



# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE al PRG "FEBBRAIO 2022" Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord

## Adozione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale  
Alberto Giabardo

Il Dirigente  
Luigi Campostrini

La redazione della presente variante ha visto la collaborazione di varie figure e professionalità:

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA: geom Roberto Bonatti, dott. ing. Martina Brotto, geom. Alessandra Zoller

## **Premessa**

L’area oggetto di disamina è posizionata a nord di Rovereto, si colloca all’intersezione tra via del Brennero e via Parteli, e risulta catastalmente individuata dalle pp.edd. 1442, 1379/1, 1447 e 2618 tutte in C.C. Rovereto.

L’ambito, denominato “Ex Merloni Nord”, compendio privato di natura industriale del secondo dopoguerra, da diversi anni versa in stato di abbandono e degrado, creando diversi problemi di natura sociale, ambientale, di igiene e di sicurezza.

Per tale area è stato approvato nel 2010 un piano di lottizzazione che prevedeva la realizzazione di diversi edifici con funzioni plurime: residenziale, terziario, commerciale e ricettivo, oltre che alcune opere di urbanizzazione quali percorsi ciclopedonali, verde pubblico, parcheggi pubblici; tuttavia il termine decennale di validità del piano di lottizzazione è decorso senza che questo abbia trovato compimento.

La variante al PRG “Anticongiunturale: Novembre 2015” ha modificato alcuni contenuti della scheda del piano attuativo introducendo delle modifiche alle opere di urbanizzazione ed alle modalità operative di attuazione dell’intervento, con il duplice intento di adeguare gli interventi sulla viabilità alle necessità nel frattempo emerse nel campo della mobilità e permettere una maggior flessibilità ed autonomia di azione per i diversi attori privati coinvolti.

Nonostante queste modifiche, il compendio versa ancora in stato di abbandono.

L’Amministrazione comunale, ora, deve far fronte alla necessità di definire la nuova disciplina delle aree per espressa previsione normativa.

## **Il piano di lottizzazione approvato**

In data 30 novembre 2009 (ns. prot. 50236/09), i signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro, la società Edilplank Costruzioni Edili s.r.l., i signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero e Maraschin Carla, hanno presentato specifica richiesta finalizzata all’approvazione del piano di lottizzazione “03a Merloni Nord”, comprendente parte delle pp.edd. 1442, 1443, 1738, 1739, e le pp.edd. 1444, 1447 e 2618, tutte in C.C. Rovereto.

Il piano attuativo è stato redatto sulla scorta delle previsioni del piano regolatore generale all’epoca vigente, denominato “Novembre 1999 – edizione luglio 2001”, come modificato con la variante “Febbraio 2005” e successive, che disciplinava nella rispettiva scheda “PL 03a - Merloni nord” e nelle linee guida, gli indici urbanistici e le destinazioni d’uso, le impostazioni planivolumetriche, gli aspetti patrimoniali e gli obblighi urbanizzativi.

Il piano di lottizzazione doveva altresì rispettare, in ossequio all’istituto della salvaguardia urbanistica, quanto specificatamente previsto dalla variante al P.R.G. “Febbraio 2009”, definitivamente adottata con deliberazione consiliare n. 7 di data 9 febbraio 2010 e dalla variante al P.R.G. “Giugno 2009 - Territorio, ambiente e paesaggio”, preliminarmente adottata con provvedimento consiliare n. 36 di data 3 agosto 2009.

Il progetto di lottizzazione, si proponeva la riqualificazione urbana del contesto interessato mediante la sua trasformazione da area industriale dismessa in area destinata ad uso residenziale, direzionale, commerciale e alberghiero.

La zona, funzionalmente e strutturalmente legata alla città da importanti assi viari e destinata a divenire un nuovo polo, facilmente accessibile sia a piedi che con i mezzi di trasporto pubblico, è risultata caratterizzata da un forte addensamento di funzioni diverse.

Il progetto di lottizzazione, redatto dall’ing. Sergio Festi, è stato valutato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta di data 17 dicembre 2009.

Il progetto di lottizzazione, revisionato e aggiornato nel rispetto delle prescrizioni e delle osservazioni espresse sia dalla circoscrizione 1 “Rovereto centro” che dalla commissione consiliare ambiente urbanistica e territorio, è stato autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 di data 31 marzo 2010.

Con la medesima deliberazione, ai sensi dell’art. 55 comma 3, della L.P. 5 settembre 1991, n. 22, il civico consesso approvava altresì lo schema di convenzione costituito da 38 articoli, teso a regolamentare i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l’Amministrazione comunale. Successivamente, in data 8 settembre 2010 d’innanzi al notaio dott. Guido Falqui Massidda, ha trovato formale sottoscrizione la convenzione urbanistica surrichiamata.

Ad oggi l’ambito non risulta eseguito in alcuna delle sue componenti, e precisamente né per la parte privata, né pubblico urbanizzativa.

## **Riferimenti normativi e relativi effetti**

### ***Convenzione urbanistica di data 8 settembre 2010***

L'articolo 19 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 settembre 2010, rep. n. 173271 e 173357 del notaio dott. Guido Falqui Massidda, stabilisce che *“i soggetti lottizzanti si impegnano ed obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione di loro competenza, anche divise per ambito, entro i termini di ultimazione delle opere edilizie previste nel contesto del presente piano di lottizzazione e comunque entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.*

*In ogni caso i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno precedere l'ultimazione delle opere edilizie previste nel presente piano.”.*

L'articolo 35 della convenzione stessa evidenzia inoltre che *“La convenzione ha durata di 10 anni dalla data di sottoscrizione della stessa, ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22.”.*

Posto che la convenzione è stata sottoscritta in data 8 settembre 2010, la stessa ha quindi perso la propria efficacia a far data dal settembre 2020.

### ***Disposizioni provinciali in materia di urbanistica***

Occorre innanzitutto rammentare che il piano di lottizzazione è stato autorizzato in vigenza di uno scenario normativo provinciale caratterizzato dalla presenza sia della nuova legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio” entrata in vigore il giorno 26 marzo 2008, che della Legge Provinciale 5 settembre 1991 n. 22 “Ordinamento urbanistico e tutela del territorio”.

Si evidenzia, infatti, che in prima istanza le norme direttamente applicabili della nuova legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1 sono state solo quelle che non richiedevano disposizioni attuative di carattere regolamentare o deliberazioni della Giunta provinciale.

In via provvisoria, in concreto, hanno continuato ad applicarsi le norme della L.P. n. 22 del 1991, secondo quanto stabilito dalle norme transitorie (si vedano in particolare gli articoli 148, 149 e 150), fino all'emanazione dei provvedimenti di attuazione della L.P. n. 1 del 2008.

Per quanto di interesse, relativamente alle disposizioni in materia di piani attuativi di iniziativa privata, hanno quindi continuato ad applicarsi le disposizioni della L.P. n. 22 del 1991 e le relative disposizioni attuative, fino alla espressa abrogazione delle stesse avvenuta con regolamento, integrate parzialmente con alcune nuove disposizioni.

Detta fase transitoria si è conclusa il 30 settembre 2010. Infatti con l'entrata in vigore - il giorno 1 ottobre 2010 - del Regolamento di attuazione della nuova legge urbanistica ( d.p.p. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg, ) la L.P. n. 22 del 1991 é stata abrogata, fatta eccezione per gli articoli 91 ter, 155 e 156 bis.

Ne consegue che il piano attuativo, autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 di data 31 marzo 2010, è stato approvato ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991,

n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), come confermato dai riferimenti normativi richiamati negli atti.

Alla luce del quadro sopra illustrato, merita richiamare quanto disposto dall’art. 121 commi 17 e 18 della vigente Legge Provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15:

*“17. L’efficacia decennale dei piani, prevista dall’articolo 54, comma 1, vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge decorre dalla data della loro approvazione, se intervenuta dopo la data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008. L’articolo 54, commi 2 e 2 bis, relativo alla possibilità di realizzare gli interventi edilizi anche dopo la scadenza del termine indicato nel comma 1 del medesimo articolo, si applica a tutti i piani d’iniziativa pubblica o mista pubblico-privata la cui efficacia cessa dopo la data di entrata in vigore della legge provinciale concernente “Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e di altre disposizioni provinciali in materia di ambiente, energia, lavori pubblici, turismo e caccia”.*

*18. Agli strumenti pianificatori attuativi approvati ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), continuano ad applicarsi le norme della legge provinciale n. 22 del 1991, anche se abrogate. Se alla data di entrata in vigore della legge provinciale concernente “Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e di altre disposizioni provinciali in materia di ambiente, energia, lavori pubblici, turismo e caccia”, non è stata data completa attuazione ai piani in questione, le amministrazioni comunali sono tenute a definire la nuova disciplina delle aree interessate, eventualmente anche attraverso l’adozione di un piano integrativo, anche favorendo l’applicazione degli accordi urbanistici previsti dall’articolo 25, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della medesima legge provinciale o, se successiva, dalla scadenza dei piani attuativi medesimi. La ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.”.*

Appare quindi doveroso citare le disposizioni, ancorché ora abrogate, dell’art. 67 della L.P. 22/1991, che per la fattispecie di nostro interesse all’epoca disponeva:

*“omissis*

*2. I piani attuativi, salvo diverse disposizioni di legge, hanno efficacia per dieci anni.*

*omissis*

*5. Decorsi i termini di cui al comma 2, il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora eseguita, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l’obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso. In tal caso il comune provvede entro novanta giorni a predisporre un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata.*

*6. Decorsi i termini di cui ai commi 4 e 5, le aree assoggettate ai vincoli preordinati all’espropriazione o all’inedificabilità sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato e comunque nel rispetto delle altre norme anche più restrittive previste dal piano regolatore generale per le aree destinate ad attività agricole.”.*

Ed ancora, si riporta di seguito quanto disposto dall’art. 54 rubricato “Effetti dei piani attuativi”, della vigente legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 e s.m. che recita:

*“1. I piani attuativi hanno efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva. Non sono soggetti a decadenza i piani attuativi per specifiche finalità riguardanti le aree produttive del settore secondario di livello provinciale e le aree riservate a edilizia abitativa ai sensi dell’articolo 50, comma 4, lettera a).*

*1 bis. omissis*

*2. Per i piani attuativi d’iniziativa privata, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani e l’assolvimento da parte del soggetto privato degli obblighi a suo carico derivanti dalla convenzione entro il termine previsto dal comma 1 consentono di realizzare, in tutto o in parte anche dopo la scadenza di quest’ultimo termine, gli interventi edilizi previsti nel piano stesso, se essi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in vigore o adottati, del regolamento edilizio comunale e della normativa urbanistica ed edilizia vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio; inoltre consentono di apportare eventuali varianti ordinarie e in corso d’opera ai medesimi interventi.*

*2 bis. Per i piani attuativi d’iniziativa pubblica o mista pubblico-privata, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi d’interesse pubblico previsti dai piani attuativi d’iniziativa pubblica o mista pubblico-privata entro il termine previsto dal comma 1 consente di realizzare, in tutto o in parte anche dopo la scadenza di quest’ultimo termine, gli interventi edilizi previsti nel piano stesso, se essi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in vigore o adottati, del regolamento edilizio comunale e della normativa urbanistica ed edilizia vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio; inoltre consente di apportare eventuali varianti ordinarie e in corso d’opera ai medesimi interventi.*

*3. Al di fuori dei casi previsti dai commi 2 e 2 bis, decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato.*

*4. omissis”.*

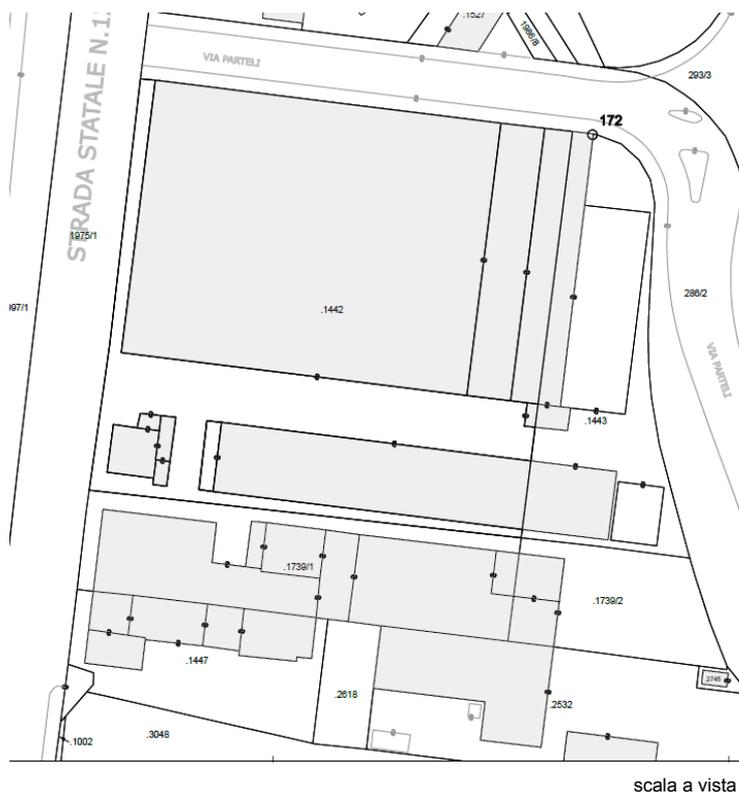
Ricostruito il quadro legislativo generale, corroborato dall’atto deliberativo n. 21/2010, si apprende che l’ambito, per il quale il piano attuativo è stato approvato ai sensi della legge provinciale 22 settembre 1991 n. 22 e che ad oggi risulta inefficace, non risultando eseguito in alcuna sua componente (privata, pubblico urbanizzativa), dovrà essere interessato da una nuova disciplina al fine di una ridefinizione delle previsioni urbanistiche specifiche.

Ricordando la valenza che l’ambito assume per l’intera comunità, anche in una logica volta alla riqualificazione urbana, in un’ottica di riordino e di completamento degli insediamenti esistenti, si ritiene che al fine di non generare ulteriori depauperamenti del capitale immobiliare, sia fondamentale codificare criteri condivisi per un ripensamento attuale delle previsioni urbanistiche.

## Situazione catastale e patrimoniale

L’ambito oggetto di intervento, è attualmente catastalmente definito dalle pp.edd. 1442, 1379/1, 1447 e 2618 tutte in C.C. Rovereto.

estratto mappa catastale



scala a vista

Gli assetti patrimoniali sono così distribuiti:

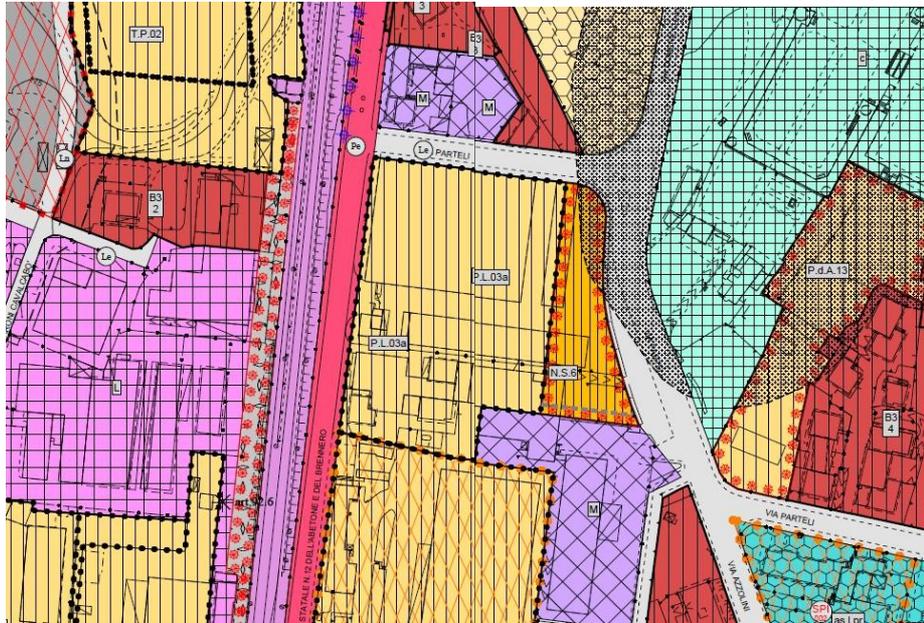
particella	proprietari	sup. catastale	Rapporto %
.1447	C.C. Rovereto ROSA CLAUDIO ROSA SERGIO SCRINZI GIANNA	1342	
.2618	C.C. Rovereto MIORANDI MARIASOFIA	325	
	TOT	<b>1667</b>	13,39%
.1739/1	C.C. Rovereto MIORANDI CLAUDIO MIORANDI MAURO	2137	
	TOT	<b>2137</b>	17,17%
.1442	C.C. Rovereto EDILPLANK COSTRUZIONI EDILI S.R.L. MILANO	8643	
	TOT	<b>8643</b>	69,44%
	complessiva	<b>12447</b>	100,00%

## Il vigente Piano Regolatore Generale e i vincoli sovraordinati

Il vigente strumento urbanistico perimetra l’area assoggettandola a Piano di Lottizzazione, avente funzioni miste prevalenti residenziali.

estratto Tav. 5

estratto Tav. 6



scala a vista

Le indicazioni cartografiche richiamano i contenuti della scheda norma n. 03a MERLONI NORD, la cui versione di seguito riportata, è oggetto della presente ridefinizione, per specifica previsione normativa provinciale.

**LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**PL 03a [ Piano di Lottizzazione convenzionata ]**  
**MERLONI - NORD**  
 parte ex PdA 09

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
 ①  
 Scala 1:5.000

**CONTENUTI GENERALI:**  
 L'ambito di cui al presente piano attuativo è collocato lungo la statale del Brennero a Sud dell'incrocio con via Parteli. Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 21 di data 31 marzo 2010 ha approvato il piano di lottizzazione in questione ed il relativo schema di convenzione.  
 Dalla lettura del piano presentato si evince che la lottizzazione è stata suddivisa in due ambiti; l'ambito 1 a cui è assegnata una SUL corrispondente a 19.950 mq e l'ambito 2 sinistramente una SUL pari a 3.200 mq.  
 Si pone la necessità di precisare pertanto, in ossequio al percorso pianificatorio autorizzato, le modalità di intervento e l'aggiornamento conseguente in relazione ai contenuti della nuova legge urbanistica provinciale (L.P. 15/2015). In quest'ottica si pone pertanto in termini di priorità in una logica di condivisione la necessità di allineare lo strumento attuativo agli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del comparto anche con riferimento alle opere di urbanizzazione.

**PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:**  
 ST (superficie territoriale): 12.450 mq  
 H max: 25 m  
 SUL (Superficie Utile Lorda) totale massima: 23.150 mq  
 suddivisa in:  
 Ambito 1 SUL: 19.950 mq  
 Ambito 2: SUL: 3.200 mq

**Destinazione d'uso:**  
 Commerciale (esercizio di vicinato, medie strutture di vendita), esercizi pubblici, terziario, residenziale, ricettivo, servizi di interesse collettivo, parcheggi.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica  
 Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

**LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**PL 03a [ Piano di Lottizzazione convenzionata ]**  
**MERLONI - NORD**  
 parte ex PdA 09

**OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

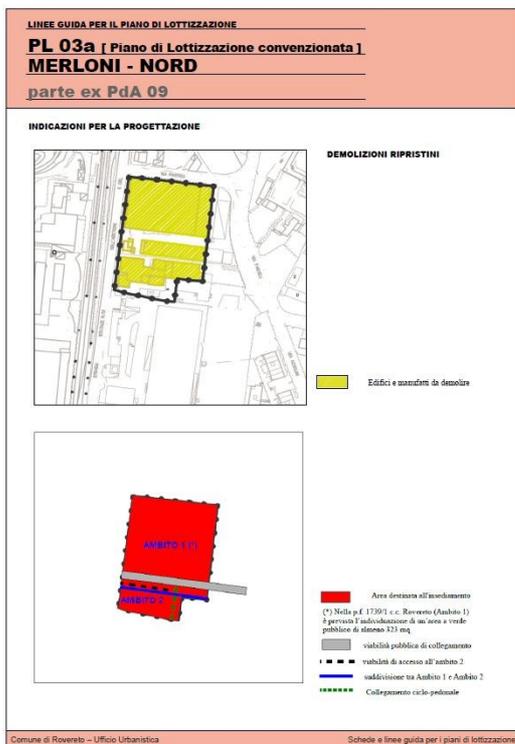
Alla luce delle nuove esigenze dell'Amministrazione e delle scelte condivise, si evidenzia che le opere di urbanizzazione dovranno essere articolate come segue:

- miglioramento della mobilità anche mediante inserimento di due intersezioni a rotatoria, una in corrispondenza dell'incrocio della Statale con via Parteli, e l'altra tra via Parteli e via Pasqua;
- riordino generale della viabilità mediante l'individuazione di un nuovo tratto di via pubblica separata e due ambiti, di collegamento tra la Statale e via Parteli. Nell'ambito 1, a confine con l'ambito 2, sarà realizzata la viabilità di accesso all'ambito 2, a diretto confine con quest'ultimo sarà realizzata la viabilità pubblica;
- localizzazione di una superficie a verde pubblico della dimensione di almeno 323 mq sulla p.f. 1739/1 c.c. Rovereto rimanente nell'ambito 1;
- previsione di un collegamento ciclo-pedonale nell'ambito 2.

La cessione dei suoli, laddove prevista, dovrà essere altresì accompagnata dall'appuntamento completo di tutte le opere urbanizzative sopra descritte.

I due ambiti risulteranno pertanto separati da una viabilità pubblica ed assumeranno una completa autonomia funzionale, ragione per la quale potranno essere oggetto di separate ed autonome previsioni di intervento, necessariamente alla sottoscrizione della convenzione integrativa rispetto a quella formalizzata e sottoscritta in data 8 - 28 settembre 2010 esp. n. 1732/1 - 17355/7 notario Guido Falqui-Maronada, contestate il quadro generale atto all'individuazione delle opere urbanizzative sopradescritte.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica  
 Schede e linee guida per i piani di lottizzazione



E' altresì rilevante precisare che al fine di dare continuità al collegamento viabilistico verso via Parteli, sulle aree esterne al piano attuativo contraddistinte dalle pp.edd. 1443 e 1739/2 C.C. Rovereto, di cui alla “Norma Speciale 117.6 Via Parteli”, è cartograficamente individuato l’asse del nuovo tracciato stradale di progetto. L’obbligo realizzativo è declinato al comma 3 dell’art. 117.6 delle norme di attuazione del P.R.G. laddove recita:

*“3. Al fine di dare continuità alla viabilità di collegamento fra la Statale e via Parteli, prevista dalla scheda del Piano di Lottizzazione n. 03a “Merloni Nord”, dovrà essere realizzato, il nuovo tratto viario indicato in cartografia previa stipula di idonea convenzione e con cessione gratuita dei suoli.”*

A margine si precisa che la Carta di sintesi della pericolosità individua l’area quale soggetta a Penalità P1 - trascurabile o assente, di cui all’art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale.

## **La ridefinizione della disciplina delle aree – obiettivi e soluzioni**

La dismissione dell’ambito oggetto del piano di lottizzazione, nel tempo ha comportato rilevanti criticità, non solo in termini paesaggistici ma anche in termini sociali, ambientali, di sicurezza e di igiene.

Diventa quindi rilevante mettere in atto tutte le azioni necessarie al fine di giungere ad un rapido intervento da parte dei soggetti proprietari, finalizzato al dar corso quantomeno alla demolizione degli edifici esistenti.

Le linee di sviluppo della riprogrammazione urbanistica e le invarianti si possono così sintetizzare:

- mantenimento delle attuali capacità edificatorie;
- mantenimento di una soluzione urbanistica plurifunzionale;
- conferma degli ingredienti urbanizzativi indicati nella scheda;
- indicazioni flessibili in ordine allo sviluppo dei profili delle opere urbanizzative;
- soluzioni di autonomia dei singoli ambiti senza trascurare eventuali soluzioni di accorpamento;
- definizione degli elementi portanti in termini di necessità e caratteristiche delle opere urbanizzative;
- declinazione di un intervento contraddistinto da flessibilità e molteplici soluzioni attuative;
- ridefinizione della scheda del piano di lottizzazione al fine di ricondurla, nella sostanza, ai contenuti di un piano guida, utile per pianificare lo sviluppo dell’intero ambito, ma che possa poi consentire l’attuazione dei relativi ambiti e quindi lo stacco dei titoli abilitativi edilizi diretti;
- maggior rilievo agli ingredienti di natura urbanizzativa ed ai profili di valenza pubblicistica.

## **La ripianificazione delle aree – la nuova Scheda Norma**

Occorre dapprima richiamare che, alla luce della ricostruzione del quadro legislativo generale sopra meglio articolata, essendo decorso infruttuosamente il termine decennale del piano attuativo approvato nell’anno 2010, l’ambito deve essere interessato da una nuova disciplina al fine di una ridefinizione delle previsioni urbanistiche.

Detta “riplanificazione” è pertanto attuata attraverso la rielaborazione della scheda norma, la quale nella nuova versione presenta degli elementi che costituiscono invariati, mentre altri che si pongono la finalità di declinare gli obiettivi sopra esplicitati e di risolvere le criticità che, nel tempo, sono emerse come ostative allo sviluppo dell’areale.

Peraltro, è stata posta particolare attenzione a tutti gli elementi propri di un’azione di riqualificazione urbana, che come tali consentono un reinserimento dell’areale nello scenario cittadino, rapportandolo ad una scala più coerente con il contesto e traguardando soluzioni di valenza pubblicistica.

### *1. Contenuti generali*

Particolare risalto è stata data alla necessità di porre in essere gli strumenti utili per il recupero del compendio. E’ indubbio che lo stesso rappresenta un insediamento rilevante sotto il profilo localizzativo strategico; il degrado in cui versa, costituisce un elemento detrattore per tutto il contesto, e pertanto appare essenziale perseguire la rigenerazione urbana, per i conseguenti riflessi, diretti ed indiretti, di indubbia valenza pubblicistica.

### *2. Indici urbanistici e parametri di riferimento*

Per quanto attiene detti profili occorre effettuare delle precisazioni.

La scheda norma del piano di lottizzazione, nella versione oggetto di ridefinizione, prevede lo sviluppo di una Superficie Utile Lorda complessiva pari a 23.150 mq.

La ripianificazione, ora, deve tener presente che vi sono delle posizioni patrimoniali meritevoli di tutela. Pertanto, la nuova scheda-norma ripropone la stessa superficie che ha generato delle legittime aspettative, adeguandola al nuovo standard della Superficie Utile Netta, introdotto dalla L.P. 15/2015.

Per tale adeguamento è stato fatto ricorso al fattore di conversione SUL/SUN pari a 0,832, già oggetto di approfondimento nel novero della Variante al P.R.G. "Marzo 2019" - Adeguamento L.P. 15/2015 (Allegato 1 alla Relazione Illustrativa), approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1341 di data 6 settembre 2019.

Per quanto attiene l’altezza massima che gli edifici da realizzarsi dovranno rispettare, originariamente prevista in 25 m è stato necessario, anche per detto parametro, l’armonizzazione con le nuove disposizioni della legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n.15. Si è pertanto integrata la verifica con l’altezza espressa in numero di piani. Va segnalato che in tale processo sono stati considerati anche gli effetti in materia di verifica delle distanze fra gli edifici, come meglio evidente dalla disamina della tabella di conversione di cui all’art. 6.2.7 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

L’altezza espressa in piani è stata pertanto definita nel numero massimo di 6, cui corrisponde un’altezza massima espressa in metri pari a 22 m.

Ad integrazione di quanto sopra, si evidenzia altresì che rispetto alla previgente scheda, la stessa individuava nel piano di lottizzazione due ambiti; nel processo di ripianificazione gli stessi sono stati ridefiniti nel numero di tre ambiti minimi di intervento, nella logica di accorpate il più omogeneamente possibile gli assetti proprietari. E' naturalmente sempre fatto salvo l'accorpamento degli ambiti minimi, per volontà delle parti.

Nell'ambito della riformulazione della scheda norma del piano attuativo, sono state definite altresì ulteriori condizioni.

Priorità ha assunto, nel rispetto degli obiettivi della ripianificazione e in considerazione della strategicità localizzativa del sito, l'onere di procedere preordinatamente e celermente alla demolizione dei manufatti edilizi esistenti.

Al fine di consentire una sostanziale eliminazione della situazione di degrado urbano, si è ritenuto di prospettare specifiche soluzioni di recupero formale e funzionale, anche in relazione all'importanza dimensionale e di collocazione dei sub-ambiti.

In tal senso, pertanto, con riferimento al sub-ambito in p.ed. 1442, stante la sua significativa valenza ponderale corrispondente a circa il 70% della ST e la sua strategicità di impianto in seno all'intero ambito, il soggetto promotore dovrà provvedere alla demolizione dei manufatti edilizi esistenti entro sei mesi dall'approvazione della variante al PRG “Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord”.

Sempre con la finalità di fissare delle basi concrete per un reale recupero del compendio, è stata attenzionata la problematica delle distanze.

In concreto, nel caso di nuove costruzioni le disposizioni rinviano alla verifica delle distanze stabilite dall'art. 6.4 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e quindi in concreto all'art. 6 delle determinazioni provinciali in materia “Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico”.

Pertanto, nei confronti delle realtà immobiliari esterne all'ambito di lottizzazione, dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 6.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G., le quali riprendono l'art. 5 delle disposizioni provinciali in materia di distanze e precisamente *“per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Se gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10,00 m la distanza minima fra edifici antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i 10,00 m”*.

Diversamente, con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno di ciascun ambito minimo (sub-ambiti), è stato precisato che sono ammesse distanze inferiori qualora siano definite in sede di pianificazione attuativa.

Nel caso in cui l'intervento di recupero venga frazionato in sub-ambiti, trattandosi di gruppi di edifici che in ogni caso troveranno realizzazione sulla scorta delle previsioni planivolumetriche fissate dalla scheda norma, i cui contenuti assorbono profili di piano guida, è stato precisato che le nuove edificazioni dovranno rispettare fra i sub-ambiti stessi le distanze minime (tra edifici e dai confini), stabilite per le zone consolidate a prevalente funzione residenziale (zone B); in altri più chiari termini, ciò corrisponde ad una distanza di 10 m fra fronti antistanti degli edifici e di 5 m degli stessi dai confini, indipendentemente dall'altezza massima ammessa per gli edifici da realizzarsi.

Preme inoltre evidenziare che nel disciplinare gli interventi consentiti, nell'ottica di prevedere scenari e soluzioni di autonomia dei singoli ambiti, è stata altresì contemplata la possibilità di

porre in essere interventi di ristrutturazione edilizia, anche comprensivi degli ampliamenti di cui alle previsioni provinciali in materia, naturalmente purchè rispettosi dell’indice di zona.

In merito a questa posizione, merita rammentare quanto previsto dalle disposizioni provinciali.

In particolare, l’art. 49 comma 2 della legge provinciale per il governo del territorio, recita:

*“La formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal PRG ai sensi dell’articolo 24 e, per i piani di lottizzazione, in presenza delle condizioni previste dall’articolo 50, comma 5. . In questi casi, fino all’approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell’ambito delle predette categorie di intervento, nonché la realizzazione, senza aumento del volume urbanistico esistente, delle opere per l’eliminazione delle barriere architettoniche e per garantire l’accessibilità, l’adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e pubblici. Nelle aree dove siano presenti opere di urbanizzazione sono consentiti altresì, con il permesso di costruire convenzionato previsto dall’articolo 84, interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime. E’ ammessa inoltre la demolizione degli edifici esistenti inclusi nei predetti piani, quando gli stessi non sono subordinati dal PRG a interventi di restauro o di risanamento conservativo. omissis”.*

Nell’ambito della ridefinizione della scheda norma, è stata pertanto presa in considerazione in particolare, l’attuale situazione planivolumetrica dei sub-ambiti in p.ed. 1739/1 ed in pp.edd. 1447 e 2618 C.C. Rovereto.

Qualora infatti il relativo soggetto promotore intenda autonomamente dar corso ad interventi demo-ricostruttivi che traguardino la nuova edificazione (art. 77 comma 1 lett. g della L.P. 15/2015), sorgerebbero vincoli in materia di distanze tali da rendere vani gli obiettivi traguardati con la ripianificazione.

Pertanto, è stata quindi attentamente valutata l’ipotesi di consentire interventi tesi al recupero degli edifici esistenti, da attuarsi attraverso interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 77 comma 1 lettera e) della L.P. 15/2015, al fine di consentire l’attivazione di iniziative edilizie dei sub-ambiti contermini, anche temporalmente svincolati.

In particolare, è stata esplicitamente richiamata l’ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia, che contemplino la demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e la loro ricostruzione, anche su diverso sedime all’interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento (nell’ambito della medesima destinazione di zona), anche con l’ampliamento laterale o in sovrapposizione, in misura non superiore al 20 per cento della superficie utile netta e al 20 per cento del volume edilizio esistente (ai sensi del combinato disposto dell’art. 77 comma 1 lett. e) della L.P. 15/2015 e dell’art. 9.6 comma 2 pt. 3) delle Norme di Attuazione del P.R.G.).

Tale circostanza, non rientrando nella fattispecie disciplinata dall’art. 49 comma 2 della L.P. 15/2015 sopra richiamato, potrà essere ammessa previa lottizzazione, e in ogni caso dovrà essere rispettosa dell’indice di zona.

In materia di distanze, detta ipotesi trova riscontro all’art. 59 comma 2 della L.P. 15/2015 laddove recita:

*“Con deliberazione della Giunta provinciale, adottata previo parere della CUP, sono definiti i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e dai confini della proprietà. Agli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione si applica l’articolo 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Qualora i predetti interventi prevedano anche la sopraelevazione degli immobili, o qualora venga realizzato l’intervento di sola sopraelevazione, il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ai sensi del predetto articolo si applica nei seguenti casi:*

- a) per gli edifici ricadenti negli insediamenti storici e insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 2);
- b) per gli edifici ricadenti in aree esterne agli insediamenti storici e agli insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 2);
- c) per gli edifici ricadenti in aree esterne agli insediamenti storici e agli insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 3), nel limite dell'innalzamento al massimo di un piano rispetto al numero di piani dell'edificio esistente.”

Ciò posto, l'articolo 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, recita:

*“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione e' comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.”*

Inoltre, l'art. 77 comma 1 lettera e) numero 3) della L.P. 15/2015 recita:

*“e) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente, e i seguenti interventi:*

*1) omissis;*

*2) omissis;*

*3) l'ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;*

*omissis”.*

Nel caso di specie, gli edifici ricadono in aree esterne agli insediamenti storici e agli insediamenti storici sparsi, e gli interventi considerati riguardano la ristrutturazione di cui all'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 3). Pertanto, in detta ipotesi, le distanze da rispettarsi sono contenute nei soli limiti delle distanze legittimamente preesistenti, semprechè venga contemplato l'innalzamento al massimo di un solo piano rispetto al numero di piani dell'edificio esistente.

L'ipotesi ammessa, cristallizza uno scenario ben definito in materia di distanze, che permette ai promotori di avere precisi riferimenti di sviluppo.

Rimangono naturalmente fatti salvi gli eventuali profili civilistici, che per la loro natura devono rimanere estranei alle valutazioni della pubblica amministrazione.

Accanto a quanto sopra, rimangono le possibilità stabilite dalla legge provinciale per il governo del territorio, che ammette sugli edifici esistenti, in assenza di piano attuativo ma con titolo abilitativo edilizio convenzionato, anche gli interventi quali la ristrutturazione senza aumento di volume; in tale ipotesi l'intervento è subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione che deve garantire comunque l'asservimento d'uso pubblico della fascia di terreno della profondità di 15 m lungo la Strada Statale.

Accanto a quanto sopra, preme evidenziare che l’altro obiettivo da traguardare, è quello di favorire una sostanziale espansione del connettivo pubblico lungo la strada statale. All’uopo, lo spazio prospiciente la strada stessa dovrà essere riservato a verde piantumato con essenze d’alto fusto e relativi percorsi, per un’ampiezza di almeno 15 m misurati dal confine di proprietà, e asservito all’uso pubblico, per una superficie stimata di circa 2000 mq; detta condizione va osservata anche nell’ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia.

Questo elemento rielabora la precedente previsione inerente l’originaria previsione di un verde pubblico della dimensione di almeno 323 mq, al fine di raggiungere obiettivi e finalità più volte richiamati.

Infine, le destinazioni d’uso vengono confermate, e precisamente sono ammessi usi commerciali, pubblici esercizi, terziario, residenziale, ricettivo, servizi di interesse collettivo e parcheggi.

### *3. Opere di urbanizzazione*

Per quanto attiene il profilo inerente alle opere di urbanizzazione si riassume quanto segue.

- Viene confermata la necessità di migliorare la mobilità, mediante l’inserimento di due intersezioni a rotatoria, una in corrispondenza dell’incrocio della Strada Statale n. 12 con via Parteli, e l’altra tra via Parteli e via Pasqui.
- Viene altresì confermata la necessità di prevedere un collegamento ciclo-pedonale.
- Per quanto riguarda il riordino generale della viabilità esistente, da attuarsi con l’approntamento di un nuovo tratto di via pubblica di collegamento della Strada Statale con via Parteli, pur essendo stato confermato, sono state introdotte delle novità.  
Da un lato, infatti, è stato precisato che tale collegamento sarà realizzato solo qualora se ne riscontri l’effettiva necessità, con ciò intendendo che la valutazione in merito viene demandata al momento della presentazione del piano attuativo. Solo sulla scorta della concreta soluzione di recupero del compendio prospettata, potranno essere attentamente ponderati i riflessi diretti ed indiretti derivanti dalla realizzazione della strada al fine del raggiungimento del superiore interesse pubblico. Viene quindi specificato che, nel caso della mancata realizzazione della viabilità stessa, nell’ambito del rapporto convenzionale della p.ed. 1442 ne dovrà essere stabilita la corrispondente monetizzazione, al fine di salvaguardare gli equilibri economici.  
Ed ancora, dall’altro, è stata rivista la localizzazione viaria, attraendola nel sub-ambito della p.ed. 1442 C.C. Rovereto, rispetto all’originaria individuazione in p.ed. 1739/1. È stato peraltro chiarito, al fine di rendere fluido il processo di recupero, che qualora vi sia accordo fra i soggetti interessati detto tratto viario potrà essere localizzato anche in ambito diverso da quello sotteso dalla p.ed. 1442, purché compatibile con esigenze viabilistiche dell’Amministrazione comunale; ciò anche sulla scorta delle possibilità di accorpamento dei sub-ambiti.
- In luogo della localizzazione di una superficie a verde pubblico della dimensione di almeno 323 mq in p.f. 1739/1, come sopra già meglio articolato, è stata invece prevista, lungo la Strada Statale, la necessità di riservare lo spazio prospiciente per un’ampiezza di almeno 15 m (misurati dal confine di proprietà) a verde piantumato con essenze d’alto fusto e relativi percorsi; detto spazio dovrà essere asservito all’uso pubblico.

- Da ultimo, in armonia con i contenuti di cui all’art. 11 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 settembre 2010, rep. n. 173271 e 173357 del notaio dott. Guido Falqui Massidda, è stata introdotta la necessità di localizzare, nell’ambito della p.ed. 1442 C.C. Rovereto, una superficie a parcheggio pubblico o altre attrezzature di interesse collettivo della dimensione di almeno 1.500 mq.  
Va in tal senso rammentato, che il citato art. 11 della convenzione urbanistica prevedeva, con riferimento all’Ambito 1, l’obbligo di realizzare n. 17 parcheggi pubblici e il marciapiede pubblico lungo via Parteli (per una superficie di circa mq. 469,25) e l’illuminazione pubblica lungo la via Parteli medesima.

La nuova scheda sottende la possibilità di articolare in più piani attuativi, distinti, lo sviluppo finalizzato al recupero ed alla riqualificazione dell’areale nel suo complesso, in quanto i contenuti sono tali da assorbire i profili propri del piano guida.

I singoli piani di lottizzazione, potranno trovare sviluppo secondo gli assetti proprietari meglio denominati “sub-ambiti”, ferma restando la possibilità di accorpare gli stessi, con la citata finalità di porre in essere le premesse e gli strumenti per un concreto recupero dell’areale.

Naturalmente, resta fatta salva la necessità di rispettare i parametri stabiliti dal P.R.G. e di assicurare la contestuale definizione programmatica ed operativa delle correlate opere di urbanizzazione, stabilendo una coerente sistemazione urbanistica delle rispettive aree per il loro inserimento nel territorio circostante.

In termini prescrittivi, gli assetti fondiari espressi alla sezione “Indici” quali sub-ambiti, costituiscono unità minime di intervento e pertanto non risultano frazionabili in ulteriori sub-ambiti di lottizzazione; ciò nella logica di contemperare l’esigenza volta al soddisfacimento di una coerente sistemazione urbana nel precipuo rispetto della celerità temporale indotta dalla rigenerazione pubblicitica sottesa.

Al fine di soddisfare un equilibrato quanto unitario approntamento delle opere urbanizzative sopra dettagliate, lo sviluppo pianificatorio del comparto identificato dalla p.ed. 1442 C.C. Rovereto, stante la sua significativa valenza ponderale corrispondente a circa il 70% della ST e la sua strategicità di impianto in seno all’intero ambito, dovrà inderogabilmente attrarre nel relativo rapporto convenzionale le opere:

- di miglioramento delle mobilità mediante l’inserimento di due rotatorie (Strada Statale con via Parteli e via Parteli con via Pasqui);
- di riordino della viabilità esistente con l’approntamento di un’eventuale tratto di via pubblica di collegamento fra la Strada Statale e via Parteli;
- inerenti un nuovo parcheggio pubblico o altre attrezzature di interesse collettivo di almeno 1.500 mq;

ferma restando, per la superficie di competenza, la componente del collegamento ciclopedonale nonchè dello spazio a verde piantumato ad uso pubblico lungo la Strada Statale.

## **Modifiche cartografiche e normative**

Parallelamente alla ridefinizione della scheda norma inerente al “Piano di Lottizzazione n. 3a – Merloni Nord”, si rende necessario porre in essere alcune modifiche puntuali sia cartografiche che normative, al fine di rendere coerente le novità introdotte nell’ambito della ripianificazione con lo strumento urbanistico vigente.

In particolare, assume rilevanza la flessibilità introdotta in relazione all’approntamento di un nuovo tratto di via pubblica di collegamento della Strada Statale con via Parteli.

Come meglio sopra articolato, la sua realizzazione è subordinata alla valutazione, sulla scorta delle soluzioni di lottizzazione prospettate, in ordine all’effettiva necessità, che potrà essere valutata solo sulla scorta della concreta soluzione di recupero del compendio, prospettata nell’ambito del piano attuativo.

Non solo, la stessa è stata rivista nella localizzazione, attraendola nel sub-ambito della p.ed. 1442 C.C. Rovereto, ammettendo comunque la possibilità, qualora vi sia accordo fra i soggetti interessati, che detto tratto viario possa essere localizzato anche in ambito diverso, purché compatibile con esigenze viabilistiche dell’Amministrazione comunale, anche in considerazione delle possibilità di accorpamento dei sub-ambiti.

Tali elementi di flessibilità, devono necessariamente riflettersi anche nell’ambito delle previsioni urbanistiche che consentono di dare continuità al collegamento viabilistico verso via Parteli, sulle aree esterne al piano attuativo.

Ne consegue che, al fine di omogeneizzare lo strumento di pianificazione, deve essere eliminata la localizzazione della viabilità di progetto sia cartograficamente che nel novero della “Norma Speciale 117.6 Via Parteli”, in quanto incompatibile con le nuove previsioni normative. Pertanto, per coerenza, il disposto normativo di cui al citato art. 117.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G., deve essere adeguato come segue:

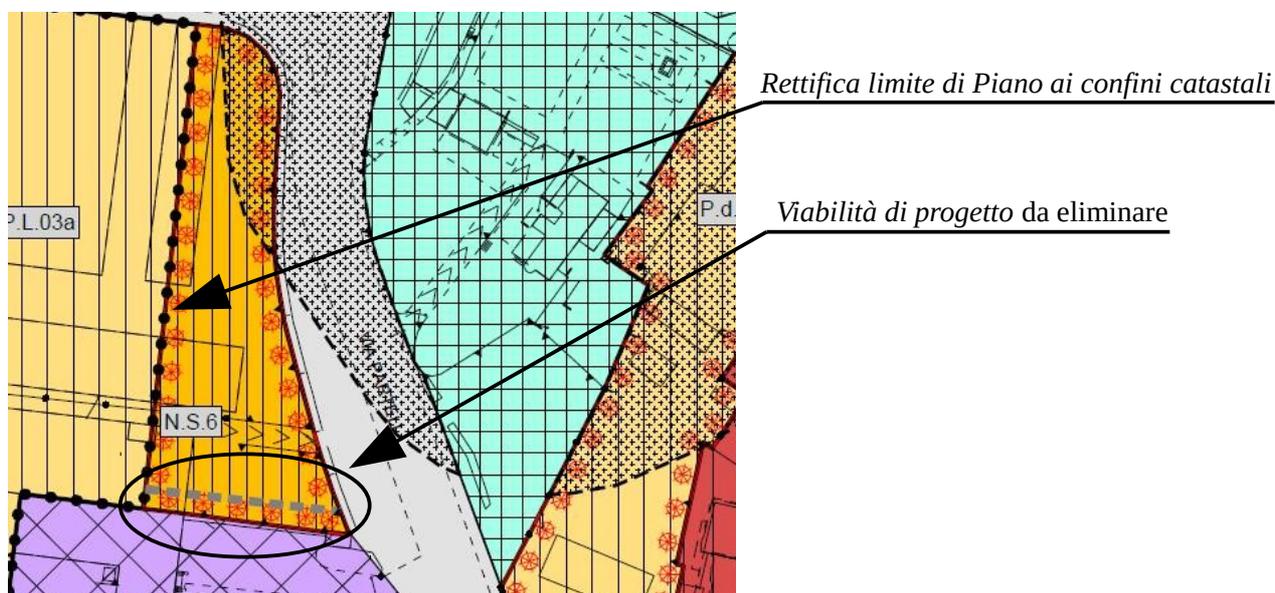
### 117.6 Via Parteli

1. *L’area individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita grafia, è soggetta a concessione convenzionata secondo quanto previsto dall’accordo di programma, maggio 2008, allegato alla variante al P.R.G. di adeguamento all’art. 18 quinquies della L.P. 22/91.*
2. *L’area è destinata a residenza, per metà di formazione libera e metà per la formazione e gestione di alloggi da assegnare a canone moderato, con i seguenti parametri:*
  - 2.1 *superficie territoriale 3.000 mq.*
  - 2.2 *superficie utile lorda <= 3.000 mq*
  - 2.3 *altezza massima <= 5 piani*
  - 2.4 *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.*
3. *Al fine di dare continuità ~~alla~~ all’eventuale viabilità di collegamento fra la Statale e via Parteli, prevista dalla scheda del Piano di Lottizzazione n. 03a “Merloni Nord”, dovrà essere realizzato, qualora ritenuto necessario dall’Amministrazione comunale, il nuovo tratto viario ~~indicato in cartografia~~ previa stipula di idonea convenzione e con cessione gratuita dei suoli.*

Per quanto attiene i profili cartografici, di seguito di riporta lo schema della modifica prospettata, in coerenza con quanto sopra esposto.

Nell’ambito della ripianificazione, si è inoltre ritenuto opportuno provvedere a conformare ai confini catastali, ancorchè in termini assolutamente minimali, il limite di zona del P.R.G. delle particelle limitrofe in pp.edd. 1442, 1443, 1739/1 e 1739/2 CC. Rovereto. La portata di tale rettifica assume il profilo di correzione di errore materiale.

### Schema modifiche cartografiche



### **Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione**

Alla data di adozione della variante in oggetto, non sono pendenti altre procedure di variante al Piano Regolatore Generale.

### **Relazioni con la pianificazione sovraordinata**

La ripianificazione dell’ambito attraverso la rielaborazione della scheda norma del piano di lottizzazione, è stata valutata ponendo attenzione anche alle relazioni con piani sovraordinati (quali PUP e PTC, ...), al fine di assicurare coerenza ai piani sovraordinati stessi.

Vista la natura della variante e la portata della stessa, in considerazione della volontà di riconfermare strategie e principi fondanti del PRG in vigore, le verifiche condotte non hanno evidenziato elementi criticità, assicurando coerenza ai piani sovraordinati.

### **Allegati**

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 di data 31 marzo 2010
- convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 settembre 2010

## Indice generale

Premessa.....	2
Il piano di lottizzazione approvato.....	2
Riferimenti normativi e relativi effetti.....	4
Convenzione urbanistica di data 8 settembre 2010.....	4
Disposizioni provinciali in materia di urbanistica.....	4
Situazione catastale e patrimoniale.....	7
Il vigente Piano Regolatore Generale e i vincoli sovraordinati.....	8
La ridefinizione della disciplina delle aree – obiettivi e soluzioni.....	10
La ripianificazione delle aree – la nuova Scheda Norma.....	11
1. Contenuti generali.....	11
2. Indici urbanistici e parametri di riferimento.....	11
3. Opere di urbanizzazione.....	15
Modifiche cartografiche e normative.....	17
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	18
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	18
Allegati.....	18



COPIA

# COMUNE DI ROVERETO

(PROVINCIA DI TRENTO)

Prot. N. \_\_\_\_\_

pratica N. \_\_\_\_\_

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N. **21** registro delibere

Data **31/03/2010**

**Oggetto:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE 3A MERLONI NORD - AUTORIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il giorno 31 del mese di marzo dell'anno duemiladieci ad ore 19:00  
nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito

### IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

RASERA FABRIZIO - PRESIDENTE	DAICAMPI GIANPAOLO	MASERA FEDERICO
VALDUGA GUGLIELMO - SINDACO	DEMATTÈ FABIO	MASSIMO ELINA
ARMICI ANNA ROSA	DORIGOTTI SANDRA	MICHELINI MICHELE
BARONI FEDERICO	FATTURINI TIZIANO	MONDINI ERICA
BAZZANELLA FLAVIO	FERRARI ROBERTO	PLOTEGHER PIER GIORGIO
BENONI ANDREA	FESTI GIORGIO	POZZER RUGGERO
BERTOLINI MARILENA	FRISINGHELLI FRANCO	RIGHI MICHELE
BETTINI LAURA	GATTI FRANCO	SARTORI LORIS
BOSCHERINI STEFANO	GEROLA FABRIZIO	SOAVE LORENZA
CAPUTO VINCENZO	LESS ALESSIO	SOINI ALESSANDRO
CEMIN CLAUDIO	LORENZI FABRIZIO	TONOLLI SANDRO
CHIESA IVO	LOSS DONATA	VOLANI LUIGI
D'ANTUONO CIRO	MARCHIORI ATTILIO	ZENATO GIUSEPPE
DA COSTA ENZO		

Sono assenti i signori:

Daicampi, Demattè, Ferrari, Festi (Giust.), Loss, Marchiori (Giust.), Masera, Michelini (Giust.), Pozzer, Sartori, Tonolli (Giust.).-

Presidente: RASERA FABRIZIO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Segretario: CEOLAN IVO - SEGRETARIO GENERALE

Il Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: Piano di lottizzazione 3a Merloni Nord - autorizzazione del piano di lottizzazione e approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Relazione.

Il piano regolatore generale vigente, approvato con deliberazione della giunta provinciale n. 2926 di data 22 novembre 2002, modificato con variante "Febbraio 2005", approvato dalla giunta provinciale con deliberazione n. 2384 del 31 ottobre 2007 e successive varianti, disciplina il piano di lottizzazione PL 03a - Merloni nord nella rispettiva scheda e nelle linee guida.

Il piano di lottizzazione deve anche soggiacere, nel rispetto dell'istituto della salvaguardia urbanistica, a quanto specificatamente previsto dalla variante al P.R.G. "Febbraio 2009", definitivamente adottata con deliberazione consiliare n. 7 di data 9 febbraio 2010 e dalla variante al P.R.G. "Giugno 2009 - Territorio, ambiente e paesaggio", deliberata in prima adozione con provvedimento consiliare n. 36 di data 3 agosto 2009.

In data 30 novembre 2009 con nota prot. 50236/09, i signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro, la società Edilplank Costruzioni Edili s.r.l., i signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero e Maraschin Carla hanno presentato specifica richiesta finalizzata all'approvazione del piano di lottizzazione 03a Merloni Nord, comprendente parte della p.ed. 1442, parte della p.ed. 1443, la p.ed. 1444, parte della p.ed. 1738, parte della p.ed. 1739, la p.ed. 1447 e la p.ed. 2618, tutte in c.c. Rovereto.

Il progetto di lottizzazione, si propone la riqualificazione urbana del contesto interessato mediante la sua trasformazione da area industriale dismessa in area destinata ad uso residenziale, direzionale, commerciale e alberghiero. La zona risulta funzionalmente e strutturalmente legata alla città da importanti assi viari ed è destinata a divenire un nuovo polo, caratterizzato da un forte addensamento di funzioni diverse, facilmente accessibile sia a piedi che con i mezzi di trasporto pubblico.

Il progetto di lottizzazione, redatto dall'ing. Sergio Festi, è stato valutato favorevolmente con note dalla commissione edilizia comunale nella seduta di data 17 dicembre 2009.

In data 10 febbraio 2010 lo stesso è stato esaminato favorevolmente con osservazioni dalla circoscrizione 1, Rovereto centro.

Infine in data 1 marzo 2010 il progetto di lottizzazione è stato visionato dalla commissione ambiente urbanistica e territorio, con espressione di parere favorevole con prescrizioni.

Il progetto di lottizzazione è stato quindi revisionato e aggiornato nel rispetto delle prescrizioni e delle osservazioni espresse dai suddetti organi.

Al fine di autorizzare il piano di lottizzazione denominato PL 03a Merloni Nord è necessario quindi procedere all'approvazione dello schema di convenzione, che disciplina i rapporti patrimoniali, le modalità di attuazione e la definizione dei tempi di esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, per le quali viene applicata la riduzione del contributo di concessione.

L'articolo 54 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s. m. prevede al punto 1 lettera d) che lo schema di convenzione definisca l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo

4 della legge n. 847 di data 29 settembre 1964 e s.m. nonché, ove richiesta dal comune, la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie.

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

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'autorizzazione del piano di lottizzazione denominato PL 03a Merloni Nord, redatto dall'ing. Sergio Festi e del relativo schema di convenzione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

premesso quanto sopra;

visto il piano regolatore generale del Comune di Rovereto in vigore;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale, costituito da n. 38 articoli, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale;

visto il "Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione" approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 29 di data 26 giugno 2002, come modificato con deliberazione del consiglio comunale n. 33 di data 9 luglio 2009;

vista la legge provinciale 5 settembre del 1991, n. 22 e s.m.i., concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" e la legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";

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

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

visto il parere di regolarità tecnico-amministrativa sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. reso in forma scritta e acquisito agli atti dal dirigente del servizio territorio, Luigi Campostrini;

dato atto che la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto l'espressione del parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC.;

con voti favorevoli n. 19 ed astenuti n. 10, espressi per alzata di mano,

### delibera

1. di autorizzare i signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro, la società Edilplank Costruzioni Edili s.r.l., i signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero e Maraschin Carla alla realizzazione del piano di lottizzazione denominato PL 03a Merloni Nord, costituito da parte della p.ed. 1442, parte della p.ed. 1443, la p.ed. 1444, parte della p.ed. 1738, parte della p.ed. 1739, la p.ed. 1447 e la p.ed. 2618, tutte

in c.c. Rovereto secondo il progetto redatto dall'ing. Sergio Festi, costituito da:

- relazione tecnico illustrativa;
  - norme di attuazione del PL;
  - tav. 1 planimetria allargata all'intorno - indicazioni P.R.G.;
  - tav. 2 planimetria generale - stato di fatto - indicazione demolizioni di inserimento;
  - tav. 3 rilievo planialtimetrico;
  - tav. 4 planimetria di progetto;
  - tav. 5 planimetria con indicazione opere di urbanizzazione primaria (reti);
  - tav. 6A planimetria con indicazione opere oggetto di convenzione - parte A;
  - tav. 6B planimetria con indicazione opere oggetto di convenzione - parte B;
  - tav. 7 pianta piano tipo interrato;
  - tav. 8 pianta piano terra;
  - tav. 9 sezioni prospetto A-A e B-B;
  - tav. 10 sezioni prospetto C-C e D-D;
  - tav. 11 sezioni prospetto E-E e F-F;
  - tav. 12 sezioni prospetto G-G e H-H;
  - tav. 13 prospetti nord e sud;
  - tav. 14 prospetti est e ovest;
  - tav. 15 planimetria accordo servitù;
  - tav. 16 planimetria servitù uso pubblico;
  - relazione geologico geotecnica;
  - relazione geologico geotecnica - caratterizzazione sismica dei suoli;
  - relazione geologico geotecnica - caratterizzazione delle rocce e terre da scavo;
  - computo metrico - ambito 1;
  - computo metrico - ambito 2;
  - relazione previsionale acustica;
  - documentazione fotografica;
2. di approvare, ai sensi dell'articolo 55, comma 3, della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., lo schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 38 articoli, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale;
  3. di autorizzare, ai sensi dell'articolo 36 dello statuto comunale, il dirigente del servizio Territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'articolo 122 del Regolamento organico del personale dipendente e di organizzazione degli uffici e dei servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;
  4. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
  5. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
  6. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- a. opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
  - b. ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 2 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034;
  - c. ricorso straordinario al Presidente della repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
7. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

N. 1 allegato

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to RASERA FABRIZIO

IL SEGRETARIO

f.to CEOLAN IVO

---

Copia del presente verbale viene pubblicata all'albo pretorio il giorno **02/04/2010**

per rimanervi fino a tutto il **12/04/2010**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to CEOLAN IVO

---

La presente deliberazione è eseguibile in

data **13/04/2010**

---

Copia conforme all'originale  
Il Segretario Generale

8/9/2010

9247/B

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0006419 16/02/2011  
F. 2008 06.03.S2/009355  
Tit. 06.03.S2 Arrivo

CONVENZIONE URBANISTICA

REPERTORIO 173271

Parti:

REPERTORIO 173357

CAMPOSTRINI Luigi, nato a Venezia (VE) il 21 giugno 1968,  
residente a Rovereto (TN), Corso Verona n. 57,

RACCOLTA 21440

che interviene nel presente atto, non in proprio ma quale Di-  
rigente e legale rappresentante ai sensi dell'articolo 36 del-  
lo Statuto comunale del:

"COMUNE DI ROVERETO", con sede in Rovereto (TN), Piazza  
Podestà n. 11,

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00125390229 R.E.A. N. 164787,  
giusta verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Ro-  
vereto in data 31 marzo 2010 n. 21;

MIORANDI Claudio, nato a Rovereto (TN) il 22 giugno 1963,  
residente a Rovereto (TN), Via Cittadella n. 23/A,  
Codice Fiscale MRN CLD 63H22 H612E;

MIORANDI Mauro, nato a Rovereto (TN) il 29 ottobre 1959,  
residente a Rovereto (TN), Viale Trento n. 29/F,  
Codice Fiscale MRN MRA 59R29 H612A;

POVOLI Rosa, nata ad Arco (TN) il 20 dicembre 1940, residente  
ad Arco (TN), Viale Rovereto n. 47,

che interviene nel presente atto non in proprio, ma quale Am-  
ministratore Unico e legale rappresentante con poteri di ordi-  
naria e di straordinaria amministrazione della società a re-  
sponsabilità limitata:

"EDILPLANK COSTRUZIONI EDILI S.R.L.", con sede in Milano (MI)

REGISTRATO A: ROVERETO	AL N°	LIQUIDATO €	DI CUI €	TRASFONDAZIONE PER ISCRIZIONE
425/10/2010	3528	293,00		
LIQUIDAZIONE	REG.	IMP. DONAZIONE	PLUSVALENZE	TOTALE
168,00		125,00		293,00

*Handwritten signature*

STUDIO NOTARILE  
FALQUI - MASSIDA & ASSOCIATI

38068 ROVERETO (TN) - VIA F. PAOLI, 2/B - TEL. 0464/432081 - FAX 0464/422616

COMUNE DI ROVERETO  
UFFICIO PROTOCOLLO

RICEVUTO

CONF. URB

via Menotti Ciro n. 21, codice fiscale e numero di iscrizione

nel Registro delle Imprese di Milano 00854800224 (Rea  
1685793);

ROSA Claudio, nato a Rovereto (TN) il 15 ottobre 1941, resi-  
dente a Venezia (VE), Mestre, Via Ernesto Bonaiuti n. 8,

Codice Fiscale RSO CLD 41R15 H612C;

ROSA Sergio, nato a Rovereto (TN) il 17 settembre 1946, resi-  
dente a Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Case Sparse

Conca d'Oro n. 10,

Codice Fiscale RSO SRG 46P17 H612D;

VANZO Oliviero, nato a Rovereto (TN) il 19 aprile 1947, resi-  
dente a Rovereto (TN), Via Vicenza n. 20/B,

Codice Fiscale VNZ LVR 47D19 H612B;

VANZO Maurizio, nato a Rovereto (TN) il 21 settembre 1942, re-  
sidente a Villa Lagarina (TN), Via Donizetti n. 59,

Codice Fiscale VNZ MRZ 42P21 H612F;

che interviene nel presente atto in proprio ed anche quale  
procuratore generale di:

MARASCHIN Carla, nata ad Isera (TN) il 29 gennaio 1929, resi-  
dente a Rovereto (TN), Via Brennero n. 15,

Codice Fiscale MRS CRL 29A69 E334D;

giusta procura generale di data 29 agosto 2008 n. 170217/19443

di repertorio dr. Guido Falqui-Massidda notaio in Rovereto,

registrata a Rovereto il 12 settembre 2008 al n. 3016 Serie

1T;

\*\*\*\*\*

Premesso:

- che la società "EDILPLANK COSTRUZIONI EDILI S.R.L." è proprietaria delle particelle edificiali 1442, 1443, 1444 e 1738

in Partita Tavolare 1576 C.C. Rovereto;

- che MIORANDI Claudio e MIORANDI Mauro sono comproprietari, in parti uguali tra loro, della particella edificiale 1739 in

Partita Tavolare 1875 C.C. Rovereto;

- che ROSA Claudio, ROSA Sergio, VANZO Oliviero e VANZO Maurizio sono comproprietari, in parti uguali tra loro, della

particella edificiale 1447 in Partita Tavolare 1723 e della

particella edificiale 2618 in Partita Tavolare 102 entrambe

C.C. Rovereto;

- che sub G.N. 4913/2008 è iscritto a favore della signora MARASCHIN Carla diritto di usufrutto a carico della particella

edificiale 1447 C.C. Rovereto, sopra citata.

Ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti si conviene quanto segue:

MIORANDI Claudio, MIORANDI Mauro, la società a responsabilità limitata "EDILPLANK COSTRUZIONI EDILI S.R.L.", come sopra rap-

presentata, ROSA Claudio, ROSA Sergio, VANZO Oliviero, VANZO

Maurizio e MARASCHIN Carla, a mezzo del nominato procuratore

generale, come da schema di convenzione urbanistica per la re-

alizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del piano

di lottizzazione 3A Merloni Nord, approvato con verbale di de-

F. Rossi

liberazione n. 21 di data 31 marzo 2010 del Consiglio Comunale

del Comune di Rovereto, verbale che in copia autentica si al-

lega al presente atto quale parte integrante sotto la lettera

A/, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a s s u m o n o \_\_\_\_\_

ogni obbligo, obbligazione ed impegno sia di carattere reale

che personale, ogni patto, condizione e servitù contenuti nel-

la citata deliberazione che si ha qui per integralmente ri-

chiamata ed accettata in ogni sua parte e come tradotta in

corrispondenti clausole contrattuali, con sottoscrizione al-

trisi da parte del legale rappresentante del Comune di Rovere-

to quale perfezionamento contrattuale. \_\_\_\_\_

Si dà atto e si riconosce dalle parti che gli allegati alla

deliberazione sono noti integralmente alle parti stesse, ri-

chiamati ed accettati a loro volta, quali parti integranti ol-

tre che della delibera anche di questo atto. \_\_\_\_\_

Si fa rinuncia all'iscrizione di qualsiasi eventuale diritto

di ipoteca legale. \_\_\_\_\_

Si accorda l'annotazione tavolare di questo atto e di atti

precedenti o susseguenti o collegati basati anche su titoli

diversi in modo da conseguire l'iscrizione dei diritti alle

parti interessate a questo atto per qualsiasi motivo o titolo,

ad istanza di chiunque ed in particolare dei notai associati

dr. Guido Falqui-Massidda, dr. Piero Avella e dr.ssa Rita Fo-

chesato, con notifica del decreto tavolare in duplice copia di

*Handwritten signatures and notes on the left margin, including 'SPOB' and 'Falloys'.*

*Handwritten signatures and notes on the left margin, including 'Pavani' and 'Mariani'.*



*Handwritten signature at the bottom left corner.*

cui una diretta al signor VANZO Maurizio ed una diretta al  
COMUNE DI ROVERETO e, in caso di reiezione, al notaio autenti-  
cante.

Tutte le spese del presente atto e dipendenti sono a carico  
della parte lottizzante.

Si chiedono i benefici fiscali portati dall'articolo 20 della  
legge 28 gennaio 1977 n. 10, trattandosi di convenzione urba-  
nistica contemplata dalla legge stessa.

Le parti danno atto che la presente convenzione è effettuata  
nel rispetto e con la procedura di cui alla legge Provinciale  
di Trento 3 agosto 1970 n. 11 e legge Nazionale 28 gennaio  
1977 n. 10 e successiva legge Provinciale di data 5 settembre  
1991 n. 22, per cui, con richiamo all'articolo 32 II° comma  
del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e all'articolo 20 della  
legge 28 gennaio 1977 n. 10, si chiede la tassazione con impo-  
sta fissa di registro e l'esenzione da imposte ipotecarie e  
catastali.

Circa l'individuazione degli immobili da gravare di annotazio-  
ne, immobili citati in premessa, si dà atto che gli stessi so-  
no indicati quali risultanti dalla documentazione unita alla  
procedura per la delibera comunale, per cui il vincolo riguar-  
da le particelle fondiari ed edificiali anche successivamente  
frazionate, divise o rettificcate con operazioni tecniche suc-  
cessive alla data degli estratti tavolari allegati alla deli-  
bera comunale.

Per concorde volontà delle parti si consente che vengano omessi gli allegati tecnici delle delibere, in particolare per quanto concerne la domanda tavolare.

Le parti autorizzano il notaio al rilascio di copie del presente atto ai sensi di legge.

Postilla: <sup>1</sup> dele e poni "Piazzale Maciachini n. 11.". Una postilla.

Letto, accettato e sottoscritto.

Rovereto, Via Paoli n. 2/B, 8 settembre 2010.-

Sergio Rosa  
Luigi Pompetrus  
Claudio Bardi  
Claudio Bardi  
Marco Mirandi  
Claudio Kely  
Alessandro Bardi  
Toto P. Rosa

REPERTORIO N. 173271.

AUTENTICAZIONE

In Rovereto nello studio associato posto al civico numero due/b di Via Paoli, certifico io sottoscritto dr. Guido Falqui-Massidda, notaio con sede in Rovereto, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Trento e Rovereto, che essendo io notaio certo della identità personale, della qualifica e dei poteri dei firmatari, l'atto che precede, previa lettura dello stesso, è stato sottoscritto su tutti i fogli di cui si compone, in mia vista e presenza ad ore

da:

*Miorandi (Miorandi Trento) (L. N. 30)*  
CAMPOSTRINI Luigi, nato a Venezia (VE) il 21 giugno 1968, residente a Rovereto (TN), Corso Verona n. 57, che interviene nel presente atto, non in proprio ma quale Dirigente e legale rappresentante ai sensi dell'articolo 36 dello Statuto comunale del "COMUNE DI ROVERETO", con sede in Rovereto (TN), Piazza Podestà n. 11,

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00125390229 R.E.A. N. 164787, giusta verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Rovereto in data 31 marzo 2010 n. 21;

MIORANDI Claudio, nato a Rovereto (TN) il 22 giugno 1963, residente a Rovereto (TN), Via Cittadella n. 23/A,

MIORANDI Mauro, nato a Rovereto (TN) il 29 ottobre 1959, residente a Rovereto (TN), Viale Trento n. 29/F,

ROSA Sergio, nato a Rovereto (TN) il 17 settembre 1946,

residente a Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Case

Spurse Conca d'Oro n. 10, \_\_\_\_\_

VANZO Maurizio, nato a Rovereto (TN) il 21 settembre 1942,

residente a Villa Lagarina (TN), Via Donizetti n. 59, \_\_\_\_\_

che interviene nel presente atto in proprio ed anche quale

procuratore generale di: \_\_\_\_\_

MARASCHIN Carla, nata ad Isera (TN) il 29 gennaio 1929,

residente a Rovereto (TN), Via Brennero n. 15, \_\_\_\_\_

giusta procura generale di data 29 agosto 2008 n. 170217/19443

di repertorio dr. Guido Falqui-Massidda notaio in Rovereto,

registrata a Rovereto il 12 settembre 2008 al n. 3016 Serie

IT. \_\_\_\_\_

Rovereto, otto settembre duemiladieci \_\_\_\_\_

8 settembre 2010.-



REPERTORIO N. 173357 \_\_\_\_\_ RACCOLTA N. 21440 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ AUTENTICAZIONE \_\_\_\_\_

In Rovereto nello studio associato posto al civico numero  
due/b di Via Paoli, certifico io sottoscritto dr. Guido Fal-  
qui-Massidda, notaio con sede in Rovereto, iscritto nel ruolo  
del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Trento e Rove-  
reto, che essendo io notaio certo della identità personale,  
della qualifica e dei poteri dei firmatari, l'atto che prece-  
de, previa lettura dello stesso, è stato sottoscritto su tutti  
i fogli di cui si compone, in mia vista e presenza ad ore se-  
dici \_\_\_\_\_

da: \_\_\_\_\_

ROSA Claudio, nato a Rovereto (TN) il 15 ottobre 1941, resi-  
dente a Venezia (VE), Mestre, Via Ernesto Bonaiuti n. 8, \_\_\_\_\_

VANZO Oliviero, nato a Rovereto (TN) il 19 aprile 1947, resi-  
dente a Rovereto (TN), Via Vicenza n. 20/B, \_\_\_\_\_

POVOLI Rosa, nata ad Arco (TN) il 20 dicembre 1940, residente  
ad Arco (TN), Viale Rovereto n. 47, che interviene nel presen-  
te atto non in proprio, ma quale Amministratore Unico e legale  
rappresentante con poteri di ordinaria e di straordinaria am-  
ministrazione della società a responsabilità limitata: \_\_\_\_\_

"EDILPLANK COSTRUZIONI EDILI S.R.L.", con sede in Milano (MI),  
Piazzale Maciachini n. 11, codice fiscale e numero di iscri-  
zione nel Registro delle Imprese di Milano 00854800224 (Rea  
1685793).

Rovereto, ventotto settembre duemiladieci

28 settembre 2010.-



*[Handwritten signature]*

ALLEGATO <sup>A</sup> AL  
N. 33557 di Rep. e N. 21440 di racc.  
Notaio GUIDO FALQUI - MASSIDDA



COPIA

## COMUNE DI ROVERETO

(PROVINCIA DI TRENTO)

Prot. N. \_\_\_\_\_

pratica N. \_\_\_\_\_

### Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 21 registro delibere

Data 31/03/2010

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE 3A MERLONI NORD - AUTORIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il giorno 31 del mese di marzo dell'anno duemiladieci ad ore 19:00  
nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

RASERA FABRIZIO - PRESIDENTE	DAICAMPI GIANPAOLO	MASERA FEDERICO
VALDUGA GUGLIELMO - SINDACO	DEMATTÈ FABIO	MASSIMO ELINA
ARMICI ANNA ROSA	DORIGOTTI SANDRA	MICHELINI MICHELE
BARONI FEDERICO	FATTURINI TIZIANO	MONDINI ERICA
BAZZANELLA FLAVIO	FERRARI ROBERTO	PLOTEGHER PIER GIORGIO
BENONI ANDREA	FESTI GIORGIO	POZZER RUGGERO
BERTOLINI MARILENA	FRISINGHELLI FRANCO	RIGHI MICHELE
BETTINI LAURA	GATTI FRANCO	SARTORI LORIS
BOSCHERINI STEFANO	GEROLA FABRIZIO	SOAVE LORENZA
CAPUTO VINCENZO	LESS ALESSIO	SOINI ALESSANDRO
CEMIN CLAUDIO	LORENZI FABRIZIO	TONOLLI SANDRO
CHIESA IVO	LOSS DONATA	VOLANI LUIGI
D'ANTUONO CIRO	MARCHIORI ATTILIO	ZENATO GIUSEPPE
DA COSTA ENZO		

Sono assenti i signori:

Daicampi, Demattè, Ferrari, Festi (Giust.), Loss, Marchiori (Giust.), Masera, Michelini (Giust.), Pozzer, Sartori, Tonolli (Giust.).-

Presidente: RASERA FABRIZIO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Segretario: CEOLAN IVO - SEGRETARIO GENERALE

Il Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: Piano di lottizzazione 3a Merloni Nord - autorizzazione del piano di lottizzazione e approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Relazione.

Il piano regolatore generale vigente, approvato con deliberazione della giunta provinciale n. 2926 di data 22 novembre 2002, modificato con variante "Febbraio 2005", approvato dalla giunta provinciale con deliberazione n. 2384 del 31 ottobre 2007 e successive varianti, disciplina il piano di lottizzazione PL 03a - Merloni nord nella rispettiva scheda e nelle linee guida.

Il piano di lottizzazione deve anche soggiacere, nel rispetto dell'istituto della salvaguardia urbanistica, a quanto specificatamente previsto dalla variante al P.R.G. "Febbraio 2009", definitivamente adottata con deliberazione consiliare n. 7 di data 9 febbraio 2010 e dalla variante al P.R.G. "Giugno 2009 - Territorio, ambiente e paesaggio", deliberata in prima adozione con provvedimento consiliare n. 36 di data 3 agosto 2009.

In data 30 novembre 2009 con nota prot. 50236/09, i signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro, la società Edilplank Costruzioni Edili s.r.l., i signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero e Maraschin Carla hanno presentato specifica richiesta finalizzata all'approvazione del piano di lottizzazione 03a Merloni Nord, comprendente parte della p.ed. 1442, parte della p.ed. 1443, la p.ed. 1444, parte della p.ed. 1738, parte della p.ed. 1739, la p.ed. 1447 e la p.ed. 2618, tutte in c.c. Rovereto.

Il progetto di lottizzazione, si propone la riqualificazione urbana del contesto interessato mediante la sua trasformazione da area industriale dismessa in area destinata ad uso residenziale, direzionale, commerciale e alberghiero. La zona risulta funzionalmente e strutturalmente legata alla città da importanti assi viari ed è destinata a divenire un nuovo polo, caratterizzato da un forte addensamento di funzioni diverse, facilmente accessibile sia a piedi che con i mezzi di trasporto pubblico.

Il progetto di lottizzazione, redatto dall'ing. Sergio Festi, è stato valutato favorevolmente con note dalla commissione edilizia comunale nella seduta di data 17 dicembre 2009.

In data 10 febbraio 2010 lo stesso è stato esaminato favorevolmente con osservazioni dalla circoscrizione 1, Rovereto centro.

Infine in data 1 marzo 2010 il progetto di lottizzazione è stato visionato dalla commissione ambiente urbanistica e territorio, con espressione di parere favorevole con prescrizioni.

Il progetto di lottizzazione è stato quindi revisionato e aggiornato nel rispetto delle prescrizioni e delle osservazioni espresse dai suddetti organi.

Al fine di autorizzare il piano di lottizzazione denominato PL 03a Merloni Nord è necessario quindi procedere all'approvazione dello schema di convenzione, che disciplina i rapporti patrimoniali, le modalità di attuazione e la definizione dei tempi di esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, per le quali viene applicata la riduzione del contributo di concessione.

L'articolo 54 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s. m. prevede al punto 1 lettera d) che lo schema di convenzione definisca l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisate



dall'articolo 4 della legge n. 847 di data 29 settembre 1964 e s.m. nonché, ove richiesta dal comune, la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie.

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

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'autorizzazione del piano di lottizzazione denominato PL 03a Merloni Nord, redatto dall'ing. Sergio Festi e del relativo schema di convenzione.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

premessi quanto sopra;

visto il piano regolatore generale del Comune di Rovereto in vigore;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale, costituito da n. 38 articoli, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale;

visto il "Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione" approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 29 di data 26 giugno 2002, come modificato con deliberazione del consiglio comunale n. 33 di data 9 luglio 2009;

vista la legge provinciale 5 settembre del 1991, n. 22 e s.m.i., concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" e la legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";

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

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

visto il parere di regolarità tecnico-amministrativa sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.L.L.R.R.O.CC. reso in forma scritta e acquisito agli atti dal dirigente del servizio territorio, Luigi Campostrini;

dato atto che la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto l'espressione del parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 81 del T.U.L.L.R.R.O.CC.;

con voti favorevoli n. 19 ed astenuti n. 10, espressi per alzata di mano,

#### delibera

1. di autorizzare i signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro, la società Edilplank Costruzioni Edili s.r.l., i signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero e Maraschin Carla alla realizzazione del piano di lottizzazione denominato PL 03a Merloni Nord, costituito da parte della p.ed. 1442, parte della p.ed. 1443, la p.ed. 1444, parte della p.ed. 1738, parte della p.ed. 1739, la p.ed. 1447 e la p.ed. 2618, tutte in c.c. Rovereto secondo il progetto redatto dall'ing. Sergio Festi, costituito da:



- illustrativa;	relazione tecnico
- PL;	norme di attuazione del
- allargata all'intorno - indicazioni P.R.G.;	tav. 1 planimetria
- tav. 2 stato di fatto - indicazione demolizioni di inserimento;	planimetria generale -
- planialtimetrico;	tav. 3 rilievo
- progetto;	tav. 4 planimetria di
- indicazione opere di urbanizzazione primaria (reti);	tav. 5 planimetria con
- indicazione opere oggetto di convenzione - parte A;	tav. 6A planimetria con
- indicazione opere oggetto di convenzione - parte B;	tav. 6B planimetria con
- interrato;	tav. 7 pianta piano tipo
- terra;	tav. 8 pianta piano
- A-A e B-B;	tav. 9 sezioni prospetto
- prospetto C-C e D-D;	tav. 10 sezioni
- prospetto E-E e F-F;	tav. 11 sezioni
- prospetto G-G e H-H;	tav. 12 sezioni
- nord e sud;	tav. 13 prospetti
- est e ovest;	tav. 14 prospetti
- servitù;	tav. 15 planimetria accordo
- pubblico;	tav. 16 planimetria servitù uso
- geotecnica;	relazione geologico
- geotecnica - caratterizzazione sismica dei suoli;	relazione geologico
- geotecnica - caratterizzazione delle rocce e terre da scavo;	relazione geologico



- ambito 1;	computo metrico	-
- ambito 2;	computo metrico	-
- acustica;	relazione previsionale	
- fotografica;	documentazione	

2. di approvare, ai sensi dell'articolo 55, comma 3, della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., lo schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 38 articoli, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale;
3. di autorizzare, ai sensi dell'articolo 36 dello statuto comunale, il dirigente del servizio Territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'articolo 122 del Regolamento organico del personale dipendente e di organizzazione degli uffici e dei servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;
4. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
5. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
6. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a. opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5 del T.U.L.L.R.R.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
  - b. ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 2 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034;
  - c. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
7. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.L.L.R.R.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

N. 1 allegato



Comune di Rovereto  
- Provincia di Trento -

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - MERLONI NORD

ai sensi dell'articolo \_\_ delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Rovereto.

CONVENZIONE

L'anno duemiladieci, addì \_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.

Avanti a me \_\_\_\_\_, sono comparsi i signori:

1. **LUIGI CAMPOSTRINI**, nato a Venezia il 21 giugno 1968, dirigente dell'area tecnica 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. **MIORANDI CLAUDIO**, nato a Rovereto il 22 giugno 1963 (C.F. MRNCLD63H22H612E), residente in Rovereto (TN), viale Trento 29 F, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario della p.ed. 1739 c.c. Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
3. **MIORANDI MAURO**, nato a Rovereto il 29 ottobre 1959 (C.F. MRNMRA59R29H612A), residente in Rovereto (TN), viale Trento 29 F, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario della p.ed. 1739 c.c. Rovereto di seguito indicato come soggetto lottizzante;
4. **POVOLI ROSA**, nata a Arco (TN) il 20.12.1940, residente a Arco (TN), viale Rovereto 47, la quale interviene al presente atto in nome e per conto della EDILPLANK COSTRUZIONI EDILI s.r.l., con sede a Milano, via Menotti Circo n. 21, p.iva 00854800224, la quale interviene al presente atto in qualità di proprietaria delle pp.ed. 1442, 1443, 1444 e 1738 c.c. Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
5. **ROSA CLAUDIO**, nato a Rovereto il 15 ottobre 1941 (C.F. RSOCLD41R15H612C), residente in Venezia (VE), viale Bonaiuti 8, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario delle pp.ed. 1447 e 2618 c.c. Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
6. **VANZO MAURIZIO**, nato a Rovereto il 21 settembre 1942 (C.F. VNZMARZ42P21H612F), residente in Villa Lagarina (TN), via Donizetti 59, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario delle pp.ed. 1447 e 2618 c.c. Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
7. **ROSA SERGIO**, nato a Rovereto il 17 settembre 1946 (C.F. RSOSRG46P17H612D), residente in Sant'Ambrogio Valpolicella (VR), via Case Sparse Conca D'Oro 10, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario delle pp.ed. 1447 e 2618 c.c. Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
8. **VANZO OLIVIERO**, nato a Rovereto il 19 aprile 1947 (C.F. VNZLVR47D19H612B), residente in Rovereto (TN), via Vicenza 20/B, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario delle pp.ed. 1447 e 2618 c.c. Rovereto, di seguito indicato come soggetto lottizzante;
9. **MARASCHIN CARLA**, nata a Isera il 29 gennaio 1929 (C.F. \_\_\_\_\_), residente in Rovereto (TN), via Brennero 15, la quale interviene al presente atto in qualità di usufruttuaria di parte della p.ed. 1447 c.c. Rovereto, legalmente rappresentata dal signor Vanzo Maurizio, giusta procura re. N. 170.217 racc. N. 19.443 del 29 agosto 2008 del notaio Falqui Massidda di 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

- il piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Rovereto, in vigore dal 14 settembre 2007, prevede la predisposizione del piano di lottizzazione denominato PL 03a - Piano di lottizzazione convenzionata Merloni nord, puntualmente disciplinato dagli artt. 6 e 36 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G. e dalla relativa scheda norma;
  - la variante al piano regolatore generale, adottata con deliberazione consiliare n. 36 di data 3 agosto 2009, conferma senza modifiche il suddetto piano di lottizzazione convenzionata.
  - la variante al piano regolatore generale, definitivamente adottata con deliberazione consiliare n. 7 di data 9 febbraio 2010, conferma sostanzialmente il suddetto piano di lottizzazione convenzionata, adeguando peraltro le previsioni in materia commerciale a quelle sancite dalla normativa di settore (L.p. 4/2000).
- Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

#### ART. 1

##### Finalità ed obiettivi del piano

Il piano di lottizzazione 03a - Merloni nord si propone la riqualificazione urbana del contesto interessato mediante la sua trasformazione da area industriale dismessa in area destinata ad uso residenziale, direzionale e commerciale. La zona risulta funzionalmente e strutturalmente legata alla città da importanti assi viari ed è destinata a divenire un nuovo polo, caratterizzato da un forte addensamento di funzioni diverse, facilmente accessibile sia a piedi che con i mezzi di trasporto pubblico.

Di pregio e interesse pubblico sono gli spazi aperti, costruiti da un'area a verde, una piazza e percorsi ciclopedonali, costituenti nell'insieme una rete di connessioni che consente libertà e varietà di movimenti.

In particolare asse portante e struttura connettiva dell'intero complesso è il percorso pedonale che corre, da nord a sud, parallelamente alla Statale del Brennero. Tale spazio, che raccorda i diversi intrecci interni e esterni all'area, trova completamento in una grande piazza posta al centro del nuovo complesso, che potrà costituire luogo pubblico di incontro e socializzazione.

Il verde costituisce un ulteriore elemento qualificante, in quanto circonda l'intero svilupparsi del centro lungo i suoi lati; sono inoltre previste alberature in diversi spazi e nella piazza.

#### ART. 2

##### Obblighi generali

I soggetti lottizzanti si impegnano solidalmente ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la convenzione è da considerare vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune.

I soggetti lottizzanti sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali.



Nel caso che i soggetti lottizzanti alienino le aree lottizzate, gli stessi si impegnano 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 ai soggetti lottizzanti nell'assunzione dei suddetti obblighi.

L'attuazione del piano di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni delle norme di attuazione del P.R.G. e degli elaborati di progetto allegati, quali parti integrante e sostanziale.

Nel rispetto della normativa urbanistica vigente la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese dei soggetti lottizzanti.

### Art. 3

#### Elaborati del piano di lottizzazione

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

- relazione tecnico illustrativa;
- norme di attuazione del PL;
- tav. 1 planimetria allargata all'intorno - indicazioni P.R.G.;
- tav. 2 planimetria generale - stato di fatto - indicazione demolizioni di inserimento;
- tav. 3 rilievo planialtimetrico;
- tav. 4 planimetria di progetto;
- tav. 5 planimetria con indicazione opere di urbanizzazione primaria (reti);
- tav. 6A planimetria con indicazione opere oggetto di convenzione - parte A;
- tav. 6B planimetria con indicazione opere oggetto di convenzione - parte B;
- tav. 7 pianta piano tipo interrato;
- tav. 8 pianta piano terra
- tav. 9 sezioni prospetto A-A e B-B;
- tav. 10 sezioni prospetto C-C e D-D;
- tav. 11 sezioni prospetto E-E e F-F;
- tav. 12 sezioni prospetto G-G e H-H;
- tav. 13 prospetti nord e sud;
- tav. 14 prospetti est e ovest;
- tav. 15 planimetria accordo servitù;
- tav. 16 planimetria servitù uso pubblico
- relazione geologico geotecnica;
- relazione geologico geotecnica - caratterizzazione sismica dei suoli;
- relazione geologico geotecnica - caratterizzazione delle rocce e terre da scavo;
- computo metrico- ambito 1;
- computo metrico - ambito 2;
- relazione previsionale acustica;
- documentazione fotografica.

### ART. 4

#### Descrizione del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione PL 03a - Merloni nord è individuato e definito nella rispettiva scheda e nelle linee guida, elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del

vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2384 del 31 ottobre 2007 e successive varianti.

Si evidenzia altresì che il piano di lottizzazione dovrà anche soggiacere nel rispetto dell'istituto della salvaguardia urbanistica a quanto specificatamente previsto dalla variante al PRG "Febbraio 2009", definitivamente adottata con deliberazione consiliare n. 7 di data 9 febbraio 2010 e dalla variante al PRG "Giugno 2009 – Territorio- Ambiente e Paesaggio", deliberata in prima adozione con provvedimento consiliare n. 36 di data 3 agosto 2009.

Il comparto territoriale è stato suddiviso in due ambiti di intervento, individuati nella tavola 3, rispettivamente l'ambito 1, costituito dalle seguenti pp.ed: parte della p.ed. 1442, parte della p.ed. 1443, la p.ed. 1444 e parte della p.ed. 1738 c.c. Rovereto di proprietà della società Edilplank Costruzioni Edili srl e parte della p.ed. 1739 c.c. Rovereto di proprietà dei signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro e l'ambito 2, costituito dalla pp.ed. 1447 e 2618 c.c. Rovereto, di proprietà dei signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero e sulle quali sussiste altresì un diritto di usufrutto su parte della p.ed. 1447 c.c. Rovereto della signora Maraschin Carla.

Si da atto che con sentenza n. 585/09 del Tribunale di Rovereto di data 17 novembre 2009 in corso di registrazione è stato accertato e dichiarato che i proprietari e usufruttuari pro tempore della p.ed. 1447 c.c. Rovereto sono divenuti proprietari, per maturata usucapione ventennale, con quota  $\frac{1}{4}$  ciascuno della porzione indicata nel frazionamento n. 560/2008 presentato in data 16 ottobre 2008 del geom. Marco Faioni della p.ed. 1656 c.c. Rovereto. I suddetti soggetti proprietari hanno presentato domanda tavolare in data 10 marzo 2010 di stacco di mq. 103 della p.ed. 1656 c.c. Rovereto e la loro aggregazione alla p.ed. 1447 c.c. Rovereto.

Nell'ambito della previsione di piano relativa al piano di lottizzazione trova collocazione una parte della p.f. 1975/1 c.c. Rovereto di circa mq. 18, di proprietà del Demanio pubblico dello Stato, classificata bene demaniale. Si da atto che per la stessa, data la sua collocazione periferica, la sua marginalità e la sua conformazione nonché l'insuscettibilità del suo razionale utilizzo trova applicazione il disposto dell'art. 47 comma 2 della L.P. 22/1991 e s.m.e i.

Peraltro con specifica nota pervenuta in data 19 marzo 2010 il Dirigente del Servizio Espropriazioni e Gestioni patrimoniali della PAT ha comunicato di non aderire al piano di lottizzazione di cui alla presente convenzione, in quanto la superficie corrispondente a 18 mq. della p.f. 1975/1 c.c. Rovereto risulta collegata alla rete stradale e tavolarmente di proprietà del Demanio pubblico dello Stato – Ramo strade.

La lottizzazione PL 03a – Merloni nord è individuata nelle tavole di piano e nella planimetria allegata al P.R.G. e si attua con i seguenti indici urbanistici:

ST	12.450 mq.
SUL max	23.150 mq.
Altezza max	25 m.
Usi	Commerciale, terziario, residenziale e ricettivo
	così suddivisi: residenziale: max 9.400 mq. commerciale e/o zona commerciale integrata: max 23.150 mq. terziario: max. 8.900 mq ricettiva: max 5.200 mq



Per quanto attiene la SUL commerciale massima viene precisato che la stessa dovrà conformarsi alle previsioni in materia di programmazione commerciale e potrà specificatamente essere destinata ad esercizi di vicinato, medie strutture di vendita o esclusivamente in caso di trasferimento ed ampliamento di esercizi commerciali esistenti a grandi strutture di vendita di livello inferiore.

Tali indici, per accordo tra i soggetti lottizzanti, sono così suddivisi:

<b>Ambito 1</b>	
Percentuale della SUL max	86,177%
Altezza max	25 m.
Usi	Commerciale, terziario, residenziale e ricettivo
	così suddivisi: residenziale: max 8100,65 mq. terziaria: max 7669,76 mq. ricettiva: max. 4481,21 mq. commerciale: max 19950,00 mq.
<b>Ambito 2</b>	
Percentuale della SUL max	13,823%
Altezza max	25 m.
Usi	Commerciale, terziario, residenziale e ricettivo
	così suddivisi: residenziale: max 1299,36 mq. terziaria: max 1230,25 mq. ricettiva: max. 718,80 mq. commerciale: max 3200,00 mq.

#### ART. 5

##### Limiti dell'insediamento commerciale

Le previsioni del piano di lottizzazione, ai fini dell'individuazione delle superfici da destinare ad attività di commercio al dettaglio, devono necessariamente attenersi alle norme di urbanistica commerciale dettate dalla Legge provinciale 4/2000 e successive modifiche e integrazioni della norma in materia di commercio, dal relativo Regolamento di Esecuzione, approvato con decreto Presidente giunta provinciale della Provincia Autonoma di Trento 32-50/Leg. di data 18.12.2000, dalla Deliberazione della Giunta provinciale 340/2001 e dallo strumento regolamentare comunale vigente (Regolamento per l'insediamento delle medie strutture di vendita).

I limiti di previsione del Piano regolatore generale vigente e gli indici urbanistici ivi contemplati per quanto attiene alle superfici commerciali non assumono valore autorizzativo in quanto devono trovare completo riscontro e compatibilizzazione con la normativa commerciale succitata.

Si precisa che nell'ambito del piano di lottizzazione proposto non trova previsione alcuna zona commerciale integrata, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della deliberazione giunta provinciale della Provincia Autonoma di Trento n. 340/2001.

L'eventuale individuazione di un'area da destinare a "zona commerciale integrata" dovrà avvenire attraverso specifica variante al presente piano di lottizzazione da approvarsi con le procedure e modalità del piano medesimo.

Si demanda all'acquisizione delle relative concessioni edilizie la definizione degli specifici insediamenti relativi alle attività commerciali ed all'approntamento di altre tipologie di attività che necessitano di destinazione dei locali ad uso commerciale ma che soggiacciono a proprie norme di settore.

La variante al PRG "Febbraio 2009", definitivamente adottata con deliberazione n. 7 di data 9 febbraio 2010, recepisce le previsioni dell'attuale programmazione commerciale e alle stesse si rinvia per il suo adeguamento.

## ART. 6 Vincoli progettuali

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

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

- a) modifiche agli accessi, alla posizione ed alla dimensione dei locali interrati;
- b) modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, come previsto dalle norme allegate al piano di lottizzazione, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
- c) lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
- d) modifiche nella forma e dimensioni del perimetro dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- e) modifiche alla SUL e alle altezze di progetto, indicate nelle tavole allegate, per un massimo del 20% in più o in meno, fatto salvo il rispetto della SUL e delle altezze massime previste dal P.R.G.;
- f) ridefinizione delle tipologie dei materiali da impiegarsi negli interventi di riqualificazione degli spazi urbani ovvero nell'ambito delle opere di urbanizzazione;
- g) introduzione di arredi urbani, piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, chioschi, organismi di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, che non saranno considerati S.U.L. ma bensì volumi tecnici;
- h) riordino e modifica del numero e degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità indicate nella scheda del piano di lottizzazione;
- i) modifica della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
- j) modifiche dei tracciati interni al piano di lottizzazione dei percorsi ciclopedonali; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni.
- k) modifiche alle destinazioni d'uso dei singoli fabbricati nei limiti previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. ed in conformità alle normative di settore.

La commissione edilizia comunale sarà comunque chiamata a valutare la congruità delle soluzioni progettuali - estetiche presentate in rapporto alle indicazioni ed agli obiettivi del piano, nell'intento di garantire un'armonica articolazione compositiva dei singoli interventi o loro varianti.

## ART. 7 Opere funzionali



I soggetti lottizzanti hanno l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete di smaltimento delle acque bianche, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc.

I soggetti lottizzanti, previo accordo l'ente gestore dei servizi, dovranno eseguire la progettazione delle reti, assumendone i relativi oneri.

Le opere di cui al presente articolo sono a carico dei soggetti lottizzanti e dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni tecniche dei rispettivi enti erogatori dei servizi ovvero degli uffici competenti.

#### **Distribuzione dell'energia elettrica**

In particolare per quanto concerne la fornitura di energia elettrica dovranno essere realizzate almeno n. 2 cabine di trasformazione media/bassa tensione. I soggetti lottizzanti dovranno progettare e realizzare i locali per l'allestimento delle suddette cabine, che saranno ubicate: la prima sul lato di via Brennero, come indicata nella "planimetria di progetto con indicazione sottoservizi - rif. Tav. 1. SOTT" e la seconda, in prossimità dell'area P.E.E.P, in prossimità dell'incrocio fra via Parteli e via Pasqui, come previsto dalla delibera dell'AEEG n. 348/07 e s.m..

I locali delle nuove cabine di distribuzione dovranno quindi essere ceduti a Dolomiti Energia s.p.a., che allestirà le suddette cabine elettriche.

I soggetti lottizzanti dovranno inoltre costituire a titolo gratuito la servitù di posa e mantenimento per i cavi elettrici interrati, in particolare sulla strada interna (laterale di via Parteli) nonché l'eventuale servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi per l'accesso alle cabine elettriche.

#### **Impianto di illuminazione pubblica**

I soggetti lottizzanti assumono l'obbligo di progettare e realizzare l'impianto di illuminazione pubblica, lungo via Parteli, come da tav. 6A, che sarà ceduto a titolo gratuito al Comune.

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

#### **Teleriscaldamento**

Per gli edifici previsti dal piano di lottizzazione vi è la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento cittadina per il riscaldamento ambientale e la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario.

La rete di teleriscaldamento, gli allacciamenti e le sottocentrali d'utenza fino allo scambiatore di calore compreso nonché le opere edili su proprietà pubbliche saranno realizzate a cura della Dolomiti Energia s.p.a..

#### **Distribuzione del gas naturale**

La rete di distribuzione presente consentirà la fornitura di gas naturale agli edifici realizzando gli allacciamenti d'utenza.

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

#### **Acquedotto**

Per la fornitura dell'acqua potabile agli edifici sarà necessario estendere la rete di distribuzione esistente, come evidenziato nella tav. 5, e realizzare gli allacciamenti d'utenza. L'estensione della rete di distribuzione e gli allacciamenti d'utenza fino ai punti



di consegna nonché le opere edili sulle proprietà pubbliche saranno realizzati a cura di Dolomiti Energia s.p.a.

#### **Fognature acque nere e acque bianche**

Lo smaltimento delle acque nere e delle acque bianche potrà avvenire tramite gli allacciamenti da realizzarsi tra gli edifici e le esistenti fognature.

Tali allacciamenti, nel tratto compreso tra la tubazione stradale e i pozzetti terminali da posizionarsi al limite della proprietà privata, saranno realizzati da Dolomiti Energia s.p.a., con oneri a carico dei soggetti lottizzanti.

#### **Gestione rifiuti urbani**

In relazione alle destinazioni e attività svolte negli edifici del piano di lottizzazione i soggetti lottizzanti hanno l'obbligo di osservare le prescrizioni che saranno impartite dal soggetto gestore del servizio per l'individuazione di adeguate aree di stoccaggio e modalità di raccolta dei rifiuti.

Al momento della richiesta di ciascuna delle concessioni edilizie attuative del piano di lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare.

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

### **ART. 8**

#### **Titoli abilitativi per l'attuazione del piano**

Gli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione potranno trovare autonoma realizzazione per stralci successivi nel rispetto del compiuto approntamento delle opere funzionali e degli spazi pubblici di cui all'art. 11 del presente atto limitatamente a quelle opere e a quegli spazi strettamente funzionali ed adiacenti agli interventi edilizi oggetto dello stralcio, mediante il rilascio di formale provvedimento concessorio di cui all'art. 82 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i.

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

Il rilascio del titolo concessorio per l'attuazione dei singoli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione si rende necessario in quanto, stante la particolare estensione del comparto e la delicatezza paesaggistica delle opere proposte, si ritiene che gli elaborati approvati non soddisfino le precisazioni plano-volumetriche, tipologiche e formali di cui all'art. 83 della L.P. 22/1991.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato in tempi diversi per i singoli stralci edilizi o loro parti di cui alle suddette concessioni edilizie, purché le opere urbanizzative strettamente funzionali e adiacenti siano state eseguite nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 19.

## **CAPO II - RIFERIMENTI METRICI E CATASTALI**

### **ART. 9**

#### **Aree interessate dal piano**

Il piano di lottizzazione PL 03a - Merloni nord interessa le seguenti realtà:

- a) parte della p.ed. 1442, parte della p.ed. 1443, la p.ed. 1444 e parte della p.ed. 1738 c.c. Rovereto di proprietà della società Edilplank Costruzioni Edili srl;
- b) parte della p.ed. 1739 c.c. Rovereto di proprietà dei signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro;



- c) le pp.ed. 1447 e 2618 c.c. Rovereto, di proprietà dei signori Rosa Claudio, Vanzo Maurizio, Rosa Sergio, Vanzo Oliviero con diritto di usufrutto della signora Maraschin Carla su parte della p.ed. 1447 c.c. Rovereto.

#### ART. 10

##### Disponibilità delle aree

I soggetti lottizzanti presentano al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di loro proprietà sopra descritti e si impegnano a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, ciascuna con riferimento agli impegni ed agli obblighi riguardanti il proprio ambito di proprietà, per loro stesse, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

### **TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE** **CAPO I - DESCRIZIONE DELLE OPERE E** **PRINCIPALI CONDIZIONI DI REALIZZAZIONE**

#### ART. 11

##### **Opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori**

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

##### **1. Ambito 1:**

- a) n. 17 parcheggi pubblici e il marciapiede pubblico lungo via Parteli, per una superficie di circa mq. 469,25 per una quota riferita ai costi di realizzazione pari al 100%;
- b) illuminazione pubblica lungo via Parteli per una quota riferita ai costi di realizzazione pari al 100%. I corpi illuminanti posti in corrispondenza dei parcheggi pubblici e del marciapiede verranno collocati d'intesa con il Comune.

##### **2. Ambito 2:**

verde pubblico per una superficie di circa mq. 323.

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

- tav 5 planimetria con indicazione opere di urbanizzazione primaria (reti);
  - tav 6A planimetria con indicazione opere oggetto di convenzione - parte A;
- redatte dall'ing. Sergio Festi, allegate al presente atto, quali parti integranti e sostanziali e alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potrà subire modifiche sulla scorta di ulteriori esigenze rappresentate dal Comune e dai soggetti lottizzanti.

L'impianto progettuale contemplato nel progetto definitivo dovrà quindi essere rispettato in termini di massima e dovrà costituire indirizzo guida per il successivo affinamento progettuale di livello esecutivo, sviluppato sulla base dell'art. 17 della Legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e s.m.i. e nel relativo regolamento di attuazione emanato con Decreto del Presidente della Giunta provinciale 30 settembre 1994, n. 12-10/leg..

Il contributo di concessione è stato stimato in € 1.810.000,0 per l'ambito 1 e in € 249.000,00 per l'ambito 2, in base al potenziale massimo di edificazione della

lottizzazione. Il suo esatto ammontare sarà determinato in base al progetto esecutivo oggetto di concessione edilizia.

#### ART. 12

##### **Procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo dell'ambito 1 e dell'ambito 2**

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 11, realizzate dai soggetti lottizzanti dell'ambito 1 e dell'ambito 2 e soggette allo scomputo degli oneri concessori, come da progetto definitivo, devono essere eseguite da un'impresa in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e al relativo regolamento di attuazione nonché di cui agli artt. 34 e 36 della legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26.

L'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito 1, come indicate all'art. 11, ammonta a € 59.064,84, risultante dalla stima dei lavori per un importo di € 73.831,06, come da computo metrico estimativo redatto dall'ing. Sergio Festi, cui si è applicato un ribasso del 20%.

L'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito 2, come indicate all'art. 11, ammonta a € 21.300,68, risultante dalla stima dei lavori per un importo di € 26.625,85, come da computo metrico estimativo redatto dall'ing. Sergio Festi, cui si è applicato un ribasso del 20%.

La somma delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito 1 e all'ambito 2 è pari a € 80.365,52.

Trattandosi di importo complessivamente superiore a € 50.000,00, ai sensi dell'art. 31 comma 1 lett. g), dell'art. 57 comma 6 e dell'art. 122 comma 8 del d.lgs. 163/2006, i soggetti lottizzanti, anche mediante procedure ad evidenza pubblica distinte per le opere da realizzarsi nei distinti ambiti 1 e 2, devono individuare l'impresa esecutrice delle opere mediante procedura negoziata con confronto concorrenziale esteso ad almeno cinque imprese, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, predisposto in conformità al progetto definitivo.

I soggetti lottizzanti, ciascuno in relazione alla procedura ad evidenza pubblica che potrà essere attivata separatamente per le opere del rispettivo ambito 1 e 2, assumono il ruolo di stazione appaltante, ai sensi dell'art. 3 comma 33 del d.lgs. 163/2006.

La stazione appaltante è tenuta ad applicare le norme per l'esecuzione dei lavori pubblici, di cui al d.lgs. 163/2006 e alla l.p. 26/1993, con particolare riguardo alle disposizioni sulla pubblicità (artt. 66 e 67), sul rispetto dei termini (artt. 70 - 72), sui requisiti di partecipazione (artt. 38 - 49), sulla cauzione provvisoria (art. 75), sui criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, artt. 81 - 84) e sulla disciplina delle offerte anomale (artt. 86 - 88).

La stazione appaltante è tenuta inoltre alla corresponsione del contributo all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ed a effettuare le comunicazioni obbligatorie.

La lettera di invito e la documentazione necessaria allo svolgimento della gara sono sottoposti al Comune per la presa d'atto almeno 10 giorni prima della sua indizione. Il Comune accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile. Se il Comune non comunica proprie osservazioni entro il termine sopra indicato, la stazione appaltante può procedere all'indizione e all'espletamento della gara.

In relazione alla procedura di gara, la stazione appaltante è tenuta a dare al Comune le seguenti comunicazioni:

- l'elenco delle imprese invitate e l'elenco delle imprese che hanno presentato l'offerta, entro 5 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- gli eventuali atti di esclusione di imprese candidate entro 15 giorni dall'assunzione degli stessi;
  - il nominativo dell'impresa aggiudicataria entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
- Il prezzo posto a base d'asta corrisponde all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 11, risultante dalla stima dei lavori, come da computo metrico estimativo redatto dall'ing. Sergio Festi, cui si è applicato un ribasso del 20%.
- L'eventuale ribasso del prezzo a base d'asta offerto dall'impresa aggiudicataria non resta nella disponibilità della stazione appaltante ma verrà computato nella contabilità finale dei lavori e ai fini della determinazione della riduzione del contributo di concessione dovuto, ai sensi dell'art. 34.
- Eventuali costi aggiuntivi dovuti all'esecuzione delle opere sono a carico dei soggetti lottizzanti.
- L'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e dal contratto di diritto privato, stipulato tra la stazione appaltante e l'impresa aggiudicatrice, ai sensi del codice civile e nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente convenzione.
- Le garanzie prestate dall'impresa all'esatto adempimento della realizzazione delle opere restano in vigore fino alla data di approvazione degli atti di collaudo.
- Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alla determinazione n. 7 di data 16 luglio 2009 dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture e alle altre determinazioni dell'Autorità in materia.

## **CAPO II -- PROGETTAZIONE, ESECUZIONE, GARANZIE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO**

### **ART. 13**

#### **Opere: progettazione, tempi e modalità di esecuzione**

I soggetti lottizzanti si impegnano a redigere il progetto esecutivo degli interventi urbanizzativi di cui all'art. 11 e all'art. 25, successivamente all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui agli artt. 88 e seguenti della l.p. 22/1991 e s.m.i. e artt. 101 e segg. della l.p. 1/2008, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

I soggetti lottizzanti si dovranno 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.

I tempi necessari per eventuali decisioni o scelte del Comune o per l'ottenimento di pareri o nullaosta preventivi non dovranno essere computati nei tempi concessi per l'espletamento dell'iter progettuale.

Per motivi validi e giustificati, il Comune con nota del dirigente di merito ovvero con deliberazione della giunta comunale nei casi di particolare rilevanza, può concedere proroghe, previa richiesta motivata presentata prima della scadenza del termine fissato.

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

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

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

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

Il dirigente di merito si riserva la facoltà di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza alle norme vigenti e al progetto autorizzato. I soggetti lottizzanti si impegnano ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dal Comune, sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed aumenti di costi. Per ogni giorno di ritardo nella formalizzazione dell'iter progettuale, rispetto ai termini di cui al presente articolo, sarà applicata una penale di euro 100,00.- (cento), da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

#### ART. 14

##### Opere: responsabile unico

Nell'ambito della progettazione ed esecuzione delle opere i soggetti lottizzanti, ciascuno in relazione al proprio ambito, devono indicare un professionista, quale responsabile unico nei riguardi del Comune, che deve garantire il coordinamento e il corretto sviluppo delle attività dalla fase di progettazione a quella di esecuzione dei lavori.

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

Il responsabile unico deve inoltre essere abilitato alle mansioni di coordinamento in materia di sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori secondo il d.lgs. 81/2008, e deve possedere la specifica abilitazione tecnico-professionale per la progettazione di opere pubbliche.

Gli oneri relativi al responsabile unico sono a carico dei soggetti lottizzanti.

#### ART. 15

##### Opere: garanzie e coperture assicurative

A garanzia degli eventuali danni a persone, cose o animali, dipendenti dalla realizzazione degli interventi concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima dell'inizio delle opere stesse, l'impresa cui sarà affidata l'esecuzione dei lavori, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 129 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e dagli artt. 103 e 104 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, sarà obbligata a stipulare le seguenti polizze assicurative:

- a) polizza per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (*construction all risks* - C.A.R.) strutturata in due sezioni così specificate:  
Sezione A (*all risks*) con i seguenti massimali di copertura:
  - Partita 1 - opere: importo scaturente dal computo metrico estimativo;
  - Partita 2 - opere preesistenti: euro 200.000,00.-;
  - Partita 3 - demolizioni e sgombero: euro 200.000,00.-;Sezione B (R.C.T.); ai sensi dell'art. 103, comma 2, del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, la somma assicurata per la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi è pari al 5% della somma assicurata per le opere nella Sezione A, con un minimo di euro 500.000,00.- ed un massimo di euro 5.000.000,00.-;
- b) polizza responsabilità civile a favore di del personale (R.C.O.);
- c) polizza responsabilità civile autoveicoli e mezzi d'opera;
- d) polizza responsabilità civile verso i propri dipendenti impiegati nei lavori e soggetti ad assicurazione obbligatoria.

I soggetti lottizzanti non potranno determinare l'inizio dei lavori prima dell'accensione delle polizze assicurative di cui sopra.



## ART. 16

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

La direzione dei lavori, la contabilità, l'assistenza e il coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, ai sensi del d.lgs. 81/2008, dovranno essere affidati dai soggetti lottizzanti ad un tecnico comunicato al Comune.

L'attività di direzione lavori deve assicurare l'esecuzione del progetto limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e deve essere svolta in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia di direzione, contabilità e collaudo dei lavori dello Stato, con particolare riferimento al d.lgs. 163/2006, al d.p.r. 554/1999, al d.m. 145/2000, alla legislazione provinciale in materia di lavori pubblici, nonché alla normativa statale in materia di antimafia, sicurezza, con specifico riferimento alle disposizioni di cui al d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e alle direttive comunitarie in materia di sicurezza.

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

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

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

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

I soggetti lottizzanti, a mezzo del direttore lavori e il coordinatore per la sicurezza per l'adempimento delle prestazioni di cui al presente articolo o comunque assegnate dalla legge, devono garantire la presenza continua nel cantiere durante lo svolgimento dei lavori; allo scopo possono essere designati anche dei collaboratori o delegati la cui attività avviene in ogni caso sotto la stretta e personale responsabilità dei soggetti direttamente incaricati.

Gli oneri relativi alla direzione dei lavori, alla contabilità, all'assistenza e al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, ai sensi del d.lgs. 81/2008, sono a carico dei soggetti lottizzanti.

## ART. 17

### **Opere: varianti progettuali**

I soggetti lottizzanti si impegnano a far redigere a mezzo di professionisti abilitati le varianti progettuali delle opere nel rispetto dell'art. 51 della l.p. 26/1993 e s.m.i..

Le varianti progettuali saranno pertanto affidate ad idoneo professionista segnalato dai soggetti lottizzanti, previa autorizzazione del dirigente di merito o della Giunta comunale, rispettivamente nei casi di cui al comma 3 e al comma 4 dell'art. 51 della l.p. 26/1993 e s.m.i..

Gli oneri conseguenti alla stesura delle varianti, sia per quanto attiene gli aspetti progettuali, sia per quelli esecutivi di cui al presente articolo, dovranno essere assunti in toto dai soggetti lottizzanti.

## ART. 18

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

Le opere dovranno essere realizzate da un'impresa abilitata alla realizzazione di opere pubbliche, contraddistinta dall'insussistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 35 della l.p. 26/1993 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione, emanato con d.P.G.P. 30 settembre 1994, n. 12-10/Leg. e dall'art. 38 del d.lgs. 163/2006, dai requisiti di correttezza rispetto agli obblighi concernenti le dichiarazioni e i conseguenti adempimenti in materia contributiva e assicurativa; dall'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, dall'osservanza delle norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori.

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

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'impresa si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti dalle aziende industriali ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori. L'impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione.

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

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

In caso di inottemperanza a tali obblighi, accertata dal Comune, o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, si procederà intaccando la cauzione di cui al successivo art. 20 a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

L'impresa dovrà trasmettere periodicamente alla stazione appaltante e al Comune copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva.

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

### ART. 19

#### Tempi per l'esecuzione dei lavori e cronoprogramma

Si evidenzia che le opere urbanizzative di cui alla presente convenzioni, previste negli artt. 11 e 25, risultano inscindibilmente connesse alle attività di cantiere finalizzate alla realizzazione degli edifici previsti negli ambiti di lottizzazione.

Per tal motivo i soggetti lottizzanti si impegnano ed obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione di loro competenza, anche divise per ambito, entro i termini di ultimazione delle opere edilizie previste nel contesto del presente piano di lottizzazione e comunque entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.



In ogni caso i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno precedere l'ultimazione delle opere edilizie previste nel presente piano.

#### **ART. 20**

##### **Accettazione e invariabilità dei prezzi - nuovi prezzi**

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria soggette a sconto degli oneri, di cui all'art. 11, dovrà essere calcolato con riferimento alle voci dell'elenco prezzi provinciale 2009, ribassato del 20%, pari alla percentuale media di ribasso per opere analoghe in corso di realizzazione nel contesto del territorio provinciale.

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

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

Qualora in corso d'opera si rendano necessari lavori non previsti, per i quali non si trovi nell'allegata stima parametrica sommaria dei costi il relativo prezzo, si provvederà a norma dell'art. 136 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, utilizzando l'elenco prezzi per lavori pubblici di interesse provinciale relativo all'anno in cui il nuovo prezzo dovrà essere introdotto.

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

#### **ART. 21**

##### **Opere: penali**

Se le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 11 e 25 non dovessero trovare ultimazione, per cause imputabili ai soggetti lottizzanti, ciascuno per quanto di competenza, entro i tempi di cui al precedente art. 19, il Comune darà corso all'applicazione di una penale di € 500,00.- (cinquecento/00), per ogni mese di ritardo e frazioni uguali o superiori a 15' giorni, da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

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

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

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

#### **ART. 22**

##### **Opere: collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere**

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

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

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

In base alle risultanze del collaudo il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi, e i soggetti lottizzanti sono obbligati a provvedervi entro il termine che verrà fissato.

In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione del successivo art. 33.

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

In casi eccezionali le opere di cui agli artt. 11 e 25 possono essere assunte in consegna dal Comune, anche in pendenza della verifiche per il collaudo, non appena siano ultimate. Della consegna si darà atto con apposito verbale, stipulato in contraddittorio tra le parti.

Le spese di collaudo ivi compresi gli onorari del professionista sono a carico delle società lottizzanti.

#### ART. 23

##### Opere: manutenzione

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione dovranno essere mantenute da parte dei soggetti lottizzanti fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse o, in caso di consegna anticipata, fino alla data di predisposizione del relativo verbale sottoscritto da tutti gli attori coinvolti.

Fino al termine di cui sopra, rimane a carico dei soggetti lottizzanti ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso.

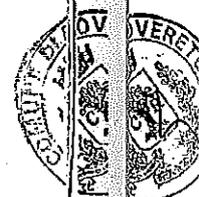
### CAPO III - RAPPORTI PATRIMONIALI

#### ART. 24

##### Cessione gratuita di diritti reali

I soggetti lottizzanti si obbligano per loro, loro eredi ed aventi causa, a cedere al Comune a titolo gratuito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 54 della legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22, i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nelle tav. 6A, 6B e 16, che è parte integrante sostanziale del presente atto.

Ambito	Parti delle seguenti pp.ed. c.c. Rovereto	Proprietari	Superficie ceduta	Diritto reale ceduto
1	p.ed. 1442	Edilplank s.r.l.	mq. 438,25 circa	Diritto di proprietà
1	p.ed. 1738	Edilplank s.r.l.	mq. 31,00 circa	Diritto di proprietà
1	p.ed. 1442 p.ed. 1443 p.ed. 1447 p.ed. 1738 p.ed. 1739	Edilplank s.r.l. Rosa Claudio Vanzo Maurizio Rosa Sergio con usufrutto a favore Maraschin Carla	mq. 535 circa	Diritto pubblico di passo e ripasso a piedi e ciclabile
1	p.ed. 1739	Miorandi Claudio e Miorandi Mauro	mq. 810 circa	Diritto pubblico di passo,



				ciclopedonale e con mezzi
2	p.ed. 2618	Rosa Claudio Vanzo Maurizio Rosa Sergio Vanzo Oliviero con usufrutto a favore Maraschin Carla	mq. 323,00 circa	Diritto di proprietà

Si rappresenta in particolare che la superficie e il tracciato del diritto pubblico di passo e ripasso a piedi e ciclabile sono indicati nella Tav. 16 dai percorsi definiti dalla lettera A a G, da G a F, da G1 a H, da A a B.

La superficie e il tracciato del diritto pubblico di passo e con mezzi sono indicati sul tracciato stradale che va da ovest a est e che separa i due ambiti, precisamente individuato nella Tav. 16 dal percorso identificato dalla lettera A a B.

Gli stessi potranno subire delle modificazioni, da concordare e definire tra i soggetti lottizzanti e il Comune, a seguito e in relazione alla realizzazione del complesso immobiliare, nel rispetto sostanziale della superficie sotto indicata.

I soggetti lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune il necessario tipo di frazionamento, ciascuno con riferimento alle cessioni relative al proprio ambito di proprietà, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione delle opere urbanizzative ai sensi della presente convenzione e con riferimento ai tempi di cui all'art. 19.

I contratti di cessione delle aree e di costituzione del diritto pubblico di passo e ripasso a piedi e ciclabile e con mezzi dovranno essere stipulati entro 45 (quarantacinque) giorni dal collaudo definitivo delle opere urbanizzative.

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

I soggetti lottizzanti dichiarano che gli immobili oggetto di cessione al Comune, all'atto del rogito notarile, saranno liberi da ipoteche, persone, cose, oneri ed aggravii pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi e vincoli, fatti salvi quelli previsti dalle norme urbanistiche e dalle convenzioni sottoscritte o da sottoscrivere con le competenti autorità.

Tutte le spese contrattuali e alle stesse connesse sono a carico dei soggetti lottizzanti.

#### ART. 25

#### Cessione gratuita del diritto pubblico di passo e ripasso a piedi, ciclabile e con mezzi per il collegamento tra la parte di p.f. 1739 c.c. Rovereto esterna al piano di lottizzazione e via Parteli.

##### Progettazione e realizzazione

Come sopra espresso, tra i diritti reali oggetto di cessione da parte dei soggetti lottizzanti al Comune, vi sono il diritto pubblico di passo e ripasso a piedi e ciclopedonale e il diritto pubblico di passo e con mezzi, come indicati nelle tav. 6B e 16 e nelle norme tecniche.

Al fine di realizzare il collegamento del percorso ciclopedonale e il percorso con mezzi con via Parteli, necessita costituire il diritto pubblico di passo e ripasso a piedi, ciclopedonale e con mezzi anche su parte della p.f. 1739 c.c. Rovereto (per una superficie di circa 416 mq.), non rientrante nel perimetro del piano di lottizzazione 03a - Merloni nord.

In tal senso i proprietari della p.f. 1739 c.c. Rovereto, signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro si obbligano a costituire a favore del Comune il diritto pubblico di passo e ripasso a piedi, ciclopedonale e con mezzi su parte della p.f. 1739 c.c. Rovereto secondo il tracciato, come indicato nelle tav. 6B e 16; lo stesso potrà subire delle modificazioni, da concordare

e definire tra i soggetti lottizzanti e il Comune, nel rispetto sostanziale delle finalità di collegamento che il Comune intende perseguire.

I proprietari della p.f. 1739 c.c. Rovereto, signori Miorandi Claudio e Miorandi Mauro, si obbligano a progettare, acquisendo i necessari pareri e autorizzazioni, nonché a realizzare a loro totale cura e spese il percorso ciclopedonale e viario sul tracciato di cui alle tav. 6B e 16, senza che ciò determini il ricorso all'istituto dello scomputo del dovuto contributo di concessione.

Il suddetto percorso ciclopedonale e viario, esterno al piano di lottizzazione, dovrà essere realizzato congiuntamente alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 11 e nei termini previsti dall'art. 19 della presente convenzione.

Il contratto di costituzione del diritto pubblico di passo e ripasso a piedi ciclabile e con mezzi dovrà essere stipulato entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dell'opera.

I suddetti attuali proprietari della p.f. 1739 c.c. Rovereto si obbligano a costituire il suddetto diritto reale a favore del Comune per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Nel caso che i soggetti lottizzanti alienino la parte della p.f. 1739 c.c. Rovereto interessata dal diritto reale citato, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti dell'onere assunto nei confronti del Comune. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare nell'assunzione del suddetto obbligo.

Eventuali clausole di vendita che non prevedano l'assunzione dell'obbligo di cui al presente articolo non hanno efficacia nei confronti del Comune.

## TITOLO V - NORME COMUNI

### **ART. 33**

#### **Garanzie delle opere e cauzione**

Le opere previste dagli artt. 11 e 25, le cui superfici sono oggetto di cessione in proprietà o di costituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune, previste dalla presente convenzione, dovranno essere realizzate con modalità, caratteristiche e portate atte a garantire l'esercizio sicuro e funzionale.

I soggetti lottizzanti hanno costituito a favore del Comune, quale garanzia finanziaria, a prima richiesta, per l'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione una cauzione pari al € 200.000,00, importo proporzionato in relazione al costo delle opere di urbanizzazione primaria dei singoli ambiti nonché al valore degli immobili oggetto di cessione in proprietà e al costo dei diritti reali a favore del Comune.

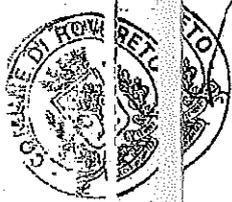
L'importo di cui alla fideiussione sarà aggiornato ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali.

Detta cauzione sarà svincolata ad avvenuto collaudo delle opere predette e comunque ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dai soggetti lottizzanti con il presente atto, anche con svincoli parziali in relazione all'effettuazione di collaudi relativi alle singole opere urbanizzative.

### **ART. 34**

#### **Contributo di concessione**

I soggetti lottizzanti, richiedenti le concessioni edilizie del presente piano di lottizzazione, sono assoggettate al pagamento del contributo di concessione di cui agli artt. 106 e seguenti della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., così come disciplinato dal regolamento comunale in materia di contributo di concessione.



Poiché le società lottizzanti si impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai precedenti artt. 11 e 25, il contributo di concessione verrà ridotto fino al raggiungimento dell'ammontare dell'importo previsto per la realizzazione delle opere urbanizzative di cui all'art. 11, e comunque in misura non superiore al 1/3 del contributo stesso.

Tale riduzione viene applicata in due momenti:

1. in via provvisoria all'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati compresi nel piano, proporzionalmente in rapporto all'esecuzione degli ambiti, sulla base del costo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori;
2. in via definitiva sulla base della contabilità finale dei lavori, nell'ipotesi di variazioni tali da determinare un aumento ovvero una diminuzione delle opere da realizzare, in tal caso il valore delle opere urbanizzative realizzato in più o in meno verrà calcolato sulla base del computo metrico estimativo dei lavori, i cui prezzi verranno formati sulla base secondo le modalità stabilite nel precedente articolo 20.

Se i costi delle opere a consuntivo fossero minori del contributo di concessione dovuto, i soggetti lottizzanti si impegnano a versare il relativo conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del comune. Se i costi risultassero superiori al contributo di concessione dovuto, non si procederà al rimborso della quota eccedente che rimarrà comunque a carico dei soggetti lottizzanti.

#### **ART. 35**

##### **Durata**

La convenzione ha durata di 10 anni dalla data di sottoscrizione della stessa, ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22.

#### **ART. 36**

##### **Tutela ambientale**

Ai sensi delle normative vigenti in materia ambientale (tutela dall'inquinamento acustico e qualità dei siti) si evidenzia che le richieste delle concessioni edilizie dovranno essere corredate da idonea documentazione esecutiva atta a definire le soluzioni tecniche per rendere compatibili e conformi gli interventi alla luce delle previsioni di cui alla legge 26 ottobre 1995 n. 447 e al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152.

#### **ART. 37**

##### **Spese**

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

#### **ART. 38**

##### **Controversie**

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente dell'area tecnica comunale e i soggetti lottizzanti.

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

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

I soggetti lottizzanti dichiarano 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 \_\_\_\_ contenente le sottoscrizioni.

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

p. la \_\_\_\_  
- \_\_\_\_ -



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to RASERA FABRIZIO

IL SEGRETARIO

f.to CEOLAN IVO

---

Copia del presente verbale viene pubblicata all'albo pretorio il giorno 02/04/2010

per rimanervi fino a tutto il 12/04/2010

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to CEOLAN IVO

---

La presente deliberazione è eseguibile in

data 13/04/2010

---



Copia conforme all'originale  
Il Segretario Generale

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
-Emanuele Trainotti-  
*Emanuele Trainotti*