti del piano attuativo nonché alle reali esigenze di quartiere.

Alla luce del parere reso dalla P.A.T. - Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 26 febbraio 2018 (prot. n. S013/2018/117261/18.2.5/LC-CB), considerato che quanto proposto è riconducibile agli interventi di "recupero" di cui all'art. 77 comma 2 della L.P. 15/2015, il contributo in oggetto da corrispondere sarà determinato secondo l'aliquota del 5% del costo medio di costruzione - ai sensi dell'art. 87 della L.P. 15/2015 - 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 del presente atto convenzionale valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse.

L'importo del contributo di costruzione, calcolato in via provvisoria, ammonta a circa € 350.000,00 ed è puramente indicativo. Sarà calcolato puntualmente nell'ambito della richiesta dei relativi titoli abilitativi edilizi.



Il soggetto lottizzante si impegna con la presente convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art. 7, senza che le stesse possano considerarsi a scomputo del predetto contributo.

#### **ART. 7 – Ambito pubblico: opere di urbanizzazione**

L'attuazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nell'ambito pubblico (E1, E2, E3 ed E4) di cui ai precedenti artt. 3 e 5 è subordinata al rilascio, separato, del relativo permesso di costruire e secondo quanto previsto dalle indicazioni progettuali riportate nell'allegata Tav. 10 e negli elaborati 6.1 “opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi” e 6.2 “opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni” ed dalle ulteriori condizioni meglio specificate nell'allegato Documento Tecnico.

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto lottizzante, ammonta a € **770.086,98** di cui € **589.086,59** per lavori ed € **181.000,39** per le somme a disposizione (importo al netto delle “opere funzionali”, ivi comprese quelle di cui all'ambito E4).

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le predette opere non saranno soggette allo scomputo del contributo di costruzione. Nello specifico le opere urbanizzative dovranno trovare realizzazione in modo compiuto sia per quanto attiene le componenti strutturali sia per quanto concerne quelle impiantistiche e di finitura. Le lavorazioni in questione fanno riferimento alla realizzazione dei seguenti interventi:

- a) realizzazione di parco attrezzato a verde pubblico (*Ambito E1*), completo di semina manto erboso, piantumazioni di progetto, percorsi ciclopedonali, collegamento tra via Abetone e via Benacense II, impianti tecnologici, di illuminazione, di irrigazione e di video-sorveglianza, sistema ricarica auto elettriche, come da Tav. 10 ed elaborati 6.1 “opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi” e 6.2 “opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni”, per una superficie pari a circa 4.800 mq;
- b) realizzazione delle opere di arredo urbano su via Abetone (*Ambito E2*): percorso pubblico in fregio al lato est dell'area di lottizzazione, aiuole verdi di mitigazione, percorso ciclopedonale, impianti tecnologici di illuminazione e smaltimento acque superficiali, come da Tav. 10 ed elaborati 6.1 “opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi” e 6.2 “opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni”, per una fascia in aderenza all'area di lunghezza di circa 100 m e larghezza circa 5 m;
- c) realizzazione delle opere di riqualificazione del tratto lungo via Benacense II (*Ambito E3*), così come indicativamente rappresentato nella Tav. 10, nei limiti di spesa previsti dalla stima parametrica dei costi di cui all'elaborato 6.1, ed in conformità alla scelta tipologica d'intervento, separatamente e successivamente definita dall'Amministrazione comunale; sul punto, si precisa che le soluzioni progettuali di cui alla Tav. 12 integrano mere ipotesi di progetto, riportate a titolo esemplificativo;
- d) realizzazione (fornitura e posa) di un tratto di acquedotto in via del Garda (*Ambito E4*) che permetta il collegamento di rete tra il collettore presente in via Benacense II ed il collettore presente in via

Abetone, come da Tav. 10 ed elaborati 6.1 “opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi” e 6.2 “opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni”.

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

Elaborato n.	Titolo
TAV 03	Planimetria regime dei suoli
TAV 08A	Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche
TAV 10	Schema Urbanizzazioni primarie, servitù, diritti di superficie, cessione aree
5.1	Norme Tecniche di Attuazione
6.1	Opere di urbanizzazione: stima parametrica dei costi
6.2	Opere di urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni

come da progetto di data febbraio 2018 che quantunque non materialmente allegate al presente atto, sono parti integranti e sostanziali dello stesso ed alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

Si precisa che le elaborazioni tecniche condotte ed allegate al presente rapporto convenzionale assorbono una valenza d’approfondimento preliminare, ragione per la quale prima di attuare l’intervento la ditta lottizzante sarà chiamata a concordare con l’amministrazione comunale tutti i particolari necessari e le tecniche operative/costruttive di dettaglio. I materiali di finitura dovranno garantire qualità complessiva alle opere realizzate e decoro al contesto oggetto di intervento.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, che l’impresa lottizzante si impegna a realizzare, sono sottoposte a collaudo, ovvero alla presentazione del certificato di regolare esecuzione nei casi in cui è ammesso in sostituzione del certificato di collaudo in conformità alla normativa provinciale vigente. Il collaudo avverrà da parte di un tecnico abilitato a cura del comune e a spese del lottizzante entro 90 (novanta) giorni dall’ultimazione dei lavori.

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

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

### **ART. 8 – 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, gli spazi della sosta, le aree a verde privato, ecc. secondo quanto riportato nella relativa planimetria del piano di lottizzazione.

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.

#### **ART. 9 – Ambito pubblico ed ambiti privati: vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali**

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

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

- Limitatamente agli Ambiti A, B, C e D – ambiti privati:
  - a) modifiche alla posizione, alle dimensioni, alle soluzioni distributive dei locali interrati e lievi modifiche al relativo accesso, purché non influisca sulla funzionalità delle aree ricomprese nell'Ambito pubblico;
  - b) modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
  - c) lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
  - d) modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% dei valori riportati negli elaborati di piano per ciascun ambito, 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 allegate, per un massimo del 20% in più o in meno dei valori stabiliti per ciascun ambito, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
  - f) modifiche al numero degli appartamenti ed alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso, nel rispetto di quelle previste 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;
  - g) 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;
  - h) modifiche della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
  - i) modifiche dei tracciati e dei percorsi/vialetti pedonali interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;

j) modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.

• Limitatamente all'ambito pubblico:

- a) 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;
- b) modifiche inerenti la sistemazione dell'area a verde pubblico. La realizzazione dell'area a verde pubblico sarà definita in sede di progettazione esecutiva in conformità a quanto prevedono le norme di attuazione del PRG per le aree a verde pubblico senza che ciò comporti variante al piano di lottizzazione;
- c) modifiche alle perimetrazioni ed alle superfici dell'area a verde pubblico, fermo restando che la superficie totale dell'area in cessione al Comune non dovrà subire variazioni in diminuzione. In sede di progettazione esecutiva di tali opere si potrà valutare la ridefinizione degli spazi pubblici al fine di migliorarne la funzionalità complessiva;
- d) 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 cedere al Comune a titolo gratuito, ai sensi e per gli effetti della legge provinciale n.15/2015 e ss.mm., i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nella Tav. 10 che, quantunque non materialmente allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a) il diritto di proprietà di parte della p.ed. 668 C.C. Lizzana di circa mq 2.400 corrispondente al verde pubblico, come evidenziato nella citata Tav. 10;
- b) il diritto di servitù di uso pubblico, per l'utilizzo a parco pubblico, di parte della p.ed 668 di circa mq 1.350, corrispondente all'area verde posta al di sopra del solaio dell'edificio nell'ambito B, come evidenziato nella citata Tav. 10;
- c) il diritto di servitù di uso pubblico, per l'utilizzo a parco pubblico, di parte della p.ed 668 di circa mq 1.050, corrispondente all'area verde, porzione non interessata dal sedime dell'edificio in ampliamento, di cui all'ambito C, come evidenziato nella citata Tav. 10;

d) il diritto di servitù di uso pubblico di passaggio (passo e ripasso) su parte della p.ed. 668 di circa mq 150 per garantire il collegamento tra il parco e la via Abetone, come evidenziato nella citata Tav. 10.

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

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.

L'impresa lottizzante si impegna a concorrere agli oneri di manutenzione delle aree a verde di cui ai predetti punti a), b) e c), per il periodo di tre anni dal rogito, sopra indicato, mediante la corresponsione al Comune di Rovereto di un importo pari ad euro 2.000,00 all'anno, e così, complessivamente, di un importo onnicomprensivo pari ad euro 6.000,00 (seimila/00).

Le Parti concordano che il Comune di Rovereto, futuro titolare del diritto di servitù di uso pubblico sull'area a verde posta al di sopra dell'edificio ambito B, di cui al predetto punto b), resta esonerato da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che si dovessero riscontrare negli immobili sottostanti a detta area a verde, determinati da difetto di progettazione e/o difetti costruttivi.

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

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

#### **ART. 11 - Garanzie delle opere e fideiussione**

Le opere realizzate direttamente dal soggetto lottizzante, che sono oggetto di cessione in proprietà o di costituzione di diritto di servitù come da precedente art. 10, dovranno essere eseguite con modalità e caratteristiche idonee a garantire l'esercizio sicuro e funzionale e sono dovute al Comune le garanzie previste a termini di legge.

Inoltre, il soggetto lottizzante è tenuto a costituire una o più fideiussioni bancarie o assicurative a prima richiesta con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 c.c quale garanzia finanziaria di cui all'art. 49, comma 6 lett. e), punto n. 6) della L.P. n. 15/2015 dell'importo corrispondente a **Euro 770.086,98**.

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 per singolo ambito, 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 – Oneri integrativi**

Con la stipula del presente atto, l'impresa lottizzante si costituisce garante per l'adempimento degli obblighi scaturenti, in capo al privato, dalla stipulanda convenzione in attuazione dell'accordo urbanistico prot. comunale n. 31764/17 del 25 maggio 2017 tra Comune di Rovereto e Lidl Italia srl, limitatamente all'esecuzione delle opere eseguibili su area pubblica, consistenti nella realizzazione di un tratto di percorso pedonale lungo via del Garda.

In caso di inadempimento o inerzia della società Lidl Italia srl, alla quale il Comune sarà tenuto a rivolgersi in via prioritaria per l'adempimento dei predetti obblighi, la ditta lottizzante si impegna ad eseguire direttamente le predette opere, limitatamente a quelle eseguibili su area pubblica e, comunque nel limite dell'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 60.000,00 (sessantamila/00).

In un'ottica di convenienza, posto che su tale ambito vi è prevista la realizzazione di un'opera urbanizzativa, e precisamente quella inerente un tratto di acquedotto che permetta il collegamento di rete tra il collettore presente in via Benacense II e quello presente in via Abetone, , la stessa sarà chiamata su eventuale comunicazione da parte del Comune dell'inadempimento/inerzia di Lidl Italia s.r.l. e della volontà di avvalersi della garanzia, senza opporsi, all'approntamento delle opere stesse entro 3 mesi dalla richiesta, anche con procedura semplificata, ultimando i lavori nei 60 giorni successivi, salve motivate e giustificate proroghe.

La ditta lottizzante valuterà con spirito di collaborazione la soluzione di consentire all'interno del contesto di cui al presente piano, la collocazione di aziende locali oggi insediate presso l'areale del Follone nella logica di favorire soluzioni alternative alle stesse, promuovendo la rigenerazione del

comparto di proprietà pubblica.

### **ART. 13 – Realizzazione opera pubblica**

La ditta lottizzante, per spirito di liberalità, si impegna a realizzare 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 640.000,00 (seicentoquarantamila/00) previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, un'opera pubblica ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016, la cui identificazione e progettazione verrà puntualmente concordata con l'Amministrazione Comunale, con separata convenzione, che la lottizzante si impegna sin d'ora a sottoscrivere. Dopo la stipula della presente convenzione, su istanza del Comune, la ditta lottizzante si impegna a consegnare il progetto definitivo dell'opera entro 90 giorni dal ricevimento di detta istanza, ed alla realizzazione della stessa ultimando i lavori entro i successivi 10 mesi, salve motivate e giustificate proroghe.

### **ART. 14 – Durata**

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

### **ART. 15 - 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 (sia per l'ambito pubblico che privato) sarà prodotta idonea documentazione inerente le attività di indagine svolte in punto di compatibilità ambientale.

### **ART. 16 - Spese**

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

### **ART. 17 – Controversie**

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente di merito e il lottizzante.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo 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 componenti precisano che la presente convenzione ha effetti esclusivamente obbligatori e che con la stessa nessun diritto di proprietà o reale, di godimento o di garanzia, è costituito, rinunciato o trasferito.

#### **ART. 18 – 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. 19 – Dichiarazione**

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

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

Questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e vigilanza, consta di n. \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ ) pagine, di cui la n. \_\_\_\_ contenente le sottoscrizioni.

Letto, accettato e sottoscritto.

p. il COMUNE di ROVERETO

Il dirigente

- Luigi Campostrini -

p. il soggetto lottizzante

ROVIM srl

- dott. Heinz Peter Hager -