

**Allegato alla deliberazione giuntale n. 102 di data 09.06.2017**

**Comune di Rovereto**

**- Provincia di Trento -**

*SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE P.L. 05 "MASTER TOOLS"*

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

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

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

1. **LUIGI CAMPOSTRINI**, nato a Venezia il 21 giugno 1968, dirigente  
del Servizio Territorio del Comune di Rovereto, domiciliato per la carica  
che ricopre presso il Municipio di Rovereto, il quale interviene al  
presente atto ed agisce in rappresentanza del COMUNE DI ROVERETO  
(di seguito Comune), con sede in Rovereto (TN), piazza Podestà, 11, P.  
Iva 00125390229, ai sensi dell'articolo 39 dello Statuto comunale;
2. **LUIGI GIACINTO DELLA VEDOVA**, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_), residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ il quale interviene al presente  
atto in qualità di legale rappresentante della società **PRESTIGE  
HOUSE S.R.L.**, proprietaria delle realtà individuate dalle pp.ff. 2154/3  
– 2154/4 e dalla p.ed. 2988 C.C. Rovereto, situate in via Ronchi, di  
seguito indicato come soggetto lottizzante;

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

**PREMESSE**

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

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

#### **ART. 1 – Ambito di intervento**

La presente convenzione è relativa al Piano di Lottizzazione PL 05 – Master Tools, meglio perimetrato e descritto nella relativa scheda norma allegata al Piano Regolatore Generale vigente. L'area soggetta a piano di lottizzazione viene individuata dalla p.ed. 2988 e dalle pp.ff. 2154/3 e 2154/4 tutte in C.C. di Rovereto, ed è ubicata tra via Maioliche e via Ronchi.

Nell'area oggetto di lottizzazione, dai primi anni del '900 ha trovato insediamento l'attività produttiva Cofler, successivamente Dormer Master Tools. L'azienda, partita da un primo nucleo produttivo posto a sud-ovest del lotto, si è successivamente ampliata fino agli anni '60 in direzione est. Successivamente l'areale è stato liberato mediante demolizione dei fabbricati preesistenti, con la conseguenza che l'area è sgombra da qualsiasi manufatto o costruzione.

#### **ART. 2 – Obblighi generali**

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

Il soggetto lottizzante è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali.

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

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

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

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

Si precisa inoltre, che a mente dell'art. 55 comma 2 della L.P. 15/2015, l'Amministrazione non potrà introdurre una nuova disciplina delle aree comprese nel piano attuativo stesso, se non attraverso una specifica variante al Piano Regolatore Generale, previa attivazione delle relative procedure di pubblicità e trasparenza.

### **ART. 3 – Descrizione del piano di lottizzazione**

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di 9.371,80 mq di S.U.L. articolato in tre edifici con accesso da via Ronchi. Lungo via Maioliche dovrà essere realizzata e ceduta un'area a verde pubblico con percorsi ciclo-pedonali, di collegamento tra via Maioliche e via Ronchi. Inoltre lungo via Ronchi dovrà essere realizzata e ceduta anche un'area ad uso pubblico da apprestarsi verde pubblico. Nel complesso la superficie totale ad uso pubblico da cedere al Comune è di 4200 mq.

Lo sviluppo delle altezze degli edifici con modulazione del numero dei piani, la definizione delle quote delle aree a verde e delle connessioni ciclo-pedonali atte a rendere permeabile l'area, si sono poste l'obiettivo di migliorare l'inserimento paesaggistico del progetto di riqualificazione di questo ambito urbano.

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

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati di progetto, redatti dall'arch. Paolo Baldessari di Rovereto in data luglio 2014 – aprile 2016, che quantunque non allegati al presente atto si considerano quali parte integrante e sostanziale dello stesso. Le parti dichiarano di conoscere perfettamente gli elaborati di seguito elencati ed ai quali fanno, per ogni e qualsiasi effetto, espresso riferimento:

<b>Elaborato n.</b>	<b>Titolo</b>
TAV 01	Estratto PRG – Scheda piano di lottizzazione
TAV 02	Estratto mappa – nuova zonizzazione e cessione aree – individuazione lotti privati
TAV 03	Rilievo planimetrico – Sezioni profili terreno attuale e futuro
TAV 04	Schema P.L. nr. 5 – Piano terra
TAV 05	Schema P.L. nr. 5 – Piano interrato 1
TAV 06	Schema P.L. nr. 5 – Piano interrato 2
TAV 07	Schema P.L. nr. 5 – Piano terra e sezione distanze dalla linea elettrica
TAV 08	Norme e schemi calcolo S.U.L. e parcheggi *Nota1
TAV 09	Piante, prospetti, materiali e finiture
TAV 10	Viste Generali da via Ronchi e via Maioliche
TAV 11	Schemi e profili smaltimenti – rete acque nere – dettagli
TAV 12	Schemi smaltimenti – rete acque bianche
TAV 13	Schemi e profili smaltimenti – rete acque bianche – dettagli
TAV 30	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 - piante
TAV 31	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 02.1
TAV 32	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 07
TAV 33	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 08
TAV 34	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – piante

TAV 35	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – sezione 14
TAV 36	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 1 – piante
TAV 37	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 1 – sezione 19
TAV 38	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – sezione 24.1
TAV 39	Muri di recinzione tra area pubblica e privata
TAV 40	Percorsi Ciclo- pedonali – Planimetria Generale
TAV 41	Planimetria generale – schema smaltimenti acque bianche – Posizionamento pozzetti elettrici.
TAV 42	Sezione 1 – sezione 2
TAV 43	Sezione 3 – sezione 4
TAV 44	Sezione 5 – sezione 6
TAV 45	Sezione 7 – sezione 8
TAV 46	Dettagli caditoie, pozzetti, cassonetto stradale
	Relazione Tecnica illustrativa
	Norme Tecniche di Attuazione
	Relazione geologica - geotecnica
	Relazione tecnica previsionale riguardante la valutazione del clima acustico
	Percorsi ciclopipedonali – relazione tecnica
	Opere di urbanizzazione relative ai percorsi ciclopipedonali, sistemazione del terreno e predisposizione impianti illuminazione – Computo metrico estimativo di massima
	Muri di recinzione tra area pubblica e privata – stima presunta dei costi

\*Nota<sup>1</sup> per effetto dell'entrata in vigore in data 7 giugno 2017 del “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale” in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015) approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., in sede di acquisizione dei titoli abilitativi edilizi le verifiche dei parcheggi dovranno essere aggiornate con riferimento ai nuovi parametri.

A corredo della presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale allegata alla stessa, si introduce il Documento Tecnico, finalizzato a

puntualizzare e meglio specificare quanto sinteticamente riportato nella presente convenzione. Nel dettaglio il Documento Tecnico risulta articolato come di seguito:

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

#### **ART. 5 – Disposizioni per l'attuazione del piano – cronoprogramma.**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 49 lett. e) punto 5) della L.P. 15/2015, il presente articolo disciplina le fasi temporali di esecuzione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione e l'ordine di priorità degli stessi con riferimento non solo alle opere di urbanizzazione, ma anche agli interventi privati ed alle relative opere funzionali.

In tal senso l'elaborato “Tav. 02” suddivide gli interventi oggetto di lottizzazione.

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

- ambito pubblico: opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione (area a verde, percorsi ciclopedonali);
- ambito 1: edificio denominato “1” nella “Tav. 02”, posto ad est dell'area di lottizzazione ed opere private comuni al complesso (vialetti, parcheggi, ecc...);
- ambito 2: edificio denominato “2” nella “Tav. 02”, posto centralmente all'area di lottizzazione ed opere private comuni al complesso (vialetti, parcheggi, ecc...);
- ambito 3: edificio denominato “3” nella “Tav. 02”, posto ad ovest dell'area di lottizzazione ed opere private comuni al complesso (vialetti, parcheggi, ecc...);

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

Fermo restando il rispetto degli indici edificatori previsti dal P.R.G. e recepiti nel presente piano di lottizzazione, si precisa che la richiesta di permessi di costruzione, strumentali alla realizzazione dei corpi interrati a servizio dei singoli edifici fuori terra da costituire in ogni ambito e la conseguente realizzazione degli interrati medesimi, dovrà essere cronologicamente connessa alle tempistiche di edificazione fuori terra dei singoli ambiti e, conseguentemente, al perimetro di ciascuno degli stessi. Rimane comunque fatta salva la possibilità di esecuzione anche unitaria degli interrati per l'ambito 1 e 2, purché sempre nel rispetto cronologico prescritto successivamente e purché motivato nell'ambito della gestione del cantiere e in relazione alla realizzazione dell'ambito pubblico.

L'eventuale solaio di copertura degli interrati di cui sopra, per il lasso temporale privo di edificazione fuori terra, dovrà essere oggetto di idonee sistemazioni volte a garantire l'inserimento paesaggistico ed il decoro, ivi compreso il mascheramento delle eventuali emergenze strutturali.

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

- realizzazione dell'ambito pubblico per stralci funzionali. Il primo stralcio, costituito dall'area a verde e dal percorso ciclo/pedonale di collegamento fra via Maioliche con uscita su via Ronchi lato est, dovrà avvenire nel termine di 24 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo. Il secondo stralcio, costituito dal percorso ciclopeditonale in continuità con il primo stralcio ma con uscita su via Ronchi lato ovest, dovrà avvenire dovrà avvenire nel termine di 36 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, termine eventualmente prorogabile motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo. Le opere dovranno in ogni caso essere eseguite nel rispetto dei contenuti dell'allegato Documento Tecnico;
- contestualmente a quanto sopra, realizzazione dell'ambito 1 o 2; la richiesta del relativo permesso di costruire potrà avvenire una volta stipulata la presente convenzione; il rilascio dell'agibilità complessiva dell'ambito sarà subordinato alla fine dei lavori dell'ambito pubblico relativamente al primo stralcio;
- realizzazione dell'ambito di cui sopra non attuato; la richiesta del relativo permesso di costruire potrà avvenire solo al completamento della struttura fuori terra dell'ambito attuato di cui sopra;
- realizzazione dell'ambito 3: la richiesta del relativo permesso di costruire potrà avvenire solo al completamento della struttura fuori terra dell'ambito precedente; il rilascio dell'agibilità complessiva dell'ambito sarà subordinato alla fine dei lavori dell'ambito pubblico relativamente al secondo stralcio;

Eventuali variazioni al cronoprogramma sopraindicato, se non riconducibili a situazioni per le quali sia possibile attivare la procedura di proroga, potranno avvenire:

- attraverso una specifica variante alla lottizzazione, nel caso siano accompagnate da differenti soluzioni progettuali, non rispettose dei parametri di cui al successivo art. 9;

- attraverso un'integrazione alla presente convenzione laddove non vi siano modifiche planivolumetriche e degli elaborati progettuali.

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

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

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato in tempi diversi per i singoli interventi edilizi, purché le opere urbanizzative strettamente funzionali e adiacenti siano state eseguite nel rispetto del cronoprogramma.

## **ART. 6 – Ambito pubblico: opere di urbanizzazione**

### **primaria/secondaria non soggette allo scomputo degli oneri concessori**

L'attuazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nell'ambito pubblico di cui al precedente art. 5 è subordinata al rilascio, separato, del relativo permesso di costruire ed alle ulteriori condizioni meglio specificate nell'allegato Documento Tecnico.

Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria non saranno soggette allo scomputo del contributo di costruzione. Tali interventi sono quindi assimilabili a quelli di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 rubricato "Opera pubblica realizzata a spese del privato". Nello specifico le opere urbanizzative dovranno trovare realizzazione in modo compiuto sia per quanto attiene le componenti strutturali sia per quanto concerne quelle impiantistiche e di finitura. Le lavorazioni in questione fanno riferimento alla realizzazione dei seguenti interventi:

- a) realizzazione di un tratto di percorso ciclo/pedonale di collegamento sul lato est tra via Ronchi e via Maioliche, funzionale anche alla fruizione del parco (primo stralcio);

- b) realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale che si sviluppa in corrispondenza del confine posto a ovest – nord ovest e di collegamento fra via Maioliche e via Ronchi (secondo stralcio);
- c) predisposizione del sottofondo e della terra vegetale comprensiva di semina del verde, nell'ambito del parco prospiciente via Ronchi e del parco prospiciente via Maioliche (primo stralcio);
- d) predisposizione dell'illuminazione pubblica per i percorsi ciclopedinali e pedonali di cui ai precedenti punti a) e b); la realizzazione dell'impianto stesso avverrà a cura del Comune di Rovereto compatibilmente con la disponibilità economica dell'Amministrazione comunale stessa (in funzione del primo e secondo stralcio);
- e) realizzazione di muri di contenimento tra l'edificato e le aree in cessione meglio evidenziati dagli elaborati tavv. n. "30-31-32-33-34-35-36-37-38-39" nonchè di ogni altra componente urbanizzativa funzionale ed accessoria per garantire il completamento degli interventi stessi sotto un profilo della sicura e piena fruibilità da parte del pubblico (in funzione del primo e secondo stralcio).

Le opere di urbanizzazione primaria/secondaria non soggette allo scomputo dal contributo di costruzione sono sviluppate in termini generali ed indicativi all'interno delle tavole:

<b>Elaborato n.</b>	<b>Titolo</b>
TAV 04	Schema P.L. nr. 5 – Piano terra
TAV 11	Schemi e profili smaltimenti – rete acque nere – dettagli
TAV 12	Schemi smaltimenti – rete acque bianche
TAV 13	Schemi e profili smaltimenti – rete acque bianche – dettagli
TAV 30	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 - piante
TAV 31	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 02.1
TAV 32	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 07
TAV 33	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 08
TAV 34	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2

	– piante
TAV 35	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – sezione 14
TAV 36	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 1 – piante
TAV 37	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 1 – sezione 19
TAV 38	Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – sezione 24.1
TAV 39	Muri di recinzione tra area pubblica e privata Muri di recinzione tra area pubblica e privata – stima presunta dei costi
TAV 40	Percorsi Ciclo- pedonali – Planimetria Generale
TAV 41	Planimetria generale – schema smaltimenti acque bianche – Posizionamento pozzetti elettrici.
TAV 42	Sezione 1 – sezione 2
TAV 43	Sezione 3 – sezione 4
TAV 44	Sezione 5 – sezione 6
TAV 45	Sezione 7 – sezione 8
TAV 46	Dettagli caditoie, pozzetti, cassonetto stradale Percorsi ciclopediniali – relazione tecnica
	Opere di urbanizzazione relative ai percorsi ciclopediniali, sistemazione del terreno e predisposizione impianti illuminazione – Computo metrico estimativo di massima
	Muri di recinzione tra area pubblica e privata – stima presunta dei costi

redatte dall'arch. Paolo Baldessari di Rovereto in data settembre 2014 - aprile 2016 – maggio 2017 e dall'ing. Alessandro Della Vedova in data maggio 2017, che quantunque non materialmente allegate al presente atto, sono parti integranti e sostanziali dello stesso ed alle quali si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

Si precisa che le elaborazioni tecniche condotte e richiamate nel presente rapporto convenzionale assorbono una valenza d'approfondimento preliminare, ragione per la quale prima di attuare l'intervento la ditta lottizzante sarà chiamata a concordare con l'amministrazione comunale tutti i particolari necessari e le tecniche operative/costruttive di dettaglio. I

materiali di finitura dovranno garantire qualità complessiva alle opere realizzate e decoro al contesto oggetto di intervento.

### **ART. 7 – Opere funzionali**

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria (acque meteoriche e di rifiuto), cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, la rete del gas, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc. secondo quanto riportato nella relativa planimetria del piano di lottizzazione.

Eventuali modifiche relative al posizionamento della cabina elettrica, dei punti di allacciamento alle diverse reti e delle reti stesse potranno essere variate all'interno del piano di lottizzazione secondo le indicazioni impartite dai rispettivi enti gestori senza che ciò costituisca variante allo stesso piano, compatibilmente con le aree oggetto di cessione. Le varie opere funzionali saranno realizzate sulla scorta di quanto disciplinato nell'allegato Documento Tecnico.

### **ART. 8 – Ambiti 1, 2 e 3: condizioni per l'utilizzo dei bonus energetici**

Il soggetto lottizzante si impegna per sé, suoi eredi ed aventi causa, qualora qualora l'intervento rientri nelle condizioni previste, agli incentivi volumetrici dettati dalla normativa provinciale in materia di edilizia sostenibile (ex-art.86 della L.P. 1/2008 e ss.mm.), ad utilizzare gli eventuali “bonus volumetrici”, esclusivamente come riduzione del contributo di costruzione, rinunciando ad utilizzare i benefici quale incremento della Superficie Utile Lorda massima realizzabile; ciò al fine fine di determinare una edificazione che non si ponga quale “fuori scala” rispetto al contesto urbano di riferimento , in cui l'area si inserisce.

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

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

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

- Limitatamente agli Ambiti 1, 2 e 3 – ambiti privati:
  - a) modifiche alla posizione, alle dimensioni, alle soluzioni distributive dei locali intarsiati e lievi modifiche al relativo accesso, purché non influisca sulla funzionalità delle aree ricomprese nell'Ambito pubblico;
  - b) modifiche di modesto rilievo, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni, delle aree a verde;
  - c) lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
  - d) modifiche nella forma e dimensioni dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, 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 di progetto, 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) modifiche al numero degli appartamenti ed alle tipologie distributive interne agli edifici, nonché alle destinazioni nel rispetto di quelle previste dalla scheda di Norma n. “5 - Master Tools” allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G., purché dotate e verificate dei relativi e necessari adempimenti compresi la dotazione di standard a parcheggio, prevista al momento;
  - g) riordino e modifica degli spazi per la sosta nel rispetto dei parametri e delle quantità determinate dalla normativa provinciale in materia purchè non influisca sulla funzionalità degli spazi pubblici;
  - h) modifiche della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
  - i) modifiche dei tracciati e dei percorsi/vialetti pedonali interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;

- j) modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.
- Limitatamente all'ambito pubblico:
- k) modifiche dei tracciati interni al piano di lottizzazione; in tal caso dovranno essere garantiti i collegamenti indicati nelle relative planimetrie di progetto con gli spazi esterni;
- l) modifiche inerenti la sistemazione dell'area a verde pubblico. La progettazione esecutiva dell'area a Verde Pubblico sarà definita in sede di progettazione esecutiva in conformità a quanto prevedono le norme di attuazione del PRG per le aree a verde pubblico senza che ciò comporti variante al piano di lottizzazione;
- m) modifiche alle perimetrazioni ed alle superfici dell'area a verde pubblico, fermo restando che la superficie totale dell'area in cessione al Comune non dovrà subire variazioni. In sede di progettazione esecutiva di tali opere si potrà valutare la ridefinizione degli spazi pubblici al fine di migliorarne la funzionalità complessiva;
- n) modifiche di altri aspetti e/o componenti non citati nei punti precedenti e comunque tali da non alterare l'impostazione generale degli indirizzi progettuali della lottizzazione.

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

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

#### **ART. 10 - Cessione gratuita di diritti reali**

Il soggetto lottizzante si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa, a cedere al Comune a titolo gratuito, ai sensi e per gli effetti della legge provinciale n.15/2015 e ss.mm., i seguenti diritti di proprietà e altri diritti reali, come riportati nella tavola n. 04 “Schema P.L. nr. 5 – Piano terra”

che, quantunque non materialmente allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a) il diritto di proprietà di parte della p.ed. 2988 C.C. Rovereto di mq 2.009,00, corrispondente al verde pubblico;
- b) il diritto di proprietà di parte delle pp.ff. 2154/3 e 2154/4 C.C. Rovereto, di mq 277,00 corrispondente al verde pubblico;
- c) il diritto di proprietà di parte della p.ed. 2988 C.C. Rovereto di mq 426,00, corrispondente alla pista ciclo-pedonale sul lato ovest e nord ovest del lotto;
- d) il diritto di proprietà di parte della p.f. 2154/3 C.C. Rovereto di mq 7,00, corrispondente alla pista ciclo-pedonale sul lato ovest;
- e) il diritto di proprietà di parte della p.ed. 2988 C.C. Rovereto di mq 1.122,00, corrispondente al verde pubblico tra l'edificato e via Maioliche;
- f) il diritto di proprietà di parte della p.ed 2988 C.C. Rovereto di mq 357,00, corrispondente al percorso pedonale sul lato est del lotto;
- g) il diritto di proprietà di parte della p.f. 2154/4 C.C. Rovereto, di mq 2,00, corrispondente al percorso pedonale sul lato est del lotto;

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

Il soggetto lottizzante si impegna a consegnare al Comune il necessario tipo di frazionamento entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione delle opere urbanizzative ai sensi della presente convenzione e con riferimento ai tempi di cui all'allegato Documento Tecnico.

I contratti di cessione delle aree e dovranno essere stipulati entro 45 (quarantacinque) giorni dal collaudo definitivo delle opere urbanizzative.

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

Si precisa che i contratti di cessione o acquisizione delle servitù potranno essere formalizzati in tempi diversi su specifiche esigenze palesate dal Comune nel rispetto delle tempistiche stabilite dalla presente convenzione.

Il soggetto lottizzante dichiara che gli immobili oggetto di cessione al Comune, all'atto del rogito notarile, saranno liberi da ipoteche, persone, cose, oneri ed aggravi pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi e vincoli, fatti salve le servitù esistenti, quelli previsti dalle norme urbanistiche e dalle convenzioni sottoscritte o da sottoscrivere con le competenti autorità. Tutte le spese contrattuali e alle stesse connesse sono a carico del soggetto lottizzante.

Il soggetto lottizzante si impegna altresì, fin da ora, a cedere alla SET Distribuzione s.p.a.. la suddetta cabina, gli spazi ad essa funzionali (parcheggio) ed a sostenere gli oneri connessi. Il Comune si impegna in relazione alla realizzazione del manufatto a confine, a tollerare fin d'ora la costruzione della stessa, intavolando la servitù a spese del lottizzante all'atto della cessione delle aree al Comune stesso, come meglio precisato all'art. 11 del documento tecnico allegato alla presente convenzione.

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

Le opere realizzate direttamente dal soggetto lottizzante, che sono oggetto di cessione in proprietà o costituzione di diritto di servitù di passo a favore del Comune, previste dalla presente convenzione, dovranno essere realizzate con modalità e caratteristiche idonee a garantire l'esercizio sicuro e funzionale e sono dovute al Comune le garanzie previste a termini di legge.

Ai sensi dell'art. 11 del Decreto del Presidente della Giunta provinciale di Trento n. 18-50/1 Leg di data 13.07.2010 e dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente rapporto convenzionale, il soggetto lottizzante è tenuto a costituire una o più fideiussioni bancarie o assicurative a prima richiesta con formale rinuncia al beneficio della preventiva escusione di cui all'art. 1944 c.c. dell'importo corrispondente a € 191.037,89.

L'accensione della garanzia finanziaria di cui sopra dovrà avvenire nella misura del 5% all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

La parte rimanente, corrispondente al 95% della garanzia fideiussoria, dovrà essere accesa antecedentemente al rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici residenziali e/o opere di urbanizzazione.

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 adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal soggetto lottizzante con il presente atto.

### **ART. 12 - Contributo di costruzione**

Il soggetto lottizzante, richiedente i permessi di costruire del presente piano di lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015, quale "recupero", ai sensi dell'art. 77 comma 2 della stessa legge, e secondo l'aliquota del 5% del costo medio di costruzione - determinato ai sensi dell'art. 87 comma 3 lett. d) della L.P. 15/2015 - come stabilito dal regolamento edilizio comunale in materia di contributo di costruzione; ciò anche alla luce del parere reso dalla P.A.T. - Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 1 febbraio 2017 (prot. n. S013/2017/56745/CB-ET).

L'importo del contributo di costruzione, calcolato in via provvisoria con riferimento alla SUL di progetto ammonta a circa € 358.002,76 ed è puramente indicativo. Sarà calcolato puntualmente nell'ambito della richiesta dei relativi titoli abilitativi edili; in tal senso si precisa che per effetto dell'entrata in vigore in data 7 giugno 2017 del "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale" in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015) approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., il contributo di costruzione dovrà essere calcolato con riferimento al nuovo parametro della Superficie Utile Netta.

Il soggetto lottizzante si impegna con la presente convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 6.

### **ART 13 – Oneri integrativi**

Il soggetto lottizzante con la presente convenzione manifesta la piena disponibilità nei confronti del Comune in merito a considerare soluzioni alternative rispetto all'edificazione del presente piano attuativo.

Si sottolinea, quale possibilità, quella di prefigurare la ricollocazione di

parte della capacità edificatoria espressa dal piano attuativo stesso, nel contesto di aree destinate ad insediamento e nello scrupoloso rispetto dei principi cardine sanciti dalla L.P. 15/2015 per quanto attiene la limitazione del consumo di suolo.

Le eventuali soluzioni pianificate modificate dovranno essere concordate e condivise dalle parti della presente convenzione nel novero di specifico accordo urbanistico, da sottoscrivere con i soggetti pubblici o privati interessati, ed essere finalizzate al soddisfacimento di rilevanti interessi pubblici garantendo peraltro un equilibrio economico alla ditta lottizzante.

Gli strumenti attuativi per addivenire all'eventuale riassetto pianificatorio del piano potranno ispirarsi ai principi della perequazione e compensazione urbanistica e quindi trovare traduzione, se e in quanto necessario, in congrua variante al Piano Regolatore Generale.

#### **ART. 14 – Durata**

Ai sensi dell'art.52 comma 1 della L.P.15/2015 e ss.mm., si precisa che il piano attuativo di cui alla presente convenzione ha efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della relativa delibera di approvazione.

#### **ART. 15 - Tutela ambientale**

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

Nello specifico, per quanto attiene gli aspetti di bonifica dei suoli, si evidenzia che le analisi svolte sul terreno individuato dalle pp.ff. 2154/3 e 2154/4 hanno riscontrato un leggero superamento dei valori previsti dalla colonna A per il parametro idrocarburi C>12 e /o il parametro del benzo(a)pirene, con la conseguente necessità di asportare uno strato superficiale per la profondità di circa un metro al fine di rendere i suoli compatibili alla nuova destinazione urbanistica di piano di lottizzazione. Ulteriori analisi

dovranno essere estese ai terreni limitrofi e, ad ogni buon conto, all'atto della richiesta del relativo titolo edilizio (sia per l'ambito pubblico che privato) dovrà essere prodotta idonea certificazione di avvenuta bonifica dell'area.

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

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

#### **ART. 17 – Controversie**

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

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

#### **Art. 18 – Annotazione al libro fondiario**

Ai sensi dell'art. 10 comma 7bis delle Disposizioni regolamentari in materia urbanistica approvate con Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n.18-50/Leg, la presente convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese del soggetto lottizzante.

#### **ART. 19 – Dichiarazione**

Il soggetto lottizzante dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 3

del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n. 461.

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

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

Letto, accettato e sottoscritto.

p. il COMUNE di ROVERETO

p. il soggetto lottizzante

Il dirigente

- Luigi Campostrini -