

Piano di lottizzazione

7

Repertorio N. 14973

Raccolta N. 6031

PIANO DI LOTTIZZAZIONE SULLE PP.FOND. 1536, 1538/3, 1551/4, 1552/1, 1552/2, 1558, 1560, 1561, 1562, 4257, 4266 E 4511/1 E SULLE PP.ED. 1487/1, 1836, 1889 E 2057, TUTTE IN C.C. ARCO.

REPUBBLICA ITALIANA

Ventitrè ottobre duemilaotto, in Arco, nel mio studio.

23 OTTOBRE 2008

NOTAIO ROGANTE

Io sottoscritto Dr Flavio Narciso, Notaio in Arco, con studio ivi alla Via Guglielmo Marconi n. 7, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trento e Rovereto, ricevo questo atto al quale intervengono:

P A R T I

- "COMUNE DI ARCO" ente pubblico, con sede in Arco (provincia di Trento), Piazza III Novembre, Codice Fiscale 00249830225, in persona del funzionario incaricato:

-- **MANCABELLI** Tiziana, nata ad Arco (provincia di Trento) il 5 giugno 1958, elettivamente domiciliata presso il Comune di Arco, alla stipula del presente atto autorizzata ai sensi dell'articolo 41 dello Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 12 novembre 2007, divenuta esecutiva il 27 dicembre 2007 e dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 di data 28 luglio 2008, divenuta esecutiva in data 11 agosto 2008;

- **AZZOLINI Ettore** (tavolarmente identificato anche come "AZZOLINI Ettore, nato a Stumiaga"), nato a Fivè (provincia di Trento) il 14 maggio 1945, domiciliato anche fiscalmente in Arco (provincia di Trento), Frazione S. Giorgio, Via Passirone n. 84, Codice Fiscale ZZL TTR 45E14 D5650, cittadino italiano, in proprio e nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante delle sottoindicate società, alla stipula del presente atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dai vigenti Statuti:

-- "**EDILARCENSE s.r.l.**", con sede in Milano, Piazzale Maciachini Carlo n. 11, con capitale sociale di Euro 10.400,00, interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 00819340225;

-- "**IMMOBILIARE RESEDIL s.r.l.**", con sede in Milano, Piazzale Maciachini Carlo n. 11, con capitale sociale di Euro 50.000,00, interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 00851570226;

- **FERRARI** Giovanni, nato a Riva del Garda (provincia di Trento) il 2 febbraio 1943, domiciliato anche fiscalmente in Arco (provincia di Trento), Via S. Caterina n. 119, Codice Fiscale FRR GNN 43B02 H330I.

Io notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri di firma dei componenti.

P R E M E S S A

A

Il piano regolatore generale (P.R.G.) di Arco, entrato in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000 e successive modificazioni, ha previsto e disciplinato nell'art. 76 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.), per l'area situata tra via Cavallo e via Passirone, contraddistinta dalle pp.fond. 1536, 1538/3, 1551/4, 1552/1, 1552/2, 1558, 1560, 1561, 1562, 4257, 4266 e 4511/1 in C.C. ARCO e dalle pp.ed. 1487/1, 1836, 1889 e 2057 in C.C. ARCO, la redazione di un piano di lottizzazione - piano di lottizzazione n. 9 - preceduto da uno specifico piano guida, finalizzato a determinare l'organizzazione urbanistica generale dell'espansione di S. Giorgio verso ovest.

B

Il piano guida in parola, di data maggio 2005, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 di data 11 ottobre 2005, esecutiva in data 24 ottobre 2005, prevede, tra l'altro, l'individuazione di tre comparti edificatori individuati dalle lettere A, B e C, oltre ad un ambito destinato a verde pubblico ed un ambito funzionale all'approntamento della nuova viabilità di accesso all'area.

C

Con nota di data 13 settembre 2006, la ditta lottizzante ha presentato specifica richiesta finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione alla lottizzazione relativa ai soli comparti A e C, così come indicato nel piano di lottizzazione parziale a firma del dott. arch. Marino Azzolini di Arco.

D

La soluzione concernente l'intervento urbanizzativo ed edificatorio limitatamente ai comparti A e C, proposta dalla ditta lottizzante, trova piena condivisione da parte dell'Amministrazione comunale, la quale sta seriamente valutando l'ipotesi di introdurre, mediante specifica variante al P.R.G., la predisposizione di una scuola d'infanzia a cavallo tra l'ambito destinato a verde pubblico e il sottostante comparto edificatorio individuato dalla lettera B.

E

L'opzione di procedere all'autorizzazione della lottizzazione relativa ai soli comparti A e C, in alternativa all'intera lottizzazione (comparti A, B e C), consente all'Amministrazione comunale di avviare e concludere l'iter relativo alla variante allo strumento urbanistico comunale al

fine descritto al punto precedente, mantenendo, comunque e contemporaneamente, la possibilità di imporre in futuro la realizzazione della scuola materna in conto oneri da parte della ditta lottizzante.

F

È ora necessario mettere in evidenza come il piano guida, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 di data 11 ottobre 2005, preveda tra l'altro, la temporizzazione degli interventi edificatori ed urbanistici sulle aree oggetto di lottizzazione in quanto la scansione temporale della nuova edificazione consentirà una gradualità nello sviluppo e nell'incremento demografico in loco contestuale al trasferimento delle attività produttive incompatibili; in tal senso risulta, pertanto, importante precisare nella convenzione l'esplicitazione della scansione temporale degli interventi di trasformazione urbanistica ed i conseguenti oneri a carico della ditta lottizzante e dell'Amministrazione.

G

Al fine di disciplinare le modalità, sotto il profilo tecnico-gestionale, di attuazione del piano di lottizzazione, nonché di definire la conseguente assunzione degli obblighi e degli oneri in capo al ditta lottizzante, il dirigente dell'area tecnica ha quindi predisposto uno specifico schema di convenzione in conformità a quanto previsto e regolamentato dall'art. 54 comma 1 della Legge provinciale 5 settembre del 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni, e con riferimento alla specificità e particolarità dell'autorizzanda lottizzazione.

H

Con deliberazione n. 57 di data 28 luglio 2008, divenuta esecutiva in data 11 agosto 2008, il Consiglio comunale ha quindi autorizzato il piano di lottizzazione, interessante l'area ricompresa tra via Cavallo e via Passirone, contraddistinta dalle pp.fond. 1536, 1538/3, 1551/4, 1552/1, 1552/2, 1558, 1560, 1561, 1562, 4257, 4266 e 4511/1 in C.C. ARCO e dalle pp.ed. 1487/1, 1836, 1889 e 2057 in C.C. ARCO, relativo alla realizzazione dei soli comparti A e C, a firma del dott. arch. Marino Azzolini di Arco.

I

Con la medesima deliberazione consiliare, tra l'altro, si è dato corso, ai sensi dell'art. 55 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni, all'approvazione dello schema di convenzione, costituito da n. 33 articoli, da stipularsi in forma pubblica amministrativa, regolamentante le modalità tecnico-giuridiche di

estrinsecazione dell'autorizzato piano di attuazione, nonché il rapporto giuridico-obbligatorio tra l'Amministrazione comunale e la ditta lottizzante.

Tanto premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

ART. 1

Aree interessate dal piano

Il piano di lottizzazione cui si riferisce la presente convenzione interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passione, contraddistinta dalle seguenti realtà:

1) le pp.fond. 1552/2, 1558, 1560, 1561 e 1562 in C.C. ARCO e le pp.ed. 1889 e 2057 in C.C. ARCO, di proprietà della società **"EDILARCENSE s.r.l."**;

2) parte della p.fond. 1536 in C.C. ARCO e parte della p.ed. 1836 in C.C. ARCO, di proprietà della società **"EDILARCENSE s.r.l."**;

3) parte della p.fond. 1538/3 in C.C. ARCO, di proprietà di **AZZOLINI Ettore**;

4) le pp.fond. 1551/4 e 1552/1 in C.C. ARCO e la p.ed. 1487/1 in C.C. ARCO, di proprietà di **FERRARI Giovanni**.

Il piano di lottizzazione ingloba altresì:

5) la p.fond. 4266 in C.C. ARCO, di proprietà del Comune di Arco, beni demaniali, che individua catastalmente l'attuale via Papa Giovanni XXIII;

6) parte della p.fond. 4257 in C.C. ARCO, di proprietà di più proprietari pro-tempore, utilizzata quale strada di accesso/recesso dall/all'ambito residenziale esistente che si sviluppa parallelamente a via Papa Giovanni XXIII; l'intervento di lottizzazione dovrà quindi confermare tale infrastruttura oltre ad integrarla nel disegno complessivo della nuova viabilità, così come specificato nel successivo art. 11 del presente atto;

7) parte della p.fond. 4511/1 in C.C. ARCO, di proprietà della Provincia autonoma di Trento, beni demaniali - ramo acque, che individua il canale Galanzana; l'intervento di valorizzazione e recupero ambientale del canale dovrà quindi essere sviluppato compatibilmente e in coerenza con le previsioni di indirizzo stabilite dall'ente proprietario stesso così come sancito dal successivo art. 11 del presente atto.

Alla luce di quanto premesso, il piano di lottizzazione interessa una superficie complessiva di circa mq. 33.000, da intendersi indicativa.

Per inciso si ricorda che l'atto convenzionale in questione si collega all'autorizzazione di lottizzazione parziale specificatamente connessa all'attuazione dei soli comparti

edificatori A e C.

ART. 2

Obbligo generale

La società "EDILARCENSE s.r.l." e FERRARI Giovanni, che nel proseguo del presente atto verranno qualificati come ditta lottizzante, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerare per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

La ditta lottizzante è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

L'attuazione del progetto di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G., del piano guida approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 di data 11 ottobre 2005 e degli elaborati di progetto allegati quali parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 3

Obbligo di accettare la variante al piano di lottizzazione n. 9, ex art. 76 delle N.T.A. del P.R.G.

La ditta lottizzante, a fronte dell'autorizzazione prestata dall'Amministrazione comunale alla lottizzazione parziale, relativamente ai soli comparti A e C, anziché a quelli A, B e C contestualmente, si impegna con la presente convenzione ad accettare senza obiezione alcuna, né in sede amministrativa né in quella giudiziaria, la variante al P.R.G., specificatamente all'art. 76 delle N.T.A. - piano di lottizzazione n. 9 - che introdurrà le precisazioni di dettaglio funzionali a consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'ambito destinato a verde pubblico e del comparto residenziale B.

ART. 4

Elaborati

Il piano di lottizzazione parziale è stato redatto dal dott. Arch. Marino Azzolini, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il piano, che previa dispensa dalla lettera data dalle Parti

a me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, è costituito dai seguenti elaborati che le parti dichiarano di conoscere perfettamente ed ai quali fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento:

- relazione tecnica generale;
- relazione integrativa sulle altezze e le distanze tra i fabbricati;
- relazione geologico-idrogeologica di supporto alla richiesta di sistemazione morfologica della zona sede del progetto per il piano di lottizzazione n. 9 c.c. Arco, di data gennaio 2006;
- masterplan, di data novembre 2007;
- tavola 01: estratto catastale e P.R.G., di data luglio 2008;
- tavola 02: modifiche perimetro dell'area soggetta a P.D.L., di data luglio 2008;
- tavola 03: rilievo e mappa catastale, di data luglio 2008;
- tavola 04: individuazione proprietà, di data luglio 2008;
- tavola 05: divisione in comparti, di data luglio 2008;
- tavola 06: sezioni di rilievo, di data luglio 2008;
- tavola 07.1: planivolumetrico, di data luglio 2008;
- tavola 07.2: individuazione tipologie edifici e destinazioni d'uso, di data luglio 2008;
- tavola 08.1: parcheggi e ingombro interrato, di data luglio 2008;
- tavola 08.2: interrato, di data luglio 2008;
- tavola 09: calcolo dei volumi, di data luglio 2008;
- tavola 10: planimetria con fasce di rispetto, di data luglio 2008;
- tavola 11: profili, di data luglio 2008;
- tavola 12: elementi tipologici, di data luglio 2008;
- tavola 13: viabilità, di data luglio 2008;
- tavola 14.1: reti tecnologiche: acque nere, di data novembre 2007;
- tavola 14.2: reti tecnologiche: acquedotto, di data novembre 2007;
- tavola 14.3: reti tecnologiche: telecom, di data novembre 2007;
- tavola 14.4: reti tecnologiche: gas, di data novembre 2007;
- tavola 14.5: reti tecnologiche: linea elettrica, di data novembre 2007;
- tavola 15.1: aree in cessione, di data luglio 2008;
- tavola 15.2: aree in cessione, di data luglio 2008;
- norme tecniche di attuazione.

Descrizione del progetto

Il progetto di lottizzazione parziale riguarda i soli comparti edificatori A e C, coinvolgendo anche l'ambito funzionale all'approntamento della nuova viabilità di accesso all'area definito dal piano guida.

Nello specifico l'intervento edificatorio svilupperà:

- all'interno del comparto A sette edifici residenziali a tre livelli fuori terra, quattro dei quali, quelli distribuiti attorno allo spazio destinato a parco privato condominiale, realizzati su pilot;

- all'interno del comparto C un edificio residenziale a tre livelli fuori terra e una struttura di carattere commerciale a due livelli fuori terra e pianta irregolare, da destinare a servizi di vicinato.

Le strutture edilizie saranno concepite secondo criteri costruttivi rispettosi della logica e della qualità energetico-ambientale, disposte secondo alcune direttrici principali parallele con orientamento nord-sud, in modo da preservare verso il canale Galanzana uno spazio aperto, inibito al traffico veicolare e destinato a verde privato condominiale attrezzato.

Lungo il margine nord del comparto residenziale C verrà realizzato un percorso ciclopedonale in direzione di San Tomaso e in continuazione di quello previsto in corrispondenza dell'ambito destinato a verde pubblico; il tratto realizzato dovrà trovare completamento e prosecuzione in direzione di San Giorgio, dislocandosi lungo il margine nord del comparto residenziale B, al momento della sua successiva attuazione.

Il soddisfacimento della dotazione minima di parcheggi a servizio della residenza sarà ottenuto mediante l'utilizzo allo scopo dell'ampio livello interrato ricavato sotto il sedime degli edifici di cui sopra, connesso al livello superiore attraverso la predisposizione di una rampa di accesso ricavata in corrispondenza di un ulteriore parcheggio privato, di superficie, collocato nella parte sud dell'ambito funzionale all'approntamento della nuova viabilità di accesso all'area.

La cubatura ricavata dal piano di lottizzazione n. 9, ai sensi di quanto stabilito dal P.R.G. e dal piano guida, è parzialmente destinata ad edilizia sociale (30%) e alla realizzazione di strutture ospitanti funzioni di interesse pubblico (5%).

ART. 6

Vincoli progettuali

L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va

60/11/11
Socelle

rispettato in sede di progettazione di massima.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse modifiche, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica del nuovo volume edilizio:

- della localizzazione, forma e dimensione planimetrica degli edifici di progetto;
- della viabilità e dei percorsi pedonali interni;
- delle aree destinate a parcheggio e degli accessi.

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

ART. 7

Opere funzionali e spazi pubblici

S. I. Edilizia
Al momento della richiesta di ciascuna delle concessioni edilizie attuative della presente lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete di smaltimento delle acque bianche, gli spazi della sosta, le aree a verde privato, ecc..

Tutte le opere di cui al presente articolo sono a totale carico della ditta lottizzante e dovranno essere eseguite secondo le modalità e le prescrizioni tecniche dei rispettivi enti erogatori dei servizi ovvero degli uffici competenti.

La presenza delle opere di cui al presente articolo risulterà pregiudiziale ai fini del rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti entro la zona oggetto del piano di lottizzazione.

ART. 8

Titoli abilitativi per l'attuazione del piano

Gli interventi edilizi previsti dal presente piano di lottizzazione potranno trovare autonoma realizzazione per stralci successivi, nel rispetto del compiuto approntamento delle opere funzionali e spazi pubblici di cui al precedente art. 7 del presente atto, mediante il rilascio di formale provvedimento concessorio di cui all'art. 82 della Legge provinciale 5 settembre del 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni.

Il rilascio del titolo concessorio per l'attuazione dei singoli interventi edilizi previsti dal piano di lottizzazione si rende necessario in quanto si ritiene che gli elaborati presentati non soddisfino le precisazioni plano-volumetriche,

tipologiche e formali di cui all'art. 26, comma 1, lettera f, del regolamento edilizio e di igiene approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 50, di data 31 luglio 2007, entrato in vigore a decorrere dal 13 agosto 2007.

ART. 9

Temporizzazione degli interventi

Per diluire nel tempo l'incremento di popolazione ed assicurare contestualmente il trasferimento delle attività produttive incompatibili, si impone la temporizzazione degli interventi edificatori sui comparti oggetto di lottizzazione e specificatamente:

- 1) sui comparti A e C la realizzazione delle opere dovrà necessariamente ultimarsi entro 6 (sei) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione di lottizzazione;
- 2) sul residuo e lottizzando comparto B, i lavori di edificazione dovranno iniziare entro il termine massimo di 4 (quattro) anni dalla conclusione degli interventi edificatori sui comparti A e C.

E' fatta salva la possibilità di ammettere delle deroghe-proroghe ai termini di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo fino ad un massimo di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione - nonché alla successione degli interventi per motivate ragioni di interesse pubblico, da stipularsi previa autorizzazione della Giunta comunale, in caso di necessità derivante dai tempi di definizione e approvazione della variante al P.R.G. avente ad oggetto le modifiche al piano di lottizzazione n. 9, ex art. 76 delle N.T.A. del P.R.G..

ART. 10

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sull'intero piano di lottizzazione (A, B e C)

Per completezza va sottolineato che la lottizzazione concernente l'attuazione complessiva dei comparti edificatori A, B e C, prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- 1) adeguamento/predisposizione delle reti tecnologiche;
- 2) viabilità di accesso;
- 3) parcheggi pubblici in linea lungo la viabilità di cui sopra;
- 4) marciapiede parallelo alla viabilità di cui sopra;
- 5) percorso ciclopedonale parallelo alla viabilità di cui sopra e di connessione con i centri storici di San Giorgio e San Tomaso limitatamente alla parte ricadente nell'ambito di proprietà;
- 6) area a verde pubblico;

7) parcheggio pubblico di superficie previsto a nord-est del comparto residenziale B e in aderenza alla parte sud-ovest dell'ambito destinato a verde pubblico, indicato e previsto dal piano guida;

8) opere necessarie all'estensione dell'illuminazione pubblica, attraverso la posa di cavidotti, plinti e pozzetti (pali e corpi illuminanti esclusi), fino a copertura del parcheggio pubblico di cui al precedente punto 7).

ART. 11

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C

Relativamente ed in concomitanza all'edificazione sui comparti A e C, oggetto della lottizzazione parziale, la ditta lottizzante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in ogni caso, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- 1) adeguamento/predisposizione delle reti tecnologiche concernenti A e C;
- 2) viabilità di accesso;
- 3) parcheggi pubblici in linea lungo la viabilità di cui al punto 2);
- 4) marciapiede parallelo alla viabilità di cui al punto 2);
- 5) predisposizione del percorso ciclopedonale parallelo alla viabilità di cui al punto 2) e dei tratti funzionali alla connessione con il centro storico di San Tomaso ricompresi nell'ambito dei comparti A e C;
- 6) parcheggio pubblico di superficie previsto a nord-est del comparto residenziale B e in aderenza alla parte sud-ovest dell'ambito destinato a verde pubblico, indicato e previsto dal piano guida;
- 7) opere necessarie all'estensione dell'illuminazione pubblica, attraverso la posa di cavidotti, plinti e pozzetti (pali e corpi illuminanti esclusi), fino a copertura del parcheggio pubblico di cui al precedente punto 6).

Per quanto attiene la sistemazione della viabilità di accesso, di cui al punto 2), si precisa che i collegamenti viabilistici esistenti a margine dell'ambito soggetto a piano di lottizzazione dovranno mantenere la loro funzione e/o trovare integrazione coerentemente all'organizzazione delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

Sarà comunque cura della ditta lottizzante garantire la realizzazione della nuova infrastruttura viaria secondo principi di congruità e pertinenzialità tecnico-viabilistica, addivenendo, se eventualmente necessario, anche alla definizione di specifici accordi con i proprietari della p.fond. 4257 in C.C. ARCO.

Ai fini dell'intervento edificatorio sui comparti A e C la ditta lottizzante dovrà utilizzare la "strada di cantiere" esistente, già dotata di opportuni sistemi di abbattimento delle polveri ed inoltre schermata, con alberature d'alto fusto sempreverdi, dalla parallela viabilità comunale.

Quest'ultima resterà utilizzata per consentire l'accesso all'esistente comparto residenziale dislocato ad ovest di via Papa Giovanni XXIII, garantendo l'accesso ai proprietari in totale sicurezza.

A conclusione dei lavori sui comparti A e C, la ditta lottizzante si impegna a realizzare la totalità delle opere di urbanizzazione precedentemente elencate.

Nel caso in cui l'intervento edificatorio sul comparto B abbia effettivamente inizio antecedentemente alla conclusione dei lavori sui comparti A e C, l'Amministrazione comunale potrà concedere, attraverso specifica nota formale, il mantenimento e l'utilizzo della "strada di cantiere" di cui sopra fino al termine dei lavori sul residuo comparto B.

In caso contrario, la ditta lottizzante dovrà predisporre una viabilità alternativa, individuata nell'ambito di sua proprietà posto ad immediato contatto dell'asse stradale di nuovo approntamento, funzionale alla realizzazione degli interventi edificatori oggetto del comparto B.

Nel caso di sovrapposizione temporale dell'esecuzione degli interventi contemplati dalla lottizzazione parziale sui comparti A e C e di quelli concernenti il residuo comparto B, la ditta lottizzante si impegna ad ultimare, a propria cura e spese, la realizzazione del complesso delle opere di urbanizzazione puntualmente elencate nel presente articolo al termine dell'edificazione sul comparto B.

La presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulterà pregiudiziale ai fini del rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti entro l'area del piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione.

In ogni caso non potranno essere imputate al Comune, da parte della ditta lottizzante, responsabilità dirette od indirette per eventuali ritardi nel compimento di dette opere.

ART. 12

Realizzazione dei parcheggi privati

Il piano guida ha definito la localizzazione per la realizzazione di due parcheggi privati di superficie, rispettivamente, di competenza, uno, del comparto edificatorio A e, l'altro, del comparto edificatorio B.

Considerato che la presente lottizzazione riguarda i soli comparti A e C, la ditta lottizzante si impegna a realizzare

*R. Cesto
Agibilità*

almeno il parcheggio privato di superficie afferente il comparto A.

Naturalmente il secondo parcheggio privato di superficie dovrà essere comunque realizzato in occasione dell'edificazione sul comparto B.

ART. 13

Recupero e valorizzazione del canale Galanzana

Il canale, individuato dalla particella fondiaria 4511/1 in C.C. ARCO, denominato canale Galanzana, rientra nei beni demaniali - ramo acque - della Provincia autonoma di Trento; l'intervento di valorizzazione e recupero ambientale del canale dovrà quindi essere sviluppato compatibilmente e in coerenza con le previsioni di indirizzo stabilite dall'ente proprietario dello stesso.

Gli oneri finalizzati alla realizzazione dell'intervento ivi compresi quelli concernenti la costituzione di diritti concessori, l'acquisizione di diritti di superficie, ecc., risultano integralmente a carico della ditta lottizzante.

ART. 14

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: progettazione, tempi e modalità di esecuzione

La ditta lottizzante si impegna ed obbliga ad eseguire i lavori di cui al precedente art. 11 contestualmente alla realizzazione degli edifici previsti dal piano di lottizzazione parziale; successivamente all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni di cui all'art. 88 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni e alla formale approvazione del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 80 della medesima legge provinciale, da parte del dirigente dell'area tecnica comunale.

La ditta lottizzante si dovrà rendere 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.

Nello specifico, la ditta lottizzante dovrà quindi attivare i contatti ed espletare tutte le verifiche necessarie presso tutti gli Enti, uffici di Enti, aziende e soggetti a qualsiasi titolo competenti a rilasciare pareri, nulla osta, autorizzazioni e quanto altro necessario all'ottenimento del/i suddetto/i provvedimento/i autorizzativo/i edilizio/i.

Risulta infatti onere della ditta lottizzante predisporre il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione in questione, redatto nel rispetto dell'art. 16 della legge

Lavori lottizzanti
Le. 11/1991 urbanismo
+ L. 10/1990 D.T.C.
DA FARE

Progetto di
urbanizzazione
chiuso
su esecuto

provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e di quanto evidenziato nell'allegato "B" del decreto del Presidente della Giunta provinciale 30 settembre 1994, n. 12-10/leg., entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Sarà inoltre onere della ditta lottizzante predisporre il progetto esecutivo, nel rispetto dell'art. 17 della medesima legge provinciale e di quanto evidenziato nell'allegato "C" del medesimo decreto, entro ulteriori 120 (centoventi) giorni dalla data di ricevimento della nota autorizzante la prosecuzione dell'iter progettuale da parte dell'area tecnica comunale.

Per ogni giorno di ritardo nella formalizzazione dell'iter progettuale, rispetto ai termini di cui agli enunciati precedenti, sarà applicata una penale di Euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero), da pagarsi a semplice richiesta del Comune.

Penale

I tempi necessari per eventuali decisioni o scelte dell'Amministrazione o per l'ottenimento di pareri o nullaosta preventivi, purchè certificati dal dirigente dell'area tecnica comunale, non potranno essere computati nei tempi concessi per l'espletamento dell'iter progettuale.

Per motivi validi e giustificati, il Comune, con nota del dirigente dell'area tecnica comunale 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 urbanizzative 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:

- a) gli elaborati di testo in formato word;
- b) gli elaborati grafici in formato autocad;
- c) il computo metrico estimativo in formato primus (o programmi compatibili).

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del direttore dei lavori in ottemperanza a quanto stabilito dall'ordinamento urbanistico vigente.

Il dirigente dell'area tecnica si riserva la facoltà di vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza alle norme vigenti e al progetto autorizzato.

La ditta lottizzante si impegna ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive che dovessero essere richieste dall'Amministrazione comunale, sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed aumenti di costi che risultino incongrui rispetto all'equilibrio economico dei complessivi programmi edilizi di cui al presente piano di lottizzazione parziale.

ART. 15

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: responsabile unico

Nell'ambito della progettazione ed esecuzione delle opere deve essere indicato un professionista, quale responsabile unico nei riguardi dell'Amministrazione comunale, 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 piene 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 decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e seguenti modifiche ed integrazioni, e deve possedere la specifica abilitazione tecnico-professionale per la progettazione di opere pubbliche.

ART. 16

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: garanzie e coperture assicurative

La ditta lottizzante, a mezzo del responsabile unico di cui al precedente art. 15, congiuntamente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11, dovrà presentare la polizza di responsabilità civile professionale inerente alla progettazione dei lavori in oggetto, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 105, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

La polizza di cui sopra dovrà decorrere dalla data d'inizio dei lavori e aver termine con la data di emissione del certificato di collaudo.

Tale polizza copre la responsabilità professionale del tecnico per i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione del progetto esecutivo, che andranno a determinare a carico dell'Amministrazione comunale nuove spese e/o maggiori costi, così come definiti dall'art. 105, comma 2 e 3, del

decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

Per ulteriori precisazioni si rimanda a quanto stabilito dall'art. 111 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

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, la ditta lottizzante, a mezzo dell'impresa delegata all'esecuzione dei lavori, avente i requisiti descritti nel successivo art. 19 della presente convenzione, 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, è 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 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

- Partita 3 - demolizioni e sgombero: Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

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% (cinque per cento) della somma assicurata per le opere nella Sezione A, con un minimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) ed un massimo di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero);

b) polizza responsabilità civile a favore 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.

La ditta lottizzante non potrà determinare l'inizio dei lavori prima dell'accensione delle polizze assicurative di cui sopra da parte delle ditte esecutrici.

ART. 17

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: 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 decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e seguenti modifiche ed integrazioni, dovranno essere affidati, con onere a carico della ditta lottizzante ad un tecnico di gradimento dell'Amministrazione comunale.

L'attività di direzione lavori deve assicurare l'esecuzione del progetto esecutivo di cui al precedente art. 14 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 decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, al decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, al decreto ministeriale 19 aprile 2000, n. 145, 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 decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e seguenti modifiche ed integrazioni e al decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e alle direttive comunitarie in materia di sicurezza.

Alla ditta lottizzante, a mezzo della direzione lavori compete la responsabilità, pena il risarcimento dei conseguenti danni per l'Amministrazione, della puntuale e corretta esecuzione delle opere in conformità al progetto, della sua contabilizzazione e del contenimento della spesa dell'intervento entro il limite autorizzato.

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 dall'Amministrazione e fra l'altro dovrà:

- a) rispondere nei confronti dell'Amministrazione dell'operato di tutti i collaboratori individuati per l'espletamento dell'esecuzione delle opere;
- b) vigilare sul regolare avanzamento dei lavori conformemente al relativo programma;
- c) redigere tempestivamente tutti i documenti e verbali di specifica competenza in vigente imposta di bollo;
- d) comunicare con largo anticipo al Comune eventuali spostamenti o modifiche alle reti tecnologiche (AGS, Telecom, ENEL, ecc.);
- e) tenere la contabilità dei lavori, redigendo tutti gli atti e gli elaborati richiesti dalle leggi vigenti, ed in particolare i documenti amministrativi e contabili previsti dall'art. 156 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 nel rispetto delle norme attinenti la tenuta dei medesimi previste dal capo III del

titolo undicesimo del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554;

f) adempiere a quanto attribuito dalla normativa vigente in merito ai rapporti con eventuali subappaltatori e cottimisti;

g) prendere i contatti preliminari necessari per eventuali adempimenti correlati alla gestione dell'opera con i vari servizi provinciali, gestori di servizi, enti locali, autorità, ecc.;

h) assistere gli incaricati dei servizi provinciali e/o dei diversi enti competenti, in occasione di sopralluoghi ed attività correlate all'opera;

i) disporre e sovrintendere l'accertamento del regolare picchettamento di delimitazione delle aree di cantiere;

j) ridisporre e sovrintendere, prima dell'inizio dei lavori, la redazione dei verbali dello stato di fatto delle aree oggetto di occupazione temporanea;

k) certificare e comunicare al Comune il termine dell'occupazione temporanea sulle aree interessate in relazione all'avanzamento dei lavori ed altresì certificare i danni subiti dai proprietari dei terreni oggetto di occupazione temporanea;

l) proporre tempestivamente e sovrintendere l'esecuzione dei monitoraggi della rumorosità e delle vibrazioni provocate dalle lavorazioni;

m) prendere tempestivamente atto dei risultati inerenti gli eventuali monitoraggi della rumorosità, adottando di volta in volta gli opportuni ed appropriati provvedimenti del caso;

n) restituire a lavori ultimati all'Amministrazione un CD ROM con files in formato autocad, contenenti la fedele riproduzione grafica dell'opera come realmente eseguita (riportando pertanto le eventuali varianti e/o aggiustamenti disposti in corso d'opera), nonché un adeguato e significativo numero di fotografie digitali raffiguranti le varie fasi realizzative;

o) assistere il collaudatore fornendo tutte le delucidazioni e/o informazioni richieste;

p) adempiere ad ogni altro onere correlato alla funzione specifica ed alla prassi consolidata in materia di competenze della direzione lavori.

Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dovrà:

a) verificare il piano di sicurezza e coordinamento e predisporre gli adeguamenti necessari in relazione

all'evoluzione dei lavori ed alle eventuali modifiche intervenute;

b) trasmettere formalmente a tutte le imprese esecutrici presenti a vario titolo in cantiere, il piano di sicurezza e coordinamento con prova dell'avvenuto ricevimento, unitamente all'invito esplicito alle stesse imprese a presentare eventuali proposte integrative, che si ritengano possano meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e seguenti modifiche ed integrazioni;

c) richiedere a tutte le imprese presenti a vario titolo in cantiere copia del piano operativo di sicurezza previsto dall'art. 9, comma 1, lettera c-bis del decreto e, per conto del responsabile unico dei lavori, una dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifiche, corredata degli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

d) pronunciarsi sulle proposte di cui alla lettera b) entro i successivi 10 (dieci) giorni; nel caso in cui le proposte non siano accolte, trasmettere immediatamente il relativo diniego, adeguatamente motivato, al responsabile unico dei lavori e all'impresa; nel caso di accoglimento, totale o parziale, delle proposte, il piano di sicurezza e coordinamento deve essere immediatamente adeguato e ritrasmesso al responsabile unico dei lavori e alle imprese. Qualora il coordinatore per l'esecuzione non si pronunci nel termine previsto, le proposte s'intendono respinte. In nessun caso le proposte di cui alla lettera b), possono comportare modifiche o adeguamenti dei prezzi o dei costi per la sicurezza come già determinati;

e) verificare, con opportune azioni di coordinamento e controllo, l'applicazione, da parte delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, delle disposizioni loro pertinenti contenute nel piano di sicurezza e coordinamento e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro;

f) verificare l'idoneità dei piani operativi di sicurezza, da considerare come piani complementari di dettaglio del piano di sicurezza e coordinamento, assicurandone la coerenza con quest'ultimo;

g) valutare le proposte delle imprese esecutrici dirette a migliorare la sicurezza in cantiere, nonché verificare che le

imprese esecutrici adeguino, se necessario, i rispettivi piani operativi di sicurezza;

h) organizzare tra i datori di lavoro, compresi i lavoratori autonomi, la cooperazione e il coordinamento delle loro attività nonché la loro reciproca informazione;

i) verificare l'attuazione di quanto previsto negli accordi tra le parti sociali al fine di realizzare il coordinamento tra i rappresentanti della sicurezza finalizzato al miglioramento della sicurezza in cantiere;

j) segnalare al responsabile unico dei lavori, previa contestazione scritta alle imprese e ai lavoratori autonomi interessati, le inosservanze alle disposizioni normative ed alle prescrizioni dei piani di sicurezza e proporre quando necessario la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto;

k) sospendere in caso di pericolo grave e imminente le singole lavorazioni fino alla comunicazione scritta degli avvenuti adeguamenti effettuati dalle imprese interessate;

l) sottoscrivere gli stati di avanzamento dei lavori, garantendo pertanto la liquidazione della relativa quota parte di oneri della sicurezza;

m) produrre, a lavori ultimati, i documenti aggiornati relativi all'opera eseguita con la versione definitiva del fascicolo su supporto cartaceo e magnetico.

Resta a completo carico della ditta lottizzante ogni onere strumentale, organizzativo, consultivo, necessario per l'espletamento delle prestazioni, rimanendo organicamente esterno e indipendente dall'organizzazione dell'Amministrazione.

La ditta lottizzante, 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, deve 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.

ART. 18

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: varianti progettuali

La ditta lottizzante si impegna a far redigere a mezzo di professionisti abilitati le varianti progettuali delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11, nel rispetto dell'art. 51 della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26

e seguenti modifiche ed integrazioni.

Le varianti progettuali saranno pertanto affidate ad idoneo professionista segnalato dalla ditta lottizzante, previa autorizzazione del dirigente dell'area tecnica comunale o della Giunta comunale, rispettivamente nei casi di cui al comma 3 e al comma 4 dell'art. 51 della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e seguenti modifiche ed integrazioni.

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 assorbiti in toto dalla ditta lottizzante.

ART. 19

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

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate da imprese abilitate alla realizzazione di opere pubbliche, contraddistinte: dall'insussistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 35 della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e seguenti modifiche ed integrazioni e dal relativo regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta provinciale 30 settembre 1994, n. 12-10/Leg.; 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 all'Amministrazione comunale la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici; attraverso la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, ai sensi dell'art. 3, comma 8, del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e seguenti modifiche ed integrazioni, 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 dall'Amministrazione comunale, o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, si procederà intaccando la cauzione di cui al successivo art. 26 a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

L'impresa dovrà trasmettere periodicamente all'Amministrazione comunale 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 decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e seguenti modifiche ed integrazioni.

ART. 20

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: penali

Qualora siano riscontrate difformità, il dirigente dell'area tecnica diffida la ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

La ditta lottizzante si impegna a produrre tutte le copie del progetto delle opere di urbanizzazione primaria che dovessero risultare necessarie all'Amministrazione comunale.

La ditta si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune di Arco, gli oneri per l'attuazione delle opere di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

Qualora le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11 non dovessero trovare ultimazione, per cause imputabili alla ditta lottizzante, contestualmente alla fine dei lavori

di realizzazione degli edifici previsti dal piano di lottizzazione parziale, l'Amministrazione comunale darà corso all'applicazione di una penale di Euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ogni mese di ritardo e frazioni uguali o superiori ai 15 (quindici) 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.

L'ultimazione dei lavori oggetto della presente convenzione dovrà comunque avvenire antecedentemente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici previsti dal piano di lottizzazione parziale.

Eventuali proroghe dei tempi dovranno essere formalizzate all'Amministrazione comunale 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 dell'area tecnica.

ART. 21

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: collaudo

La ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione comunale, prima dell'ultimazione dei lavori, una terna di nominativi di tecnici con i requisiti professionali di cui all'articolo 24 della Legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e all'articolo 6 del Decreto del Presidente della Giunta provinciale 30 settembre 1994, n. 12-10/Leg., non facenti parte dell'organizzazione della società, operanti nella Provincia di Trento e disposti all'espletamento del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di cui alla presente convenzione.

L'Amministrazione comunale nominerà il collaudatore nell'ambito della terna indicata, ed allo stesso dovranno essere conferite le relative competenze dedotte sulla base delle indicazioni della tariffa professionale dell'ordine di appartenenza.

Le opere di urbanizzazione primaria sono sottoposte a collaudo entro i termini previsti dalla normativa provinciale in materia di opere pubbliche e secondo le modalità tecnico-professionali di cui al Titolo XII del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 e seguenti modifiche ed integrazioni.

Nello specifico il collaudo dovrà prevedere la compilazione e/o produzione della seguente documentazione:

- a) il processo verbale di visita contenente le principali indicazioni tecnico-amministrative dell'appalto e la descrizione dei rilievi fatti dall'organo di collaudo, le singole operazioni e le verifiche compiute, il numero e la profondità dei saggi effettuati e i risultati ottenuti;
- b) la relazione di collaudo in cui trovano raffronto i dati di fatto risultanti dal processo verbale di visita con i dati di progetto e delle varianti approvate e dei documenti contabili nonché le considerazioni sul modo con cui l'impresa ha osservato le prescrizioni contrattuali e le disposizioni impartite dal direttore dei lavori. In tale relazione l'organo di collaudo oltre ad esprimersi sulla collaudabilità o meno dell'opera definisce le eventuali modificazioni da introdursi nel conto finale e determina il credito liquido dell'appaltatore. In relazione separata e riservata il collaudatore espone il proprio parere in merito alle domande dell'impresa e sulle eventuali penali rispetto alle quali non è già intervenuta una risoluzione definitiva;
- c) il certificato di collaudo qualora le opere vengano ritenute accettabili; il certificato di collaudo deve contenere: l'indicazione dei dati tecnici ed amministrativi relativi al lavoro, i verbali di visite, il costo del lavoro per sommi capi, l'eventuale somma da porsi a carico dell'appaltatore per danni da rifondere alla stazione appaltante per maggiori spese dipendenti dall'esecuzione d'ufficio, o per altro titolo, la somma da rimborsare all'amministrazione aggiudicatrice per le spese di assistenze e simili nonché l'ammontare del conto liquido dell'appaltatore e la collaudabilità dell'opera o del lavoro ed eventualmente sotto quali condizioni.

A questo scopo il Comune di Arco dispone che la consegna degli elaborati avvenga con le seguenti modalità:

- a) consegna del certificato di collaudo statico 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 di Arco prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi, e la ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato.

In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione del successivo art. 26.

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

Comune.

L'onere per l'espletamento delle operazioni di collaudo e le eventuali spese funzionali ed accessorie sono a carico della ditta lottizzante, senza rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale.

ART. 22

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: manutenzione

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione parziale dovranno essere assoggettate a manutenzione da parte della ditta lottizzante fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse o, in caso di consegna anticipata di cui all'art. 21 del decreto ministeriale 19 aprile 2000, n. 145, fino alla data di predisposizione del relativo verbale sottoscritto da tutti gli attori coinvolti.

Fino al termine di cui sopra, rimane a carico della ditta lottizzante ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso.

ART. 23

Opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C: vizi e difformità

La ditta lottizzante garantisce per la durata di 4 (quattro) anni l'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 11, per vizi e difformità.

La garanzia decorrerà dalla data del favorevole collaudo e riguarderà i soli vizi e difetti qualificabili come occulti, cioè non rilevabili in base ad un diligente esame di verifica delle opere in sede di collaudo, fatte salve le eventuali riserve espresse da parte dell'Amministrazione comunale, contestate per iscritto, per eventuali difformità e vizi palesati prima del collaudo, nonché quanto previsto dall'art. 1669 del Codice civile.

È esclusa la responsabilità e la garanzia nei seguenti casi:

- a) di errori o carenze del progetto qualora il progettista non abbia provveduto a correggerli nonostante segnalazione dell'impresa esecutrice dei lavori;
- b) di eventuali materiali od impianti non idonei forniti dall'Amministrazione comunale, che abbia insistito per il loro uso nonostante segnalazione scritta dell'impresa esecutrice dei lavori;
- c) di istruzioni erranee del direttore dei lavori, che le abbia confermate nonostante segnalazione scritta dell'impresa esecutrice dei lavori.

ART. 24

Agibilità delle opere contemplate nell'ambito dei comparti A e C

L'agibilità connessa agli edifici di nuova costruzione previsti nell'ambito dei comparti A e C, ai sensi dell'art. 25 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, potrà essere rilasciata solo ed esclusivamente ad avvenuta collaudazione delle opere urbanizzative di cui al precedente art. 11 del presente atto.

Eventuali attestazioni acclaranti l'agibilità parziale delle opere di nuova edificazione contemplate nell'ambito dei comparti A e C potranno essere formalizzate antecedentemente alla collaudazione delle opere urbanizzative purché l'attestazione di agibilità si riferisca a manufatti le cui opere urbanizzative strettamente pertinentziali, di cui al precedente art. 7 del presente atto, abbiano trovato realizzazione ad insindacabile valutazione e giudizio dell'Amministrazione comunale.

ART. 25

Cessione/costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di competenza dei comparti A e C

La ditta lottizzante si obbliga, per sé suoi eredi ed aventi causa, a cedere in proprietà, a titolo gratuito, al Comune di Arco le superfici indicative di seguito riportate, non già di proprietà comunale, evidenziate nelle tavole 15.1 e 15.2 del progetto redatto dal dott. Arch. Marino Azzolini già allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- l'area su cui è realizzata la viabilità di accesso;
- l'area su cui sono realizzati i parcheggi pubblici in linea lungo la viabilità di cui sopra;
- l'area su cui è realizzato il marciapiede parallelo alla viabilità di cui sopra;
- l'area su cui è realizzato il percorso ciclopedonale parallelo alla viabilità di cui sopra;

Realità Fondiaria	-----Superficie
p.fond. 1560 in C.C. ARCO	-----mq. 975,70
p.fond. 1561 in C.C. ARCO	-----mq. 508,17
p.fond. 1562 in C.C. ARCO	-----mq. 858,60
Totale complessivo aree in cessione	-----mq. 2.342,47

La ditta lottizzante si obbliga inoltre a concedere il diritto di superficie al Comune di Arco relativamente a:

- l'area su cui è realizzato il percorso ciclopedonale di cui al punto 5) del precedente art. 11 limitatamente ai tratti funzionali alla connessione con il centro storico di San

Tomaso;

- l'area su cui è realizzato, al grezzo, il parcheggio pubblico di superficie di cui al punto 6) del precedente art. 11;

Realità Fondiaria -----	Superficie
p.fond. 1551/4 in C.C. ARCO -----	mq. 167,00
p.fond. 1552/1 in C.C. ARCO -----	mq. 187,00
p.fond. 1552/2 in C.C. ARCO -----	mq. 30,53
p.fond. 1558 in C.C. ARCO -----	mq. 463,40
p.fond. 1562 in C.C. ARCO -----	mq. 115,00
p.ed. 1487/1 in C.C. ARCO -----	mq. 118,80
p.ed. 1889 in C.C. ARCO -----	mq. 419,82
p.ed. 1904 in C.C. ARCO -----	mq. 34,12

Totale complessivo aree con diritto di superficie mq. 1.535,67

La ditta lottizzante non costituirà diritti a favore di terzi a carico dell'area, che dovrà essere trasferita/posta in diritto di superficie al Comune libera da ogni onere o aggravio.

La ditta lottizzante si impegna inoltre a consegnare all'Amministrazione comunale il necessario tipo di frazionamento entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione delle opere da realizzare ai sensi della presente convenzione.

L'atto di trasferimento dell'area dovrà essere stipulato entro 90 (novanta) giorni dalla positiva conclusione delle operazioni di collaudo e/o di verifica della regolare esecuzione delle opere urbanizzative da parte dei funzionari incaricati.

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

Le spese contrattuali saranno a carico della ditta lottizzante.

ART. 26

Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali (cauzione)

La ditta lottizzante ha costituito a favore del Comune di Arco e quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, una cauzione nella forma di legge, per un importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), mediante fideiussione bancaria della "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.p.A.", con sede in Bolzano, di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) di data 21 ottobre 2008, n. 116524001/94.

L'importo di cui alla fideiussione bancaria sarà aggiornato ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice I.S.T.A.T.

del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali; inoltre, è in facoltà del Comune richiedere integrazioni della cauzione ove questa si dimostrasse insufficiente, come pure di consentire parziali svincoli in relazione all'avvenuto adempimento di talune obbligazioni.

Detta cauzione sarà svincolata ad avvenuta realizzazione delle opere predette e ad avvenuta stipulazione degli atti notarili concernenti la cessione e la costituzione del diritto di superficie sulle aree di cui al precedente art. 11 e comunque ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante con il presente atto.

ART. 27

Maggiorazione del contributo di concessione

La ditta lottizzante, richiedente le concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi contemplati dalla lottizzazione parziale (limitata ai soli comparti A e C), è assoggettata al pagamento del contributo di concessione di cui agli artt. 106 e seguenti della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni, così come disciplinato dal regolamento comunale in materia di contributo di concessione approvato con deliberazione consiliare n. 64 di data 26 giugno 2002 e seguenti modifiche ed integrazioni.

L'ambito territoriale oggetto della presente convenzione, nonché il contesto territoriale circostante, risultano carenti in termini di approntamenti urbanizzativi, sia per quanto attiene le opere primarie sia per quelle secondarie di cui alla della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e seguenti modifiche ed integrazioni.

A norma e ai sensi dell'art. 54 della Legge provinciale del 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni e alla luce della circostanza fattuale espressa nell'enunciato precedente, le concessioni attuative del presente piano di lottizzazione, saranno subordinate al pagamento in misura piena del relativo contributo concessorio disciplinato dall'art. 106 e seguenti della Legge provinciale del 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni, nonché dal regolamento comunale in materia di contributo di concessione approvato con deliberazione consiliare n. 64 di data 26 giugno 2002 e seguenti modifiche ed integrazioni.

La ditta lottizzante, ai sensi dell'art. 55 della Legge provinciale del 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni, sarà inoltre tenuta a versare al Comune di Arco, prima del rilascio delle concessioni attuative, la somma corrispondente all'incremento dell'incidenza del contributo di concessione nella misura massima del 30%, da calcolarsi

secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie.

ART. 28

Ulteriori adempimenti

La progettazione dei singoli interventi edilizi, all'atto della presentazione delle rispettive concessioni edilizie, dovrà prevedere la presenza di volumi interrati, a confine del limite Sud dell'ambito oggetto del piano di lottizzazione, al fine di consentire il collegamento viario con Via Passirone. In termini di dettaglio, con la presente prescrizione si impone alla ditta lottizzante la previsione progettuale di un interrato posto a confine con la linea di colore viola evidenziate nella tavola 15.2 del progetto redatto dal dott. Arch. Marino Azzolini già allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, nella logica di consentire, all'atto dell'urbanizzazione edilizia ed urbanistica del compendio posto a Sud e precisamente nello spazio intercorrente tra Via Passirone ed il limite Sud della lottizzazione in questione, l'approntamento di un percorso interrato veicolare ad esclusivo servizio dei soggetti ivi residenti.

Tale prescrizione, ad avvenuta urbanizzazione dello spazio di cui sopra, dovrebbe consentire la possibilità per i proprietari del vicino comparto residenziale di scaricare il traffico veicolare non unicamente su Via Passirone, ma anche su Via Cavallo.

Per rendere attuabile tale prescrizione nell'ambito del piano di lottizzazione dovranno trovare formalizzazione e realizzazione dei percorsi interrati e/o in superficie, in modo tale che gli stessi siano impiegabili, secondo precise indicazioni progettuali e di asservimento, da codificare compiutamente antecedentemente al rilascio dei certificati di abitabilità degli edifici ricompresi nell'ambito della lottizzazione.

I contenuti di tale articolo dovranno essere precisati all'atto del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi connessi alla realizzazione degli immobili facenti parte del piano di lottizzazione.

La ditta lottizzante si impegna altresì alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra il comparto oggetto di lottizzazione ed il confine catastale tra il Comune di Arco e Riva del Garda, in corrispondenza della p.fond. 4254/1 c.c. Arco e/o particelle limitrofe, nel rispetto delle previsioni statuite dalla Legge provinciale 25 novembre 1988, n. 49.

Gli oneri diretti, indiretti ed indotti connessi alla

realizzazione del collegamento di cui all'enunciato precedente risultano a totale carico della ditta lottizzante; i costi funzionali alla realizzazione dell'intervento non verranno scomputati dal contributo di concessione.

Qualora la ditta lottizzante non riesca ad acquisire i suoli per la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale, il Comune, a norma ed ai sensi della Legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6 e seguenti modifiche ed integrazioni, darà corso all'acquisizione coatta delle proprietà immobiliari necessarie alla realizzazione dell'opera urbanizzativa, fermo restando che gli oneri di esproprio risulteranno a carico della ditta lottizzante, che dovrà sostenerli nel rispetto delle normative amministrative di riferimento.

ART. 29

Adempimenti tavolari

Le istanze tavolari per le annotazioni ed intavolazioni derivanti dalla presente convenzione vengono proposte dalla parte più diligente, ma a spese della ditta lottizzante.

La presente convenzione dovrà essere annotata a cura della ditta lottizzante o di me notaio nel libro fondiario, ai sensi dell'art. 55, comma 3 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e seguenti modifiche ed integrazioni, con notifica del relativo decreto tavolare al mio studio, presso cui le Parti eleggono domicilio speciale.

ART. 30

Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione - notarili, di frazionamento, trasferimento, consegna, intavolazione, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa - sono a carico della ditta lottizzante.

ART. 31

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.

Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte, dovendosi, viceversa a tal fine, adire l'Autorità giudiziaria competente.

ART. 32

Rinuncia al ricorso pendente innanzi al T.R.G.A. di Trento

Le società "EDILARCENSE s.r.l." e "IMMOBILIARE RESEDIL s.r.l.", come sopra rappresentate, si impegnano a rinunciare,

accollandosi le spese di lite dell'Amministrazione, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, al ricorso, notificato all'Amministrazione in data 17 maggio 2006, pendente sub n. 97/2006 innanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, promosso dalle predette Società avverso la deliberazione del Consiglio comunale n. 68 di data 11 ottobre 2005 di approvazione del piano guida di S. Giorgio.

ART. 33

Certificato di destinazione urbanistica

Alla presente convenzione, previa dispensa dalla lettura data dalle Parti a me Notaio, viene allegato sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica delle porzioni di suolo in cessione, rilasciato dal Comune di Arco l'11 ottobre 2008, data dalla quale non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti, come ciascuna Parte attesta a me notaio.

ATTO PUBBLICO

scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio su ventisette pagine (compresa la presente) di sette fogli e da me letto alle Parti, che lo approvano.

Sottoscritto alle ore undici e quaranta minuti.