



COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

Repertorio comunale n.

9816

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA:

CONVENZIONE URBANISTICA - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

AREA "LA FAVORITA" PP.FOND. 996/1 - 996/2 c.c. LIZZANA TRA VIA DEL GARDA E

VIALE CAPRONI A ROVERETO

L'anno duemiladiciannove, addì ventisei del mese di luglio, nella
Residenza Municipale di Rovereto.

Tra i signori:

1. CAMPOSTRINI ing. LUIGI nato a Venezia (VE) il 21 giugno 1968,
domiciliato ai fini del presente atto in Rovereto, Piazza del Podestà n.
11, il quale, ai sensi dell'art. 36 dello Statuto, interviene e stipula in
rappresentanza del **COMUNE DI ROVERETO** (cod. fisc.:
00125390229), nella sua qualità di Dirigente;

2. SIGNORETTI PAOLO, nato a Rovereto (TN) il 8 agosto 1979, il quale
interviene al presente atto in rappresentanza della ditta **LF IMMO**
S.R.L. con sede in Bolzano (BZ) in Via Museo n. 1, (P.IVA e C. F.
02989100215), nella sua qualità di Consigliere delegato, giusta verbale
del Consiglio d'amministrazione di data 24 luglio 2019, che si allega in
copia (Allegato A), proprietaria delle pp.ed. 996/1 e 996/2 c.c. Lizzana,
situata tra Via del Garda e Viale Caproni a Rovereto, di seguito indicato
come soggetto lottizzante;

Premesse:

Visto quanto riportato ed esaustivamente richiamato nelle premesse
alla delibera della Giunta Comunale di Rovereto n. 123 di data 25 giugno

REGISTRATO A ROVERETO IL
01 agosto 2019

al n. 4423 serie 1T
esatti € 525,00#
(cinquecentoventicinqueeuro#)

CON INVIO TELEMATICO

Imp. Registro	<u>400,00€</u>
Imp. Ipotecaria	
Imp. Catastale	
Imp. Bollo	<u>125,00€</u>
TOTALE	<u>525,00€</u>



2019, esecutiva, che approva fra l'altro lo schema del presente atto.

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, situate 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 elissoidale, 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 da 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 con la 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 e 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

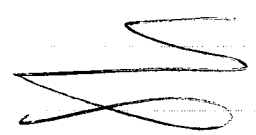
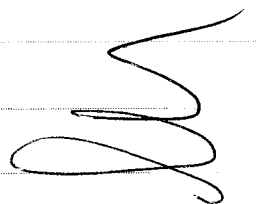


in zona B3), superficie di vendita di 1.400 mq (*nel seguito Ambito B*);
- realizzazione dei sottoservizi, delle opere funzionali e degli allacciamenti,
come da allegata Tavola 06 ("Schema dei sottoservizi").

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	

A corredo della presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale allegata alla stessa, si introduce il Documento Tecnico (Allegato B), 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 (allegato B);

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 che 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 alla deliberazione giunta n. 123 di data 25 giugno 2019::

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 omnicomprensivo (compresi lavori computati in base a prezziario 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 imprevisi e non prevedibili di particolare rilevanza che dovessero generarsi infase 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. 30 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'apparato 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 onnicomprensivo (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 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 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, ha costituito una fideiussione nell'importo corrispondente a **Euro 300.000,00** (trecentomila/00), giusta polizza n. 2260865, emessa da COFACE ASSICURAZIONI Agenzia 130 in data 26 luglio 2019.

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 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. 16 – Annotazione al libro fondiario

Ai sensi dell'art. 5 comma 9 delle vigenti disposizioni regolamentari della legge urbanistica, approvate con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, la presente convenzione dovrà essere annotata ai sensi dell'art. 2645 bis e 2645 quater del codice civile, al Libro Fondiario, a cura e spese dei soggetti lottizzanti.

ART. 17 – Dichiarazione

Il signor Paolo Signoretti, 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.

Al presente atto viene allegato quale parte integrante e sostanziale:

- A) verbale del consiglio d'amministrazione di data 24 luglio 2019
- B) il "Documento Tecnico"

Letto, accettato e sottoscritto.

COMUNE DI ROVERETO Il Dirigente – Luigi Campostrini

Il Lottizzante – LF IMMO S.R.L. Il Consigliere delegato -Paolo Signoretti

Rep. Com. .

AUTENTICAZIONE DELLE FIRME

Io sottoscritto dott. Giuseppe Di Giorgio, Segretario generale del Comune di Rovereto, ai sensi dell'art. 44 del Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento del personale dei comuni della Regione Autonoma



Trentino Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 2/L, e cioè esercitando la funzione espressamente attribuitami dalla legge di autenticazione di sottoscrizione della scrittura privata unilaterale nell'interesse dell'Ente, certifico che i signori;

1. **CAMPOSTRINI ing. LUIGI** nato a Venezia (VE) il 21 giugno 1968, che interviene e stipula in rappresentanza del **COMUNE DI ROVERETO** nella sua qualità di Dirigente
2. **SIGNORETTI PAOLO**, nato a Rovereto (TN) il 8 agosto 1979, il quale interviene al presente atto in rappresentanza della ditta **LF IMMO S.R.L.**, nella sua qualità di Consigliere delegato, giusto verbale del consiglio d'amministrazione di data 24 luglio 2019.

della cui identità personale sono certo, hanno firmato in mia presenza la su-
estesa scrittura privata.

Rovereto, li 26 luglio 2019

Il Segretario generale del Comune di Rovereto

dott. Giuseppe Di Giorgio

A)

Allegato alla convenzione Urbanistica
REP. 9816 di data 26/07/2019

LF Immo S.r.l.

Sede in Bolzano, via Museo n. 1
Capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato
Numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bolzano e codice
fiscale numero
02989100215

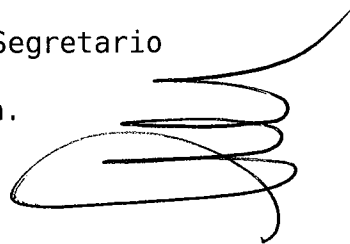
VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemiladiciannove il giorno ventiquattro del mese di luglio (24/07/2019) alle ore dodici (ore 12.00) si è riunito presso lo Studio Hager & Partners, in Bolzano, P.zza della Mostra n. 2, il Consiglio di Amministrazione della società LF Immo S.r.l., per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Costituzione del diritto di servitù; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 2) Stipula della Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione dell'area "La Favorita"; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 3) Stipula di una polizza fideiussoria; delibere inerenti e conseguenti Varie ed eventuali.

Assume la Presidenza del Consiglio di Amministrazione, con il consenso unanime degli intervenuti, il dott. Peter Stadler, il quale chiama il dott. Günther Schacher a fungere da Segretario per la redazione del presente verbale, il quale accetta.



Il Presidente constata e fa constatare che partecipano alla riunione tutti i membri del Consiglio di Amministrazione come segue:

- dott. Peter Stadler, personalmente presente;
- dott. Heinz Peter Hager, collegato mediante sistema audioconferenza;
- dott. Paolo Signoretti, collegato mediante sistema audioconferenza.

Gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati sui punti all'ordine del giorno.

Il Presidente, accertata l'identità e la legittimazione degli intervenuti, anche con riferimento a quelli che partecipano alla presente riunione mediante collegamento audio, dichiara il Consiglio di Amministrazione validamente costituito in forma totalitaria a norma di statuto e legge vigente ed in quanto tale atto a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno ed inizia con la trattazione dell'ordine del giorno.

1)

Sul primo punto all'ordine del giorno il Presidente informa gli intervenuti che si presenta l'opportunità per la Società di siglare un accordo transattivo, mediante il quale, al fine di evitare l'insorgere di controversie, (a) la Società costituisce a carico della p.f 996/2 in C.C. di Lizzana, di cui è proprietaria, un diritto di servitù a favore della p.ed. 1413 in C.C. di Lizzana, di proprietà della società "Centro Trentino

Edilizia S.r.l. in liquidazione", in fallimento, la quale, a sua volta, (b) rinuncia a qualsiasi pretesa, risarcitoria o di qualunque altra natura e/o titolo, nei confronti della società LF Immo S.r.l..

Dopo breve discussione il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei voti

DELIBERA

- a) di costituire, nei termini indicati dal Presidente, il diritto di servitù a carico della p.f 996/2 in C.C. di Lizzana, di cui è proprietaria, a favore della p.ed. 1413 in C.C. di Lizzana, di proprietà con la società "Centro Trentino Edilizia S.r.l. in liquidazione", in fallimento;
- b) di conferire disgiuntamente e con firma singola al Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Heinz Peter Hager nonché al membro del Consiglio di Amministrazione Ing. Paolo Signoretti tutti i più ampi poteri affinché possano in nome e per conto della società LF Immo S.r.l., anche con facoltà di sub-delega, dare esecuzione alla delibera di cui al precedente punto a), autorizzandoli a sottoscrivere qualsiasi atto, documento inerente e/o propedeutico all'operazione e ad effettuare tutto quant'altro necessario od opportuno per l'esecuzione della delibera stessa, il tutto con promessa di rato e valido.

Sul secondo punto all'ordine del giorno il Presidente informa gli intervenuti che si presenta l'opportunità per la Società di sottoscrivere a breve con il Comune di Rovereto la Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione dell'area "La Favorita", di cui la società risulta proprietaria; dopodiché il Presidente espone il contenuto, gli effetti e gli impegni per la società risultanti dalla bozza della convenzione inviata in precedenza a tutti i consiglieri ed invita il Consiglio di Amministrazione a deliberare in merito.

DELIBERA

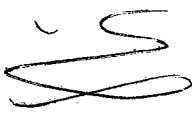
- a) di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione dell'area "La Favorita", nei termini esposti dal Presidente;
- b) di conferire disgiuntamente e con firma singola al Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Heinz Peter Hager nonché al membro del Consiglio di Amministrazione Ing. Paolo Signoretti tutti i più ampi poteri affinché possano in nome e per conto della società LF Immo S.r.l., anche con facoltà di sub-delega, dare esecuzione alla delibera di cui al precedente punto a), autorizzandoli a sottoscrivere qualsiasi atto, documento inerente e/o propedeutico all'operazione e ad effettuare tutto quant'altro necessario od opportuno per l'esecuzione della delibera stessa, il tutto con promessa di rate e valido.

3)

Sul terzo punto all'ordine del giorno il Presidente informa gli intervenuti che contestualmente alla firma della convenzione urbanistica con il Comune di Rovereto di cui alla delibera precedente, la Società dovrà presentare una polizza fideiussoria per un importo pari ad Euro 300.000,00 a garanzia di determinati impegni assunti con la citata convenzione urbanistica. Il Presidente espone ai presenti le condizioni economiche e giuridiche dell'offerta ricevuta per la polizza fideiussoria.

Dopo ulteriori informazioni da parte del Presidenti ed un'esauriente discussione il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei voti

DELIBERA

- a) di stipulare la polizza fideiussoria ai fini della convenzione urbanistica con il Comune di Rovereto;
 - b) di conferire disgiuntamente e con firma singola al  Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Heinz Peter Hager nonché al membro del Consiglio di Amministrazione Ing. Paolo Signoretti tutti i più ampi poteri affinché possano in nome e per conto della società LF Immo S.r.l., anche con facoltà di sub-delega, dare esecuzione alla delibera di cui al precedente punto a), autorizzandoli a sottoscrivere qualsiasi atto, documento inerente e/o propedeutico all'operazione e ad effettuare
- 

tutto quant'altro necessario od opportuno per l'esecuzione della delibera stessa, il tutto con promessa di rato e valido.

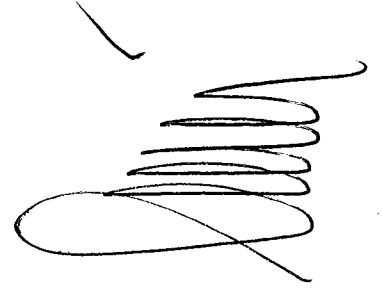
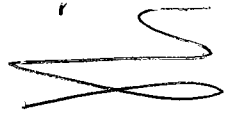
Dopodiché null'altro essendo da deliberare, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore dodici e trenta (ore 12.30) previa stesura, lettura e sottoscrizione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

(Peter Stadler)

(Günther Schacher)

IL SEGRETARIO



DOCUMENTO TECNICO

Allegato alla CONVENZIONE URBANISTICA

del piano di lottizzazione in località denominata "La Favorita" situato tra la via del Garda e Viale Caproni 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 - Approvata con deliberazione giunta n. ____ di data

Premessa

Il presente Documento tecnico viene redatto quale allegato integrativo della sopra richiamata convenzione. Spetta al Documento Tecnico dettagliare gli obblighi dei soggetti sottoscrittori della convenzione, definire tempi e modalità per la progettazione e realizzazione delle opere relative all'ambito pubblico, che si configurano quali opere di urbanizzazione non soggette allo scomputo del contributo di costruzione, il collaudo e la cessione delle stesse.

Sono chiamati alla sottoscrizione del presente documento i componenti indicati nell'incipit della convenzione urbanistica, anche qui denominati Soggetto Lottizzante e Comune.

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

Il soggetto lottizzante si impegna a predisporre il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione in liberalità descritte all'art. 7 della Convenzione Urbanistica, nonché ad attivarsi per la presentazione di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui alla L.P. 15/2015 e ss.mm. entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e comunque a seguito del parere favorevole al progetto da parte del Dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio.

Il soggetto lottizzante si dovrà fare parte diligente nel collaborare attivamente al conseguimento dei pareri favorevoli dei rispettivi uffici finalizzati all'ottenimento e rilascio del/i provvedimento/i autorizzativo/i previsto/i per l'intervento progettato.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno comunicati al Comune dal soggetto lottizzante.

I funzionari tecnici si riservano la facoltà di vigilanza sull'esecuzione dell'opera di urbanizzazione in liberalità per assicurarne la rispondenza alle norme vigenti e al progetto autorizzato.

Il soggetto lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero

essere richieste dal Comune, sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali e aumenti di costi.

Le opere dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate entro 18 mesi dalla stipula della convenzione eventualmente prorogabili motivatamente, ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica. Nel complesso, in ogni caso, le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno trovare formale realizzazione e favorevole collaudo entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

In caso di ritardo nell'ultimazione e consegna delle opere 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.

Per motivi validi e giustificati il Dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio potrà concedere proroghe alle scadenze sopra descritte, su motivata richiesta scritta del soggetto lottizzante, da presentarsi prima della scadenza dei singoli termini.

CAPITOLO 2

Esecuzione delle opere di urbanizzazione in liberalità non soggette a scomputo

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione in liberalità a carico del soggetto lottizzante, come indicate all'art. 7 della convenzione urbanistica di cui il presente Documento Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale, ammonta a € 180.000,00 (di cui € 132.287,69 per lavori e € 5.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso).

Per ulteriori richiami e dettagli si rinvia alla Stima Parametrica dei costi (allegato 5.1 delle tavole di progetto) e Descrizione delle Lavorazioni (allegato 5.2 delle tavole di progetto) redatto dal progettista dott. Ing. Nicola Zuech di data "febbraio 2019".

Le opere di urbanizzazione in liberalità non soggette a scomputo, sono assimilabili a quelle di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 rubricato "Opera pubblica realizzata a spese del privato".

In termini puntuali le ditte chiamate a realizzare le opere urbanizzative dovranno attestare i requisiti

tecnici ed economici previsti per la realizzazione delle opere pubbliche e preventivamente all'amministrazione del cantiere dovranno altresì acclarare i requisiti di moralità, correttezza previdenziale, assicurativa, ecc....statuiti dalle discipline vigenti.

In tal senso la ditta lottizzante dovrà garantire completa realizzazione delle opere realizzative quale obbligazione di risultato secondo le indicazioni di massima, illustrate nelle tavole grafiche e nel relativo computo metrico estimativo.

Alla luce di quanto sopra espresso l'importo delle opere di urbanizzazione in liberalità viene quindi sintetizzato nel quadro economico di seguito specificatamente dettagliato, ai meri fini indicativi e descrittivi delle opere stesse, per delinearne la qualità e consistenza:

Indicazione dei lavori e delle provviste	Importi parziali (€)	Importi totali (€)
A) LAVORI		
A1 Ciclo-pedonale	132.287,69	132.287,69
Totale lavori		
ONERI PER LA SICUREZZA		
A2 Oneri Sicurezza non soggetti a ribasso	5.000,00	5.000,00
Totale oneri per la sicurezza		
TOTALE IMPORTO		137.287,69
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B1 - Imprevisti (circa 5% di A)	7.346,06	
B2 - IVA sui Lavori (10% di A+B1)	14.463,38	
B3 - Spese Tecniche (Proget., D.L., Sic, Collaudi)	16.474,52	
B4 - Oneri previdenziali su spese tecniche (4% di B3)	658,98	
B5 - IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	3.769,37	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		42.712,31
C) TOTALE GENERALE		180.000,00

Si precisa che qualora l'importo sopra preventivato sia maggiore, detti costi saranno a totale carico del soggetto lottizzante.

CAPITOLO 3

Direzione lavori, contabilità, assistenza e coordinamento per la sicurezza delle opere urbanizzative

Ferma restando l'applicazione della disciplina vigente, il soggetto lottizzante si impegna ad eseguire le opere con modalità che consentano all'Amministrazione comunale il collaudo dei lavori in conformità alla disciplina di cui al D. lgs. n. 50/2016, nonché alla legislazione provinciale in materia di lavori pubblici.

Resta a completo carico del soggetto lottizzante ogni onere strumentale, organizzativo, consultivo, necessario per l'espletamento delle prestazioni, rimanendo organicamente esterno e indipendente dall'organizzazione del Comune.

CAPITOLO 4

Varianti progettuali

Il soggetto lottizzante si obbliga fin da ora, a totale suo onere e spesa, a dar corso alle necessarie varianti progettuali che si rendessero necessarie per dare ultimate le opere in conformità alla Convenzione e con riferimento al progetto approvato. Eventuali oneri aggiuntivi per le varianti progettuali, che abbiano riguardo alle lavorazioni indicate nella Stima Parametrica dei costi (allegato 5.1 delle tavole di progetto) e Descrizione delle Lavorazioni (allegato 5.2 delle tavole di progetto) allegati alla Convenzione Urbanistica, saranno a totale carico del soggetto lottizzante.

Le varianti progettuali che non modificano in termini sostanziali le opere urbanizzative in liberalità potranno essere autorizzate mediante specifico visto del dirigente competente senza comportare la modifica del presente atto convenzionale.

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

CAPITOLO 5

Disposizioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione l'impresa esecutrice dovrà applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti dalle aziende industriali ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori.

I suddetti obblighi vincoleranno l'impresa anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensioni dell'impresa stessa o da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

L'impresa esecutrice dovrà garantire l'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali

subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

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

CAPITOLO 6

Collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere

Le opere sono sottoposte a collaudo tecnico-amministrativo che verrà effettuato dagli uffici comunali oppure da un Professionista di fiducia del Comune, sulla base di una terna proposta dal soggetto lottizzante.

Le spese di collaudo, ivi compresi gli eventuali onorari del Professionista, sono a carico del soggetto lottizzante.

CAPITOLO 7

Manutenzione, vizi, difformità e garanzia delle opere

Gli interventi previsti dalla presente Convenzione dovranno essere mantenuti da parte del soggetto lottizzante fino all'avvenuto positivo collaudo degli stessi o, in caso di consegna anticipata, fino alla data di predisposizione del relativo verbale.

Il soggetto lottizzante, anche tramite l'impresa esecutrice dei lavori, per la durata di due anni garantisce l'esecuzione a regola d'arte delle opere di cui alla presente Convenzione per i vizi e difetti qualificabili come occulti.

Il soggetto lottizzante, anche tramite l'impresa esecutrice dei lavori, assume la garanzia decennale delle opere e degli interventi finalizzati alla realizzazione degli approntamenti urbanizzativi di cui al presente documento tecnico ed alla convenzione urbanistica di cui lo stesso costituisce parte integrante e sostanziale.

Il presente impegno convenzionale risponde alla volontà di attivare un percorso di partecipazione e collaborazione fra il pubblico e privato che consenta di garantire una migliore fruibilità e qualità delle aree pubbliche urbane attraverso l'incentivazione di un interessamento e responsabilità del privato verso i beni pubblici e, più in generale, verso il territorio.

CAPITOLO 8

Opere funzionali - specifiche

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione richiamate all'art. 8 della Convenzione urbanistica, secondo le specifiche di cui al presente capitolo e secondo i contenuti di cui al nulla osta connessioni alle reti dei servizi di data 15

febbraio 2019 (ns. prot n. 30008/19) di Novareti S.p.A. e Set Distribuzione S.p.a. che ivi si intende richiamato.

Distribuzione dell'energia elettrica

Dovrà essere messo a disposizione dell'Ente gestore una locale per l'allestimento di una cabina elettrica, con accessibilità dalla pubblica viabilità pubblica. La posizione di tale struttura, attualmente individuata all'interno del perimetro di lottizzazione fronte via del Garda dell'ambito A, potrà essere modificata sulla scorta delle indicazioni fornite dall'ente gestore senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Il soggetto lottizzante fin da ora si impegna a cedere alla SET Distribuzione s.p.a.. la suddetta cabina, gli spazi ad essa funzionali ed a sostenere gli oneri connessi.

Le modalità di esecuzione della cabina, le caratteristiche tecniche, le dimensioni e nonché i relativi oneri saranno concertati tra il soggetto lottizzante e Set Distribuzione S.p.A.. Nessun onere diretto, indiretto ed indotto potrà essere scomputato dal contributo di costruzione con riferimento alla realizzazione della cabina elettrica.

Distribuzione del gas naturale

L'allacciamento alla rete di distribuzione del gas e gli allacciamenti d'utenza fino ai punti di consegna e le relative opere edili eventualmente interessanti proprietà pubbliche saranno eseguite di concerto tra il soggetto lottizzante e Novareti S.p.a..

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Acquedotto

L'allacciamento alla rete di distribuzione e le opere di allacciamento alla rete esistente di distribuzione dell'acqua potabile, saranno realizzate a cura ed onere del soggetto lottizzante in concerto con Novareti S.p.a..

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Fognature acque di rifiuto e acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque di rifiuto e delle acque meteoriche potrà avvenire tramite gli allacciamenti da realizzarsi tra gli edifici e la rete esistente, secondo le indicazioni impartite da Novareti S.p.a..

Le acque meteoriche degli spazi pertinenziali saranno smaltite di concerto tra il soggetto lottizzante e Novareti S.p.a.. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Gestione rifiuti urbani

Di concerto con la società deputata alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, dovranno essere individuate le aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Predisposizione dei collegamenti in fibra ottica

Per la rete di comunicazione elettronica sarà necessario rispettare le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1269 di data 17 giugno 2011 avente oggetto "Approvazione delle linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici ai sensi dell'articolo 19.1 della legge provinciale n. 10/2004 così come inserito dall'articolo 12 della legge provinciale n. 2/2009." nonché le indicazioni riportate nel relativo allegato "Linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici".

Al momento della richiesta di ciascun titolo abilitativo edilizio attuativo del piano di lottizzazione, da individuarsi nel permesso di costruire, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare.

Le opere funzionali sopra indicate, per quanto attiene l'aspetto edilizio, dovranno essere previamente assentite con i necessari titoli abilitativi di cui alla L.P. n. 15/2015.

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

CAPITOLO 9

Garanzie e coperture assicurative: specifiche

Sono accettate garanzie fidejussorie, prestate esclusivamente dai seguenti soggetti:

- a) soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385;

b) imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dall'Istituto per la Vigilanza dalle Assicurazioni Private e di interesse collettivo (I.S.V.A.P.) ed iscritte nel relativo elenco pubblicate periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;

c) intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Leg.vo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Qualora l'impresa presenti garanzie fidejussorie, le stesse devono essere redatte secondo le seguenti modalità:

- sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto fideiussore, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore;
- indicazione che la garanzia prestata ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore principale da parte dell'Amministrazione garantita, con tacito rinnovo;
- espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:

a) il fideiussore si obbliga solidalmente con il debitore principale al pagamento del debito garantito e rinuncia ad avvalersi della facoltà di escussione del debitore principale prevista dal 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile;

b) il fideiussore si impegna a pagare, senza bisogno di preventivo consenso da parte del debitore garantito che nulla potrà eccepire in merito al pagamento e nei limiti delle somme garantite, quanto richiesto dal Comune a semplice richiesta dello stesso, inoltrata tramite lettera raccomandata a.r. e nel termine di 15 giorni dalla richiesta;

c) inopponibilità all'Amministrazione garantita del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;

d) indicazione del foro di Rovereto quale foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Amministrazione garantita.

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. To the left of the signature, there is a faint, rectangular stamp or mark, possibly a seal or a placeholder for a stamp.

Ricevuta del: 01/08/2019 ora: 09:34:00

Utc: 1564644831822077

Utc_string: 2019-08-01T09:33:51.822077+02:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 01/08/2019

Ora invio: 09:33:52

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: NON INDICATO

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 131288498

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: DGRGPP55E19A882W

Ufficio delle entrate competente:

T2M - Trento - T2M Ufficio Territoriale APSRI

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 525,00 Euro
sul c/c intestato al codice fiscale: 00125390229

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 9816/2019 (del codice fiscale: DGRGPP55E19A882W)

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 4423 del 01/08/2019

T2M Ufficio Territoriale Atti pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di Trento

Tributo	Importo
9814 IMPOSTA REGISTRO - ATTI	400,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	125,00 Euro