

**Allegato alla deliberazione consigliere n. 58 di data ~~19~~ novembre 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 Manica S.p.A. con sede in via all'Adige – 38068 Rovereto (TN), proprietaria delle realtà individuate dalle pp.ed. 675 e 676 (parte) C.C. Sacco, situate lungo via all'Adige a nord dell'abitato di Sacco, di seguito indicato come "soggetto lottizzante".

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

**PREMESSE**

Visto quanto riportato ed esaurientemente richiamato nelle premesse alla delibera del 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 del neoformato Comparto B1 del P.L. 18 “Via all’Adige” ed interessa le pp. ed. 675 e 676 (parte) C.C. Sacco, situate a nord dell’abitato di Sacco, dove attualmente ha sede l’attività produttiva della stessa società. In particolare nell’ambito oggetto di lottizzazione è situato un edificio, sede degli uffici amministrativi e commerciali dell’attività.

Tale edificio è stato realizzato negli anni ‘60 ed è stato successivamente ampliato con una parziale sopraelevazione intorno all’anno 2000. Successivamente a tale data non sono stati realizzati ulteriori interventi.

Il piano attuativo di cui alla presente convenzione disgiunge l’intervento di riqualificazione architettonica e funzionale dell’edificio dagli interventi sulle altre strutture presenti nel neoformato comparto B2. Per il comparto B1 si prevede l’ampliamento della palazzina esistente fino ad un altezza massima di 3 piani e nel rispetto di un sedime massimo dell’edificio di 750 mq. Oggetto del presente piano di lottizzazione è anche la realizzazione di una fascia a verde privato di protezione lungo la viabilità al fine di consentire il completamento del quadro prospettico relativo alla viabilità di ingresso alla città.

## **ART. 2 – Obblighi generali**

Il soggetto lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione, è da considerarsi 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 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 con efficacia di variante al PRG**

Il piano di lottizzazione con efficacia di variante al PRG prevede la riqualificazione del neo-formato comparto B1 del piano di Lottizzazione di via all'Adige attraverso:

- l'aumento del numero di comparti da 6 a 7, attraverso la suddivisione del comparto B in due parti (B1 e B2) senza variazione del perimetro complessivo dell'area soggetta a piano attuativo; il comparto B1, oggetto del piano attuativo, ridefinisce l'intervento sull'edificio esistente, anche alla luce delle modifiche introdotte alle categorie di intervento dalla L.P. 15/2015 e conferma le indicazioni relative alla fascia a verde privato lungo la viabilità pubblica;
- lo spostamento temporale della cessione dell'area a verde pubblico presente nel comparto B da contestuale all'attivazione del primo comparto a contestuale all'attivazione del comparto B2;
- il mantenimento della funzione produttiva per il comparto B1 limitatamente all'attività amministrativa e/o insediamento di funzioni terziarie;
- l'anticipazione dell'attuazione del comparto B1, svincolandola dall'obbligo di spostamento dell'attività produttiva nei comparti più a nord;
- lo spostamento temporale, all'attuazione del comparto A, della cessione dell'area a parcheggio di cui al comparto C.

L'art. 1 di cui sopra, che si richiama integralmente, definisce l'intervento previsto nel comparto B1.

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

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto, 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	Inquadramento – Estratto carta tecnica, ortofoto PAT 2015, estratto mappa catastale, estratto PRG vigente, estratto PRG variante, doc. fotografica;
TAV. 02	Stato attuale – Planimetria generale piano rialzato;
TAV. 03	Stato attuale – Planimetria generale piano copertura;
TAV. 04	Stato attuale – Pianta piano seminterrato e Pianta piano primo;
TAV. 05	Stato attuale – Prospetti – Sezione A-A – Sezione B-B;
TAV. 06	Progetto – Planimetria generale piano rialzato;
TAV. 07	Progetto – Planimetria generale piano copertura;
TAV. 08	Progetto – Pianta piano interrato – Pianta piano primo;
TAV. 09	Progetto – Ingombro edifici – Sezione A-A – Sezione B-B;
TAV. 10	Progetto architettonico preliminare;
A.1	Relazione illustrativa e documentazione fotografica;
A.2	Norme di Attuazione;
A.3	Scheda Norma P.L. 18 – Stato di raffronto e di progetto – Verifica PGUAP, verifica usi civici e rendicontazione urbanistica redatta ai sensi dell’art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 1;
-	Note relative alla normativa “Seveso”;
-	Relazione geologica geotecnica;
-	Valutazione di impatto acustico.

#### **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.

Nel caso di specie, in considerazione dell'entità dell'intervento, si può assumere che i lavori previsti nel piano di lottizzazione vengano eseguiti contestualmente fra loro, una volta stipulata la presente convenzione, previa acquisizione del necessario titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire).

In forza della valenza pubblica della riqualificazione degli spazi a verde privato sul fronte stradale, l'intervento di sistemazione degli stessi dovrà avvenire contestualmente alla riqualificazione dell'edificio di cui alla p.ed. 675 C.C. Sacco.

Il rilascio dell'agibilità dell'edificio sarà subordinato al completamento della sistemazione dell'area a verde privato di protezione, nonché dei sottoservizi, degli allacciamenti e delle opere funzionali.

#### **ART. 6 - Contributo di costruzione**

Il soggetto lottizzante, laddove richiedente il permesso di costruire per l'attuazione degli interventi relativi alla presente lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015.

Il soggetto lottizzante si impegna fin da ora alla corresponsione del contributo di costruzione senza alcuna riduzione, in quanto le opere urbanizzative per espressa previsione della scheda norma del PL 18 sono rinviate a specifici momenti attuativi dei distinti comparti non oggetto della presente.

In sede di attuazione dei successivi comparti saranno presi in disamina i profili urbanizzativi e nell'ambito del relativo rapporto convenzionale saranno definite, nel caso, le eventuali riduzioni.

Per quanto attiene il caso di specie, in relazione alla limitata entità dell'intervento e al carico urbanistico indotto, non vi sono i presupposti per la richiesta di ulteriori opere urbanizzative correlate all'attuazione del comparto.

Si precisa che, altresì, non ricorrono i presupposti per l'incremento in termini percentuali del contributo di costruzione dovuto, in quanto non vi sono opere urbanizzative eseguite dal Comune.

Pertanto, il contributo da corrispondere sarà determinato in ragione della categoria tipologico-funzionale alla luce della deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 di data 15 giugno 2016 avente ad oggetto la modifica del Regolamento Edilizio Comunale per la definizione delle percentuali da

applicare al costo medio di costruzione ai sensi dell'art. 87 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

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 € 2.700,00 ed è puramente indicativo. Il medesimo sarà calcolato puntualmente nell'ambito della richiesta del relativo titolo abilitativo edilizio.

#### **ART. 7 – Sottoservizi ed opere funzionali**

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare o adeguare i sottoservizi e le opere funzionali all'intervento di ampliamento dell'edificio previsto 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.

Preso atto del nulla osta alla connessione alle reti dei servizi rilasciato da Novareti e Set Distribuzione in data 19 marzo 2019, si specifica che eventuali modifiche relative ai sottoservizi potranno essere disposte secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori senza che ciò costituisca variante allo stesso piano, compatibilmente con quanto disposto dalle Norme di Attuazione del piano di lottizzazione.

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

#### **ART. 8 – 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:

- 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 modifiche alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, nei limiti di cui al precedente art. 5, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima prevista dal P.R.G. indicata negli elaborati del piano;
- c) modifiche alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni d'uso, nel rispetto di quelle previste dalla scheda del piano PL 18 allegata al P.R.G. 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;
- 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. Particolare attenzione dovrà essere posta rispetto alle modifiche inerenti l'accesso posto sul fronte principale e la relativa funzione di collegamento anche con il comparto B2.

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. 9 - Garanzie delle opere e fideiussione**

Posto che il progetto di lottizzazione non prevede, nell'ambito del comparto B1, la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o la cessione di aree, il soggetto lottizzante non è tenuto a prestare garanzie finanziarie, di cui all'art. 49 comma 6 lett. e) punto 6 della L.P. 15/2015.

#### **ART. 10 – 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. 11 - Tutela ambientale**

Ai sensi delle normative vigenti in materia ambientale (tutela dall'inquinamento acustico e qualità dei siti) si evidenzia che al fine del rilascio del titolo abilitativo edilizio, gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni di cui alla legge 26 ottobre 1995 n. 447 e al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152.

All'atto della richiesta del titolo edilizio dovrà essere prodotta idonea documentazione inerente la compatibilità ambientale e, più in generale, il rispetto delle relative normative .

Si evidenzia, peraltro, che la società Manica S.p.A. è soggetta alla normativa Seveso, il cui riferimento è il D.Lgs. 105 del 26 giugno 2015, entrato in vigore il 29 luglio 2015.

#### **ART. 12 - 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. 13 - 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 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. 14 – Annotazione al libro fondiario**

Gli atti notarili dovranno richiamare la presente convenzione, e ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile dovrà essere annotata al Libro Fondiario a cura e spese del soggetto lottizzante.

#### **ART. 15 – Dichiarazione**

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

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

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

Manica S.p.A.

- \_\_\_\_\_ -