

DOCUMENTO TECNICO
Allegato alla 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 - Approvata con deliberazione giuntale n. _____ di data

Premessa

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

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

CAPITOLO 1

**Opere di urbanizzazione primaria/secondaria non soggette allo scomputo degli oneri
concessori – Tempi, penali e condizione per il rilascio del certificato di agibilità per gli ambiti
privati**

Il soggetto lottizzante si impegna a predisporre il progetto definitivo ed esecutivo (ai sensi della L.P. 26/1993) delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 6 della Convenzione Urbanistica, nonché ad attivarsi per l'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui alla L.P. 15/2015 e ss.mm. entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e comunque a seguito del parere favorevole al progetto da parte del Dirigente del Servizio Territorio.

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

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

Il soggetto lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dal Comune, sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali e sostanziali aumenti di costi.

Per ogni giorno di ritardo nella formalizzazione dell'iter progettuale, ivi inclusa l'acquisizione di

tutti i pareri e delle autorizzazioni necessarie, rispetto ai termini di cui all'enunciato precedente, sarà applicata una penale di 50 (cinquanta) euro da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

Le relative opere dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate, relativamente al primo stralcio, entro 24 mesi dalla stipula della convenzione eventualmente prorogabili motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo, ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica e, come anche specificato ivi all'art. 6, sono condizione per il rilascio dell'agibilità dell'edificio relativo al primo ambito di intervento; ai sensi degli articoli medesimi, le opere di urbanizzazione relative al secondo stralcio, dovranno essere realizzate, ultimate e consegnate entro 36 mesi dalla stipula della convenzione eventualmente prorogabili motivatamente con atto dirigenziale condiviso dall'Esecutivo e sono condizione per il rilascio dell'agibilità dell'edificio relativo il terzo ambito di intervento.

Non risulta ammesso il rilascio di certificati di agibilità, seppur parziali, qualora riferiti a manufatti edilizi non dotati delle necessarie urbanizzazioni.

Nel complesso tutte le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno trovare formale realizzazione e favorevole collaudo entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

In caso di ritardo nell'ultimazione delle opere sarà applicata una penale giornaliera di 100 (cento) euro fino ad un massimo del 10% dell'importo dei lavori.

Ove il pagamento non segua entro il termine fissato, il Comune provvederà in via coattiva e in danno. Nel caso il ritardo ingiustificato ecceda 90 (novanta) giorni per quanto attiene i termini temporali sia della progettazione che dell'esecuzione delle opere il Comune potrà rescindere gli impegni assunti nei confronti dei promotori dell'iniziativa edilizia inadempienti, senza che questi possano pretendere alcun compenso od indennizzo per quanto fino ad allora eventualmente realizzato. E' fatto salvo qualsiasi risarcimento danni dovuti al Comune. Per motivi validi e giustificati il Dirigente del Servizio Territorio potrà concedere proroghe alle scadenze sopra descritte, su motivata richiesta scritta del soggetto lottizzante, da presentarsi prima della scadenza dei singoli termini.

CAPITOLO 2

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria non soggette a scomputo

L'importo lordo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto lottizzante, come indicate all'art. 6 della convenzione urbanistica di cui il presente Documento Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale, ammonta a € 191.037,89 di cui € 156.731,33 per lavori (€ 151.304,12 per opere ribassare ed € 5.427,21 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso) ed € 34.306,56 per le

somme a disposizione.

Per ulteriori richiami e dettagli si rimanda al computo metrico estimativo redatto dal progettista delle opere dott. Ing.. Alessandro Della Vedova – maggio 2017.

Il valore delle opere/lavorazioni descritte nel computo metrico estimativo di cui sopra, ancorchè non soggette a scomputo dal contributo di costruzione, è stato interessato dalla contrazione del costo dei lavori pubblici, così come previsto ai sensi del combinato disposto dell'art. 43 della L.P. 14/2014 e dell'art. 28 della L.P. 19/2016.

Le opere di urbanizzazione non soggette a scomputo, dovranno ottemperare le previsioni normative e regolamentari previste dalle discipline di settore (D.Lgs. 50/2016, L.P. 26/1993 e L.P. 2/2016). Tali interventi sono assimilabili a quelli di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 rubricato “Opera pubblica realizzata a spese del privato”.

In termini puntuali le ditte chiamate a realizzare le opere urbanizzative dovranno attestare i requisiti tecnici ed economici previsti per la realizzazione delle opere pubbliche e preventivamente all'amministrazione del cantiere dovranno altresì acclarare i requisiti di moralità, correttezza previdenziale, assicurativa, ecc... statuiti dalle discipline vigenti.

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

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

Indicazione dei lavori e delle provviste	Importi parziali (€)	Importi totali (€)
A) LAVORI A BASE D'ASTA Opere a base d'asta Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	164.461,00 5.427,21	169.888,21
B) LAVORI SOGGETTI A RIBASSO ai sensi dell'art. 43 della L.P. 14/2014 (-8%) Importo opere ribassato Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	151.304,12 5.427,21	156.731,33
C) SOMME A DISPOSIZIONE Spese tecniche (comprese di IVA e CNPAIA) Imprevisti (10% di B)	18.633,43 15.673,13	34.306,56
TOTALE GENERALE		191.037,89

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

CAPITOLO 3

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

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 dal soggetto lottizzante ad uno o più tecnici comunicati al Comune.

L'attività di direzione lavori deve assicurare l'esecuzione del progetto limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria/secondaria 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 e al D.P.R. 207/2010, 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.

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

CAPITOLO 4

Varianti progettuali

Il soggetto lottizzante si obbliga fin da ora, a totale suo onore e spesa, a dar corso alle necessarie varianti progettuali che si rendessero necessarie per dare ultimate le opere secondo le previsioni e le finalità di cui alla presente Convenzione e con riferimento al progetto approvato. Eventuali oneri aggiuntivi per le varianti progettuali, che abbiano riguardo alle lavorazioni indicate nel computo metrico estimativo **allegato** alla Convenzione Urbanistica, saranno a totale carico del soggetto lottizzante.

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

Eventuali varianti potranno riguardare la realizzazione di opere nel novero delle aree a verde pubblico attrezzato nel rispetto della disciplina regolamentare vigente.

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

CAPITOLO 5

Disposizioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

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

L'impresa sarà 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 escutendo quanto dovuto dalla garanzia finanziaria di cui al precedente articolo.

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

CAPITOLO 6

Collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere

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

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

CAPITOLO 7

Manutenzione, vizi, difformità e garanzia delle opere

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

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

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

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

CAPITOLO 8

Opere funzionali - specifiche

Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione richiamate all'art. 7 della Convenzione urbanistica, secondo le specifiche di cui al presente capitolo.

Distribuzione dell'energia elettrica

A servizio delle nuove edificazioni, dovrà essere realizzata una cabina elettrica, comprensiva di posto auto di servizio, in prossimità della viabilità pubblica denominata via Maioliche. La posizione di tale struttura, attualmente individuata all'interno del perimetro di lottizzazione nell'angolo nord-est dell'ambito, potrà essere modificata sulla scorta delle indicazioni fornite dall'ente gestore senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

Il soggetto lottizzante fin da ora si impegna a cedere alla SET Distribuzione s.p.a.. la suddetta cabina, gli spazi ad essa funzionali (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. 10 della convenzione urbanistica.

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

Distribuzione del gas naturale

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

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

Acquedotto

Il piano di lottizzazione prevede l'allacciamento alla rete di distribuzione da via Ronchi. Le opere di allacciamento alla rete esistente di distribuzione dell'acqua potabile, nonché di eventuale potenziamento della stessa, saranno realizzate a cura ed onore del soggetto lottizzante in concerto con Novareti S.p.a.. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle lavorazioni in questione saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

Fognature acque di rifiuto e acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque di rifiuto e delle acque meteoriche potrà avvenire tramite gli allacciamenti da realizzarsi tra gli edifici e la rete esistente.

Le acque meteoriche degli edifici residenziali e degli spazi pertinenziali saranno smaltite a dispersione o nella fognatura pubblica mediante vasche di laminazione.

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

Gestione rifiuti urbani

Il piano di lottizzazione individua all'interno dell'ambito residenziale due aree destinate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, entrambe poste ad est del lotto. Il posizionamento di tali aree di stoccaggio è indicativo e potrà subire delle modifiche, di concerto con la società deputata alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, qualora si rendesse necessario, senza che ciò costituisca variante al piano di lottizzazione.

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

Predisposizione dei collegamenti in fibra ottica

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

dall'articolo 12 della legge provinciale n. 2/2009.” nonché le indicazioni riportate nel relativo allegato “Linee guida per le predisposizioni dei collegamenti in fibra ottica all'interno degli edifici”.

Al momento della richiesta di ciascun titolo abilitativo edilizio attuativo del piano di lottizzazione, da individuarsi nel permesso di costruire, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare, in ottemperanza a quanto disposto al successivo articolo 6.

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

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

CAPITOLO 9

Garanzie e coperture assicurative: specifiche

Sono accettate garanzie fidejussorie, prestate esclusivamente dai seguenti soggetti:

- a) soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385;
- b) imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dall'Istituto per la Vigilanza dalle Assicurazioni Private e di interesse collettivo (I.S.V.A.P.) ed iscritte nel relativo elenco pubblicate periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;
- c) intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Leg.vo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero dell'economia e delle finanze.

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

- sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto fideiussore, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore;
- indicazione che la garanzia prestata ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore principale da parte dell'Amministrazione garantita, con tacito rinnovo;
- espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:
 - a) il fideiussore si obbliga solidalmente con il debitore principale al pagamento del debito garantito e rinuncia ad avvalersi della facoltà di escusione del debitore principale prevista dal 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile;

- b) il fideiussore si impegna a pagare, senza bisogno di preventivo consenso da parte del debitore garantito che nulla potrà eccepire in merito al pagamento e nei limiti delle somme garantite, quanto richiesto dal Comune a semplice richiesta dello stesso, inoltrata tramite lettera raccomandata a.r. e nel termine di 15 giorni dalla richiesta;
- c) inopponibilità all'Amministrazione garantita del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;
- d) indicazione del foro di Rovereto quale foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Amministrazione garantita.