

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. 24 DEL 12.02.2019

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

N. di Repertorio

ACCORDO PRELIMINARE IN MATERIA URBANISTICA

AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA L.P. 4 agosto 2015 N. 15 e S.M.I.

FRA IL COMUNE DI ALA

ED IL SIGNOR DEBIASI ALDO

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso
la Sede Municipale, sono personalmente comparsi i Signori:

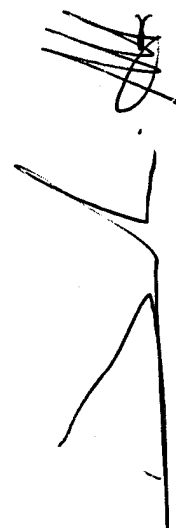
1. **SOINI CLAUDIO** nato ad Ala il 05.06.1960 nella sua veste di Sindaco pro tempore, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI ALA** che rappresenta, con sede ivi in Piazza san Giovanni n. 1, codice fiscale 85000870221, autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ di data _____, di seguito anche denominato "Parte pubblica";
2. **DEBIASI ALDO**, nato a Rovereto il 24.11.1960 e residente a Ala (TN) in Via Fornce n. 22, C.F. DBSLDA60S24H612A.

che stipula per sé ovvero successori o aventi causa e cessionari a qualsiasi titolo, di seguito denominato anche "Parte privata" ovvero "il Privato";

Congiuntamente denominate anche come "Parti"

Premesso:

- che l'art. 25 della L.p. 4 agosto 2015 n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" recita: *"I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati,*



senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.

3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti";

- che il Signor Aldo Debiasi, come in epigrafe generalizzato e domiciliato, risulta proprietario esclusivo delle pp. ff. 896, 899, 900, 901, 906/1, 920, 921, 931, 932/2, 2818 e 2822/1 C.C. Ala, nonché proprietario, unitamente alla Sig.ra Elisabetta Debiasi, della p.f. 932/1 e della p.f. 2823 unitamente al Signor Valentino Debiasi, terreni tutti siti in Comune di Ala via Ronchiano;

- che, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. del Comune di Ala, le pp. ff. 896, 899, 900 e 901 ricadono in zona per "attrezzature pubbliche - sportive di progetto", le pp. ff. 906/1 e 2818 in zona "verde pubblico di progetto", le pp. ff. 931, 932/1, 932/2 e 2823 in zona "aree agricole di pregio, aree agricole, aree recuperabili a fini agricoli", le pp. ff. 920 e 921 in zona "verde privato", la p.f. 2822/1 è classificata quale strada di 5^a categoria esistente;

- che il Signor Aldo Debiasi, con il consenso espresso in forma scritta dai Sig.ri Elisabetta Debiasi e Valentino Debiasi alla cessione gratuita al Comune di Ala delle pp. ff. 932/1 e 2823 (**Allegato A**), è pertanto legittimato a concludere accordi urbanistici che abbiano ad oggetto le suddette particelle fondiarie;

- che il Signor Aldo Debiasi, giusta istanza in data 27/07/2018 prot. n. 13011, siccome modificata nei termini di cui all'istanza dd. 09/10/2018 prot. n. 17842

e successivamente perfezionata in data 07.01.2019 prot. n. 174, che si allegano al presente atto (**Allegato B**), ha presentato una proposta di modifica del P.R.G. finalizzata alla trasformazione urbanistica delle suddette particelle fondiarie, che sommano una superficie di oltre 30 mila metri quadrati, offrendo all'Amministrazione comunale la cessione gratuita delle aree necessarie e sinergiche alla realizzazione di un parco fluviale attrezzato direttamente connesso con il centro urbano di Ala, l'adeguamento di parte della viabilità nonché la creazione di dotazioni extra standard di parcheggi e verde pubblico;

- che segnatamente, a fronte della concessione di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale (di nuova espansione R1 e R2) su parte delle pp.ff. 900, 901, 931, 932/2, 906/1 e 2818 - distribuita su due distinti piani di lottizzazione per complessivi mc 11.000 – e della previsione di un'area per la ristorazione (Ri bike point) di circa 400 mc, il Signor Aldo Debiasi si è detto disponibile alla cessione gratuita a favore del Comune di Ala delle aree preordinate:

- all'estensione della rete ciclo pedonale esistente e in particolare quella che si sviluppa in fregio al torrente Ala, collegandola con Via Passarella;
- all'adeguamento di un tratto di Via Passarella;
- alla creazione di una vasta area di verde pubblico attrezzato parallelamente alla ciclo pedonale "Parco fluviale Rio Ala»;
- alla creazione di dotazioni extra standard, verde pubblico e parcheggi, a supporto della vasta area a verde pubblico attrezzato;

il tutto nei termini dettagliati e precisati dalla planimetria illustrativa allegata a corredo della suddetta proposta;

- che peraltro la localizzazione degli spazi a parcheggio nonché la definizione degli ambiti a verde pubblico potranno essere oggetto di una diversa e più articolata definizione in fase di progettazione definitiva, ferma ed immutata

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be 'Aldo Debiasi'.

l'ammontare della superficie in cessione;

che il Signor Aldo Debiasi si è detto altresì disponibile ad eseguire, con costi a proprio carico, le opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, prevedendo l'allargamento della sede stradale e la realizzazione della pista ciclopedonale, con la realizzazione di un fronte di terre armate a sostegno della rampa laterale generata a seguito dell'allargamento stradale e pista ciclopedonale, come previste in dettaglio dal presente Accordo;

- che tali obblighi di trasferimento ed esecuzione delle opere, costituenti il plusvalore da ripartire all'Amministrazione comunale, dovranno per ciò stesso imporsi al privato in via diretta, per effetto ed in conseguenza della stipula dell'accordo urbanistico, senza che rilevi l'eventuale mancata attivazione, da parte del privato, dell'intervento edificatorio previsto con i piani di lottizzazione;

- che l'Amministrazione comunale ha ritenuto praticabile l'attivazione della procedura prevista dall'art. 25 della L.P. n. 15/2015 atteso l'obiettivo, già espresso in più occasioni, di dotare l'ambito Ala-via Ronchiano, in tempi consoni, di una viabilità adeguata e di adeguate opere di infrastrutturazione, che corrisponde ad un rilevante interesse pubblico del Comune di Ala non altrimenti perseguibile;

- che l'iniziativa proposta non richiede una preventiva procedura di evidenza pubblica finalizzata alla scelta del contraente, trattandosi di interventi non altrimenti localizzabili e quindi non finalizzati a garantire il soddisfacimento di generici standards previsti dal DM n. 1444/68;

- che la proposta pervenuta dal Signor Aldo Debiasi è stata istruita e, previa richiesta di parziali modifiche ed integrazioni negoziate con il privato, è stata valutata positivamente dai competenti uffici dell'Area Tecnica del Comune, in relazione a criteri di tipo qualitativo, prestazionale e di convenienza pubblica

connessa all'intervento proposto;

- che le aree destinate ad attività collettiva, a verde pubblico e parcheggi previste in cessione all'Amministrazione comunale comprendono altresì lo standard urbanistico richiesto dal DM 4 aprile 1968 n. 1444 per l'insediamento residenziale che dovrà essere realizzato dal privato;

- che peraltro, in caso di cessione di aree, nella ripartizione del plusvalore generato dall'Accordo urbanistico restano computabili le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e rispetto alle opere di urbanizzazione comunque necessarie agli insediamenti previsti, che invece saranno tenute in considerazione ai fini dello scomputo del contributo di costruzione nella misura massima di 1/3 prevista dalla legislazione provinciale;

- che le cessioni costituenti a tutti gli effetti l'extra standard sono state individuate e stimate nel corso dell'istruttoria interna effettuata dagli Uffici, con l'ausilio del tecnico incaricato dott. Arch. Giorgio Losi, cui si rinvia;

- che il citato obiettivo d'interesse pubblico comporta la modifica della destinazione di zona attualmente prevista dal P.R.G. di Ala, da attuarsi tramite l'adozione e la successiva approvazione di una variante che consenta gli utilizzi proposti;

- che peraltro l'iniziativa proposta non necessita di alcuna modifica agli strumenti della pianificazione urbanistica sovraordinata;

- che in tal senso viene allegata al presente Accordo la scheda normativa comprendente la cartografia finalizzata a dare evidenza alle modificazioni da apportare allo strumento urbanistico comunale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;

- che lo schema di Accordo sarà approvato dalla Giunta comunale del Comune di Ala e successivamente sottoscritto in via preliminare dal Sindaco e dalla parte privata;

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be a stylized 'L' or 'G' followed by a vertical line, with some additional scribbles above it.

- che l'Accordo preliminare, corredato di elaborati descrittivi di massima dell'intervento proposto, sarà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di variante, del quale costituisce atto propulsivo e parte integrante, risultando soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, fermo restando che i contenuti e l'efficacia della modifica pianificatoria restano demandati all'adozione da parte del Consiglio comunale nonché all'approvazione da parte della Giunta provinciale, secondo le procedure stabilite dalla legge in materia;
- che l'efficacia del presente Accordo resta subordinata al "buon esito finale dell'iter amministrativo" della variante al P.R.G.;
- che non appaiono ricorrere impedimenti di carattere soggettivo, da parte del Signor Aldo Debiasi, alla stipula di accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione;

* * *

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente accordo, gli intervenuti, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 25 della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e s.m.i.,

convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1

Finalità dell'Accordo ed iter procedimentale

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Accordo, sottoscritto in via preliminare, costituisce atto propulsivo al successivo procedimento di variante generale al P.R.G., secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.P. n. 15/2015.

Le fasi procedurali previste sono quelle qui di seguito riportate.

A seguito dell'approvazione dello schema di Accordo da parte della Giunta comunale ed alla sottoscrizione da parte del Privato, il Comune di Ala si impegna a predisporre gli atti di variante generale al P.R.G., attualmente in

corso, recependo in essa i contenuti del presente Accordo.

Tra gli atti di variante, dovrà essere previsto uno schema di Convenzione che riporterà i contenuti degli obblighi approvati dalle Parti con il presente Accordo.

Gli atti relativi alla variante generale al P.R.G., ivi compreso lo schema di Convenzione, saranno sottoposti alla valutazione del Consiglio comunale per la relativa delibera di adozione, comprendente altresì lo schema di Convenzione sopra citato.

La delibera di adozione e la relativa documentazione verranno depositate per la fase delle osservazioni e dei successivi adempimenti stabiliti dall'art. 39 della L.P. n. 15/2015.

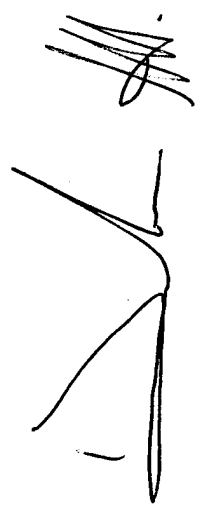
A seguito dell'eventuale approvazione e dell'entrata in vigore della variante al P.R.G. e comunque prima di ogni richiesta di attivazione dell'intervento residenziale, le Parti saranno immediatamente tenute a sottoscrivere in via definitiva ed in forma pubblico/amministrativa la Convenzione, eventualmente integrata di ogni elemento e contenuto necessario e conseguente alla procedura di variante.

La Convenzione, in ogni caso, dovrà essere perfezionata entro e non oltre il termine di gg. 60 dall'entrata in vigore della variante al P.R.G.

In caso di ingiustificato e/o illegittimo rifiuto della parte Privata a sottoscrivere la Convenzione, il Comune di Ala sarà legittimato ad intraprendere un procedimento di revoca parziale della variante al P.R.G.

Contestualmente alla stipula della Convenzione la parte Privata sarà tenuta al rilascio delle garanzie stabilite dal presente Accordo.

La Convenzione dovrà essere annotata al Libro Fondiario, a cura e spese della Parte privata ed in conformità a quanto disposto dall'art. 5 comma 9 del Regolamento urbanistico/edilizio provinciale, entro il termine di gg. 15 decorrenti dalla sua sottoscrizione, potendovi provvedere in caso di

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature is a stylized, cursive script, and the initials below it are also handwritten and somewhat abstract.

inadempimento ed in via sostitutiva la Parte pubblica, a spese della Parte privata.

Articolo 2

Oggetto dell'Accordo e nuove destinazioni di zona

Il Comune di Ala si impegna a dare corso, nei tempi tecnici necessari e nel rispetto della disciplina vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, all'iter amministrativo di approvazione della variante generale al P.r.g. che, nel recepire i contenuti del presente Accordo, dovrà prevedere la trasformazione urbanistica delle pp.ff. 896, 899, 900, 901, 906/1, 920, 921, 931, 932/2, 2818 e 2822/1, 932/1 e 2823 CC Ala, nei termini che seguono:

- a) previsione di un'area residenziale di nuova espansione di circa 3.200 mq., di cui mq. 2.400 con indice U_f 0,55 mq/mq ed altezza del fabbricato pari a ml.9,00 (n.3 piani), assoggettata a piano di lottizzazione (PL 7A) normato dall'art. 51 e Quadro A delle N.d.A.
- b) previsione di un'area residenziale di nuova espansione di circa 5.850 mq., di cui mq. 4.600 con indice U_f 0,50 mq/mq ed altezza del fabbricato pari a ml.9,00 (n.3 piani), assoggettata a piano di lottizzazione (PL 7B) normato dall'art. 51 e Quadro A delle N.d.A.
- c) previsione di un'area di 800 mq con destinazione a verde privato, priva di indice edificatorio, compresa entro il perimetro di piano attuativo PL 7A;
- d) previsione di un'area di 1250 mq con destinazione a verde privato, priva di indice edificatorio, compresa entro il perimetro di piano attuativo PL 7B;
- e) previsione di un'area a verde pubblico attrezzato, di circa mq.2300 + 230, disciplinata dall'art. 73 delle N.d.A., in cessione gratuita all'Amministrazione comunale (extra standard);
- f) previsione di un'area a parcheggio pubblico, di circa mq. 405, disciplinata dall'art. 74 delle N.d.A., in cessione gratuita all'Amministrazione comunale (extra standard);

g) previsione di un'area destinata alla viabilità di progetto, di circa 750 mq, in cessione gratuita all'Amministrazione comunale, funzionale alla realizzazione della ciclopedonale;

h) previsione di un'area da destinare a supporto della ciclabile (bici grill) e parcheggio privato;

Il tutto come in dettaglio previsto dagli elaborati di variante che prevedono le modifiche cartografiche, il sistema insediativo, le N.d.A.. riportanti la disciplina urbanistica dell'area soggetta a piano di lottizzazione, e che vengono allegati in calce al presente Accordo (**Allegato C**).

Il Signor Aldo Debiasi, subordinatamente al "buon esito finale dell'iter amministrativo", si impegna, con spese a proprio carico, a cedere a titolo gratuito al Comune di Ala le aree riportate in dettaglio nello schema di frazionamento e calcolo delle relative superfici che viene allegato al presente Accordo nonché ad eseguire, con costi a proprio carico, le opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, da attuare tramite l'allargamento della sede stradale e la realizzazione della pista ciclopedonale, nei termini e con le modalità previste in dettaglio al successivo art.6.

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page.

Articolo 3

Individuazione del preminente interesse pubblico

Si deve preliminarmente dare atto che i contenuti della proposta di Accordo pubblico/privato presentata dal Signor Aldo Debiasi sono coerenti con gli obiettivi strategici già individuati negli atti di pianificazione precedentemente assunti dall'Amministrazione del Comune di Ala, che avevano già dovuto registrare la totale carenza infrastrutturale della zona compresa tra il Rio Ala ed il centro urbano.

L'amministrazione comunale persegue infatti da molti anni l'obiettivo di valorizzare le aree collocate lungo il Rio Ala, integrando quelle a

destinazione pubblica già esistenti con lo scopo di creare un parco fluviale attrezzato direttamente connesso con il centro urbano di Ala.

In particolare, tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale vi è quello di estendere la rete ciclo pedonale garantendo il collegamento con via Passerella, creare una vasta area di verde pubblico attrezzato (con l'insediamento di strutture a supporto della stessa ciclabile), creare dotazioni di parcheggio pubblico a supporto.

Così come, da anni, l'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo di dotare l'ambito di via Ronchiano di un'adeguata viabilità, che garantisca l'effettiva fruizione di queste aree e risolva in via definitiva un problema non altrimenti risolvibile.

Tali obiettivi, peraltro, apparivano difficilmente raggiungibili in toto dal Comune di Ala attraverso i tradizionali strumenti di pianificazione, sicché il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico si è reso anche indispensabile per rispondere tempestivamente a plurime esigenze urbanistiche non più procrastinabili e differibili nel tempo.

L'accordo urbanistico consente di realizzare i predetti obiettivi e risponde ad una precisa esigenza di carattere urbanistico non altrimenti soddisfabile in quanto avente una precisa localizzazione.

Il presente Accordo, inoltre, consente all'Amministrazione comunale di evitare l'attivazione delle procedure coercitive di esproprio ed i relativi esborsi finanziari, che la esporrebbero al rischio di lunghi e costosi contenziosi con la Parte privata.

Infine, ma non da ultimo, l'Accordo consente di ridurre di quasi 15 mila quadrati le aree destinate ad edificazione dal vigente PRG, con un bilancio "urbanistico" in linea con gli obiettivi della L.P. n. 15/2015 tra cui quello di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio.

Articolo 4

Impegni del Comune di Ala

Il Comune di Ala si impegna a riportare, senza assumere alcun obbligo di risultato, i contenuti del presente Accordo nella proposta di variante generale al P.R.G., attualmente in fase di definizione istruttoria da parte degli Uffici comunali e che sarà attivata ai sensi degli artt. 37 e 39 della L.p. 15/2015.

Articolo 5

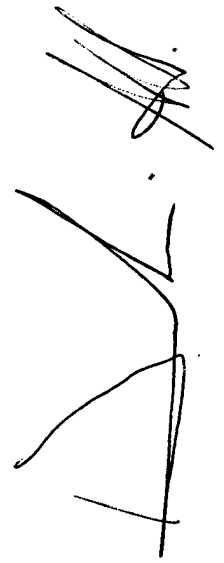
Obblighi di cessione delle aree a carico della parte privata

La Parte privata si impegna per sé, per i propri eredi e aventi causa, a cedere al Comune di Ala, a titolo gratuito e con oneri a proprio carico secondo quanto stabilito dagli artt. 9 e 10 della L.P. n. 23/1990 e ss.mm.ii., entro e non oltre il termine di anni 1 (uno) decorrente dall'entrata in vigore della variante al P.R.G. che recepisce i contenuti del presente Accordo ovvero dal diverso termine previsto dalla Convenzione, una superficie di complessivi mq. 4.870, ossia le aree riportate in dettaglio nello schema di frazionamento e calcolo delle relative superfici che viene allegato al presente Accordo **(Allegato D)**.

Pertanto resta inteso tra le Parti che, fermo restando l'ammontare della superficie complessivamente convenuta in cessione, la localizzazione degli spazi a parcheggio così come dell'ambito a verde pubblico potrà essere oggetto di una diversa e più articolata definizione in fase di progettazione definitiva.

Le aree dovranno essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree di cui sopra dovrà essere effettuata senza alcuna riserva, motivo per cui sulle stesse il Comune di Ala non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page.

variante al P.R.G. e con la stipula della successiva Convenzione, essendo in facoltà di rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il proponente possa accampare e/o opporre alcun diritto o pretese di qualunque genere.

Qualora le aree in cessione gratuita al Comune di Ala dovessero essere cedute anteriormente all'esecuzione delle opere strutturali e di urbanizzazione previste dal presente Accordo a carico della parte Privata, la proprietà di queste ultime sarà attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Il Comune di Ala autorizza ora per allora la parte Privata e le imprese dalla medesima incaricate ad occupare le aree oggetto di cessione al fine di realizzare le opere programmate.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico della parte Privata fino all'approvazione del collaudo parziale o finale.

Qualora in sede di collaudo dovessero emergere errori o carenze progettuali e/o esecutive, la parte Privata si obbliga, impegnandosi ad assumerne ogni onere conseguente, a dare corso alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, compreso ogni onere per frazionamento, rettifica di frazionamento e atti notarili.

Articolo 6

Obblighi di esecuzione di lavori a carico della parte privata

La Parte privata si impegna per sé, per i propri eredi e aventi causa, ad eseguire, con costi ed oneri a totale proprio carico ed escluso ogni ulteriore onere per il Comune e nel rispetto delle normative tecniche di settore, entro e non oltre il termine di anni 3 (tre) decorrenti dall'entrata in vigore della

variante al P.R.G. ovvero dal diverso termine previsto dalla Convenzione ed indipendentemente dall'attivazione dell'intervento edilizio di tipo residenziale da parte del privato, le opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, prevedendo l'allargamento della sede stradale e la realizzazione della pista ciclopedonale, con la realizzazione di un fronte di terre armate a sostegno della rampa laterale generata a seguito dell'allargamento stradale e pista ciclopedonale, da attuarsi tramite rimozioni, demolizioni, scarifica, movimenti terra, realizzazione di sottofondi, pavimentazioni e cordunate, ivi comprese tutte le relative spese tecniche.

Il tutto come previste in dettaglio nel computo metrico estimativo allegato al presente accordo **(Allegato E)**.

Le Parti precisano che restano a carico del Comune di Ala la realizzazione del tratto di marciapiede di via Ronchiano non prospiciente le aree residenziali edificate, la realizzazione della pista ciclabile di via strada della Passerella, tanto nel tratto che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso il ponte sul Rio Ala quanto del tratto nord che porta verso via Fermi, essendo in tal senso prevista la sola cessione gratuita delle aree di sedime.

Il Comune di Ala avrà facoltà di richiedere alla Parte privata la modifica del progetto relativo ai lavori di adeguamento della viabilità, come sopra descritti, fatto salvo in ogni caso l'onere dell'Amministrazione di farsi carico degli eventuali maggiori costi conseguenti all'implementazione delle opere.

Le modalità tecnico/esecutive delle opere previste dal predetto computo estimativo dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale.

La realizzazione delle predette opere dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici residenziali.

Le Parti si danno atto che della possibilità, da valutare in base alla normativa vigente al momento dell'effettuazione delle opere, che l'affidamento e



l'esecuzione dei lavori previsti dal presente Accordo e poste a carico del privato debbano essere eseguite, ricorrendone i presupposti, da un operatore individuato dal proponente secondo le modalità previste dal Codice dei contratti pubblici ovvero sulla base delle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa provinciale di settore.

Tra gli oneri a carico della Parte privata si intendono incluse tutte le lavorazioni nonché tutte le prestazioni professionali per progetto, direzione lavori, contabilità, nonché per prestazioni in materia di sicurezza e collaudo nonché più in generale tutte le prestazioni tecniche necessarie per dare l'opera compiuta a regola d'arte.

Resta inteso che la direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione saranno affidati e svolti da soggetti abilitati, liberamente individuati dalla parte Privata. Il nominativo dei soggetti incaricati di tali attività dovrà essere preventivamente comunicato all'Amministrazione comunale. Le Parti prendono atto che il Comune rimane comunque estraneo a tutti i rapporti instaurati dalla parte Privata con i suoi incaricati, appaltatori, subappaltatori e fornitori, senza che sia configurabile alcuna forma di responsabilità, diretta o indiretta, del Comune.

Questi resta sollevato ed indenne da ogni e qualsiasi responsabilità o danno che dovesse verificarsi per ed in causa dell'esecuzione dei lavori.

Articolo 7

Garanzie

A garanzia dell'adempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.6, la parte Privata sarà tenuta a consegnare al Comune di Ala, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, una polizza fideiussoria per un importo non inferiore al valore dei lavori, costituita esclusivamente mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di primaria compagnia assicuratrice nazionale o fidejussione rilasciata da intermediari

finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385 del 01.09.1993, in conformità allo schema tipo, approvato con Decreto del Ministero dell'industria.

Detta garanzia dovrà avere durata non inferiore a quella stabilita dalla Convenzione per la realizzazione delle opere e prevedere espressamente la rinuncia, da parte del fideiussore, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché l'impegno dell'Istituto, della Compagnia o dell'Intermediario finanziario ad onorare il pagamento dell'indennizzo entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune.

La garanzia sarà svincolata soltanto allorquando sarà riscontrato il perfetto adempimento di tutti gli obblighi assunti dalla parte Privata con la sottoscrizione della Convenzione.

Articolo 8

Attivazione dell'intervento residenziale PL 7A e PL 7B e vincoli per la richiesta di agibilità

La Parte privata resta legittimata alla presentazione della domanda di approvazione dei singoli piani di lottizzazione ed alla successiva richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitativi soltanto una volta assolti gli obblighi di stipula della Convenzione, della sua annotazione al Libro Fondiario nonché del rilascio delle garanzie finanziarie previste al precedente art.7).

L'eventuale contributo di concessione dovrà essere quantificato con le modalità di calcolo in vigore al momento della presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire.

Resta precluso alla parte Privata di intraprendere i lavori di realizzazione dell'insediamento residenziale se prima ovvero contestualmente ad essi non siano stati intrapresi anche quelli per la realizzazione delle opere previste dall'art. 6) in cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

Nessun atto di assenso potrà essere rilasciato e nessuna segnalazione

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a stylized 'A' or a similar character, located on the right side of the page.

certificata di inizio attività potrà avere efficacia se non sia stata quantomeno iniziata l'esecuzione di tali opere.

Fermo restando il termine stabilito dal presente Accordo per la conclusione dei lavori previsti al precedente art.6), si conviene che le opere dovranno in ogni caso essere ultimate, consegnate e collaudate anteriormente alla (prima) richiesta di certificato di agibilità degli edifici.

Articolo 9

Validità ed efficacia dell'Accordo

Il presente Accordo, a valere quale atto propulsivo della procedura amministrativa di variante, vincola la parte Privata, i propri eredi o successori nonché gli aventi causa a qualsivoglia titolo.

In particolare, l'efficacia del presente Accordo resta subordinata e sospensivamente condizionata al buon esito dell'iter di approvazione della variante, e quindi alla conferma delle previsioni contenute nel presente Accordo all'interno della variante approvata, rispetto alla quale l'Amministrazione comunale, con la sottoscrizione del presente atto, non assume alcuna responsabilità.

La parte Privata si impegna ad allegare il presente Accordo agli eventuali atti di trasferimento delle pp. ff. 896, 899, 900, 901, 906/1, 920, 921, 931, 932/2, 2818 e 2822/1, 932/1 e 2823 CC Ala che dovessero essere assunti nelle more del procedimento di approvazione della variante al P.R.G., facendone contestualmente accettare termini e condizioni agli aventi causa, pena il risarcimento di tutti i consequenziali danni.

Copia dell'atto di trasferimento dovrà in ogni caso essere notificato al Comune di Ala.

Articolo 10

Modifiche dell'Accordo

Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico, cause di forza maggiore

ovvero per ragioni di tutela di rilevanti interessi pubblici relativi all'ambiente ovvero alla sicurezza, dovessero rendersi necessarie modifiche al presente Accordo, resta convenuto che le Parti concorderanno in buona fede le modifiche necessarie, da recepirsi in apposito atto scritto.

Articolo 11

Spese

Tutte le spese, anche tecniche, nonché le imposte inerenti e conseguenti la stipulazione del presente Accordo restano a carico della Parte privata.

Articolo 12

Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente schema di Accordo troveranno applicazione le disposizioni stabilite dalla L.p. 15/2015, quelle della L.p. 23/1992 in quanto compatibili nonché i principi previsti dal Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 13

Foro competente

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al presente Accordo saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Rovereto.

Articolo 14

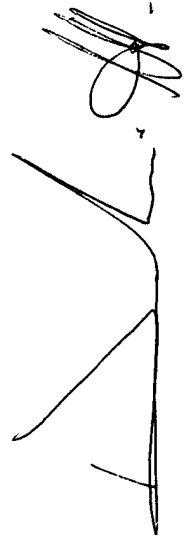
Allegati

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato A) Dichiarazione di consenso dei comproprietari delle pp.ffa. 932/1 e 2823 C.C. Ala, alla cessione gratuita al Comune di Ala;

Allegato B) Proposta di accordo urbanistico Aldo Debiasi;

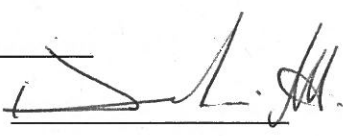
Allegato C) Cartografia di piano e sistema insediativo della variante nonché relative N.d.A.;

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right margin of the page.

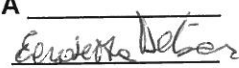
Allegato D) Schema di frazionamento delle aree in disponibilità del
proponente e calcolo delle superfici in cessione al Comune di Ala;

Allegato E) Computo metrico estimativo delle opere a carico della parte
privata.

Letto, approvato e sottoscritto.

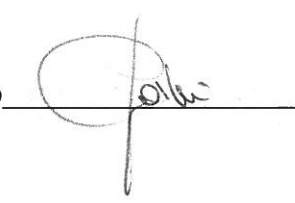
Ala, _____
Aldo Debiasi 
Comune di Ala
Visto il Sindaco 

Per gli obblighi di cui all'art. 5 del
presente accordo

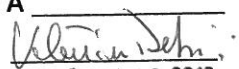
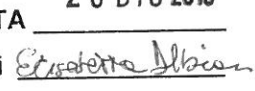
FIRMATO IN DATA 20 DIC 2019
Valentino Debiasi 
FIRMATO IN DATA _____
Elisabetta Debiasi 

Specifica approvazione per iscritto:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, di
comune accordo, dichiarano di approvare specificatamente il contenuto degli
articoli 1 (Finalità dell'Accordo ed iter procedimentale) Articolo 5 (Obblighi di
cessione delle aree a carico della parte privata), art.6 (Obblighi di esecuzione
di lavori a carico della parte privata), art.7 (Garanzie), art.8 (Attivazione
dell'intervento residenziale e vincoli per la richiesta di agibilità), art.10
(Modifiche dell'Accordo) e art.13 (Foro competente).

Aldo Debiasi 
Comune di Ala
Visto il Sindaco 

Per gli obblighi di cui all'art. 5 del
presente accordo

FIRMATO IN DATA 20 DIC 2019
Valentino Debiasi 
FIRMATO IN DATA 20 DIC 2019
Elisabetta Debiasi 

ID n° 2341/3044
del 4 marzo 2019

Ala, 12 febbraio 2019

Spett.le

Comune di Ala

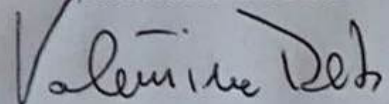
Comune di Ala

Piazza San Giovanni 1, 38061 Ala TN

OGGETTO: diponibilità sottoscrizione accordo urbanistico di variante al
PRG
- pf 2823

Il sottoscritto dichiara la propria disponibilità alla sottoscrizione dell'accordo di variante al PRG con particolare riferimento alla cessione di parte della particella pf 2823 lato strada della passerella per la quota stabilità ai fini dell'allargamento della medesima strada alla sezione di 5.50 ml e realizzazione della pista ciclopedonale laterale per 2.5 ml.

Valentino Debiasi



Ala, 12 febbraio 2019

Spett.le

Comune di Ala

Comune di Ala

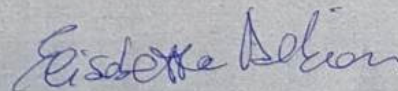
Piazza San Giovanni 1, 38061 Ala TN

OGGETTO: diponibilità sottoscrizione accordo urbanistico di variante al
PRG

- pf 932/1

Il sottoscritto dichiara la propria disponibilità alla sottoscrizione dell'accordo di variante al PRG con particolare riferimento alla cessione di parte della particella pf 932/1 lato strada della passerella per la quota stabilità ai fini dell'allargamento della medesima strada alla sezione di 5.50 ml e realizzazione della pista ciclopedonale laterale per 2.5 ml.

Elisabetta Debiasi



COMUNE DI ALA
Provincia di Trento

- 9 OTT. 2018

prot. n. ~~47842~~
fascicolo 2018-6.1-3

Ala, 09 ottobre 2018

Spett.le
Assessore urbanistica
Comune di Ala
Piazza San Giovanni I, 38061 Ala TN

OGGETTO: Variante PRG – proposta variante urbanistica – Parco fluviale rio Ala

A seguito del deposito della proposta di variante al PRG ed a quanto emerso nei successivi incontri che si sono svolti, in merito ai contenuti pubblico/privati della medesima, sono a trasmettere la proposta rivista in base a quanto sopra.

In particolare in relazione alle vs. richieste sono stati recepiti i seguenti termini temporali.

Quello triennale per la realizzazione delle opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella.

Quello annuale per la cessione delle aree per le opere di cui sopra a cui si aggiungono le aree necessarie alla pista ciclabile di via Strada della Passerella che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso il ponte sul rio Ala.

Infine si prevede la cessione immediata del tratto di strada privata che consente di realizzare la prevista connessione pedonale tra la via S.Martino ed il piano omonimo.

Tale termini temporali sono stati meglio specificati in rapporto all'entrata in vigore della relativa variante al PRG. (vedasi schema di accordo pubblico privato in allegato, ai punti 2/3/4 del paragrafo inerente il Processo di attuazione).

Rimanendo in attesa di riscontro, porgo distinti saluti

Aldo Debiasi



Allegati:

- n° 1 schema di accordo pubblico privato
- n° 2 planimetrie ambiti;
- n° 3 profili tipo edificazione;
- n° 1 computo metrico opere di urbanizzazione a carico del privato

SCHEMA

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

“PARCO FLUVIALE RIO ALA”

IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico contenuto nella proposta di variante prevede taluni destinazioni pubbliche ed altre destinazioni private di interesse collettivo collocate lungo il rio Ala e che risultano sinergiche alla realizzazione di un contesto di parco fluviale attrezzato direttamente connesso con il centro urbano di Ala posto in prossimità.

Difatti la proposta di variante attua la previgente progettualità contenuta del PRG entrato in vigore nel 1996, nel senso che la focalizza sulla fascia più “pregiata” del rio Ala e la realizza sia tramite la cessione di aree pubbliche a fronte di edificazione di aree private, sia tramite l'iniziativa del privato riguardo a strutture ricettive di interesse collettivo coerenti con il progetto di parco fluviale attrezzato.

La cessione delle aree a destinazione pubblica avviene tramite il riconoscimento al privato di una edificabilità residenziale.

Gli elementi di interesse pubblico che compongono la progettualità contenuta nella proposta di variante sono molteplici, come di seguito sinteticamente elencati:

- valorizzazione ed integrazione dei luoghi pubblici esistenti (ciclopeditone, area verde) e di quelli di progetto già programmati dall'ente pubblico (laguna fluviale sulle sponde del rio Ala, area di sosta camper in prossimità del rio Ala vicino all'edificato, percorsi di accesso alla sponda del fiume Adige lungo il tratto finale del rio Ala in corrispondenza dei sottopassi ferroviario e autostradale) collocati lungo il rio Ala;
- estensione della rete ciclopeditone esistente;
- realizzazione di strutture private di valenza collettiva dedicate alla ciclopeditonalità, ovvero una struttura di ristorazione e servizio “Bike Point”;
- adeguamento di via Ronchiano e di un tratto di via della Passerella.

BILANCIO URBANISTICO

La ripianificazione proposta interessa un compendio d'uso agricolo, che è attualmente destinato dal PRG prevalentemente ad area edificabile sportiva con una porzione minoritaria di verde pubblico per un totale di 28.000 mq (l'ambito di cui sopra è individuato dal PUP nel contesto delle aree destinate all'edificazione) ed in parte destinato quale area agricola del PUP per 3.200 mq.

Le nuove destinazioni di progetto articolate tra destinazioni private, pubbliche e private di interesse collettivo definiscono una edificazione che interessa circa 13.500 mq.

Il bilancio urbanistico delle destinazioni di progetto rispetto a quanto contenuto nel PRG vigente si caratterizza per una riduzione di 14.500 mq delle aree destinate all'edificazione, quindi il corrispondente valore è destinato come aree agricole.

BILANCIO URBANISTICO DESTINAZIONI EDIFICABILI DI PRG

ATTUALE	MQ	PROGETTO	MQ
sportiva pubblico	25500	residenziale	9050
verde pubblico	2500	risto. bike-point e parch.	650
agricolo secondario	3200	parcheggio pubblici	750
		verde pubblico	3080
TOTALE	31200	TOTALE	13530
TOTALE EDIFICABILE	28000	TOTALE EDIFICABILE	13530

VARIAZIONE TOTALE EDIFICABILE = - 14.470 MQ

EDIFICAZIONE PRIVATA

Per gli ambiti privati si prevedono le seguenti edificazioni: due lottizzazioni residenziali (PL1-PL2) per una edificabilità totale di 11.000 mc; un'area per la ristorazione/bike point (Ri) per una edificazione di 400 mc;

L'accesso alla lottizzazione PL2 e PL1 avviene tramite via Ronchiano fino all'incrocio con via della Passerella, per poi continuare sul tratto di via della Passerella che prosegue in direzione di via Fermi.

Per la lottizzazione PL2 diversamente sussiste l'eventuale possibilità di creare un accesso secondario da via S. Martino tramite il ponte carrabile esistente sopra la strada statale. Questa opportunità sarà valutata in base anche alla tipologia di edificazione correlata, la cui soluzione ultima potrà essere valutata e specificata definitivamente in sede di attuazione del piano di lottizzazione.

Il verde privato introdotto nelle lottizzazioni ha funzione di filtro verde per limitare le interferenze generate dal flusso veicolare sulla strada statale e dai trattamenti delle attività agricole.

EDIFICAZIONE PRIVATA

Destinazione	superficie fondiaria (mq)	volumetria realizzabile (mc)	altezza
in PL1: R1+V Residenziale e verde privato	3200	4000	3 piani
in PL1: R2+V Residenziale e verde privato	5850	7000	3 piani
Ri ristorazione/bike point + parcheggio	650	400	1 piano

I due ambiti di lottizzazione PL1 e PL2 interessano contesti orograficamente distinti e pertanto devono presentare tipologie edificatorie diverse tali da contestualizzarsi in rapporto al paesaggio e alla morfologia dei luoghi. Tali caratteri distintivi si possono rilevare anche nell'edificato speculare posizionato ad Est della provinciale.

L'ambito del PL2 risulta pianeggiante e degradante lentamente verso le sponde del rio Ala, in tale ambito si prevede una edificazione con un massimo di 3 piani fuori detta (vedasi schema allegato). L'ambito del PL1 è il più delicato sotto il profilo paesaggistico perchè interessa una morfologia a balze con muri a secco (ora in stato di evidente cedimento strutturale).

In questo caso l'edificazione dovrà conformarsi al contesto riproponendo la gradonatura delle balze che deve trovare riscontro sia nella distribuzione planivolumetrica dell'edificio (uni/bi familiare) sia nelle relative pertinenze. In tal senso si potrà fare riferimento ad altre riuscite

esperienze architettoniche che hanno affrontato questa tematica (rif. Villa P – luogo Novacella (BZ) - Premio architettura città di Oderzo 2014 - arch. Bergmeisterwolf).

Peraltro la progettazione di tale contesto sarà obbligatoriamente oggetto del vaglio della Tutela Paesaggio.

Rispetto a tale principio direttore si può definire in prima istanza una edificazione a 3 piani gradonati/sfalsati (vedasi schema allegato).

CORRISPETTIVI PUBBLICI

AREE IN CESSIONE

Le aree previste in cessione per opere di urbanizzazione primaria sono funzionali:

- all'adeguamento della sezione stradale di via Ronchiano dal sottopasso della strada statale fino all'incrocio con la viabilità che porta verso via Fermi (cartiglio A4), rispetto ad una sezione di progetto di 5.50 m carrabile e 1.50 m pedonale;
- all'adeguamento del tratto più stretto di via strada della Passerella che dal sopracitato incrocio porta verso via Fermi, rispetto ad una sezione di progetto di 5.50 m carrabile e 2.50 m di pista ciclopedonale (cartiglio A2a-A2b);
- all'adeguamento del tratto di via strada della Passerella che dal sopracitato incrocio porta verso il ponte sul rio Ala, rispetto ad una sezione di progetto di 5.50 m carrabile e 2.50 m di pista ciclopedonale (cartiglio A3);
- alla realizzazione di un parcheggio pubblico (cartiglio A7).

La scelta della sezione stradale carrabile da 5.5 m è funzionale a garantire idonee condizioni di transito e sicurezza, infatti consente di assorbire il traffico generato evitando eccessive velocità sui rettilinei, quest'ultimi privi della frequenza di accessi carrabili laterali tipici dell'ambito urbano che costituiscono disincentivo alla velocità.

E' previsto inoltre la cessione di un tratto di strada privata che consente di realizzare la prevista connessione pedonale tra la via S.Martino ed il piano di lottizzazione omonimo oggetto di recente ripianificazione (cartiglio A6);

Le aree in cessione per opere di urbanizzazione secondaria, sono funzionali alla realizzazione di aree a verde pubblico, che si integrano con il tratto ciclopedonale esistente che corre lungo il rio Ala (cartiglio A1).

L'entità delle aree cedute è riportato nello schema allegato. Di seguito è riportata la ripartizione delle aree per urbanizzazioni di progetto ed il corrispettivo standard necessario a soddisfare il carico delle lottizzazioni residenziali PL1-PL2, da cui si deduce l'extra-standard garantito alla collettività.

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

	mc	mc/abi	abi
carico insediativo (PL1-PL2)	11.000	80	138
	mq/abi	mq	da standard min DM68 per soddisfare PL1-PL2
standard verde	4,0	550 (Cartiglio Vs)	
standard parcheggi	2,5	345 (Cartiglio Ps)	
	mq/abi	mq	extra standard aggiuntivo oltre soddisfacimento PL1- PL2
verde	18,4	2530	
parcheggi	2,9	405	
	mq/abi	mq	Di progetto
verde	22,4	3080	
parcheggi	5,5	750	

OPERE DA REALIZZARE

Le opere di urbanizzazione a carico delle due lottizzazioni PL1 e PL2 sono definite come di seguito.

Vista l'onere dei lavori complessivi a carico del privato si prevede la realizzazione delle opere per la sola quota di parcheggi pubblici e verde pubblico (cartiglio ps-vs) previsto per norma DM 1444/68 a dotazione delle due lottizzazioni PL1 e PL2. Le opere da realizzare per tale area a parcheggio (vedasi computo delle opere in allegato) comprendono la relativa fondazione stradale ed il manto di asfalto con la dotazione delle tubazioni e caditoie necessarie per la raccolta dell'acqua piovana e l'illuminazione pubblica tramite i relativi cavidotti, i pali di illuminazione con i relativi plinti e corpi illuminanti.

Per l'area a verde pubblico è previsto lo scotico delle aree e la sistemazione della terra vegetale con relativa semina di inerbimento e la realizzazione dell'impianto di irrigazione (vedasi computo delle opere in allegato)

Le opere di adeguamento della sede stradale di via Ronchiano prevedono la demolizione del muro di confine e delle relative recinzioni (sul lato Sud su via Ronchiano a sul lato Est su via strada della Passerella). La realizzazione dell'allargamento della sede viaria a lato di quella esistente, quindi i relativi rilevati, la fondazione stradale e il manto di asfalto.

Vista l'entità dei lavori non si realizza la completa fresatura e riasfaltatura della sede stradale esistente, diversamente si effettua la fresatura di un nastro di 1 ml dell'asfalto esistente che viene quindi raccordato con l'asfalto dell'nuovo allargamento stradale.

Il marciapiede lungo via Ronchiano dotato di cavidotti, dei plinti e dei pali di illuminazione pubblica viene costruito limitatamente al tratto prospiciente l'area edificabile.

Il restante tratto di adeguamento di via Ronchiano presenta quindi unicamente la sezione di carreggiata di 5.5 ml più una banchina di 0.5 ml. Lo scolo delle acque piovane avviene a dispersione sul lato strada verso la campagna in presenza di una scarpata di rilevato realizzata con materiale drenante.

Tutte le recinzioni demolite verso la campagna vengono sostituite con nuove a griglia romboidale posizionate sul confine delle aree previste in cessione al Comune.

Le opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi (cartiglio A2a-A2b), prevedono l'allargamento della sede stradale

a 5.5 ml e la messa a disposizione di uno sterrato laterale di 2.5 ml per la ciclopedonale. Ciò comporta la demolizione di taluni tratti di muro di confine e delle relative recinzioni, poi a seguire la realizzazione dell'allargamento della sede viaria a lato di quella esistente, quindi i relativi rilevati, la fondazione stradale e il manto di asfalto.

Vista l'entità dei lavori non si realizza la completa fresatura e riasfaltatura della sede stradale esistente, diversamente si effettua la fresatura di un nastro di 1 ml dell'asfalto esistente che viene quindi raccordato con l'asfalto dell'nuovo allargamento stradale. L'allargamento stradale necessita il riposizionamento dei muri di scarpata in CA che una volta demoliti vengono sostituiti da terre armate.

Tutte le recinzioni demolite verso la campagna vengono sostituite con nuove a griglia romboidale posizionate sul confine delle aree previste in cessione al Comune.

A carico del privato NON risulta quindi:

- la realizzazione del tratto di marciapiede di via Ronchiano non prospiciente le aree edificate residenziali;
- l'allargamento della viabilità e la realizzazione della pista ciclabile di via strada della Passerella che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso il ponte sul rio Ala (cartiglio A3), ma solo cessione gratuita dell'area;
- la realizzazione della pista ciclopedonale di 2.5 ml. del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, ma solo cessione gratuita dell'area

Il quadro economico dedotto dal computo delle suddette opere ammonta a:

- circa 170.000 euro lordi a base di appalto per le opere di urbanizzazione che rientrano entro i termini da standard necessari a garantire il presupposto base delle dotazioni per l'edificabilità;
- circa 80.000 euro lordi a base di appalto per le opere di urbanizzazione extra-standard che esulano dai termini necessari a garantire il presupposto base delle dotazioni per l'edificabilità; come evidenziato nella tabella riportate di seguito e nei computi allegati.

Quadro economico opere di urbanizzazione da standard a base di appalto a carico del privato

	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	IMPORTI PARZIALI Euro
A	LAVORI A BASE D'ASTA	
1	(OG3) Opere stradali	134.616,14
2	Oneri per la Sicurezza	2.100,00
3	TOTALE IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA (1+2)	136.716,14
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	Imprevisti (5% di A3)	6.835,81
2	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche previste dal capitolato	1.000,00
3	Spese Tecniche (progettazione, direzione lavori, CS, frazionamenti)	10.000,00
4	Inarcassa (4% di B3)	400,00
5	IVA su Lavori (10% di A3+B1)	14.355,19
6	IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	2.288,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	34.883,86
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	171.600,00

Quadro economico opere di urbanizzazione extra-standard a carico del privato

	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	IMPORTI PARZIALI Euro
A	LAVORI A BASE D'ASTA	
1	(OG3) Opere stradali	57.179,94
2	Oneri per la Sicurezza	1.300,00
3	TOTALE IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA (1+2)	58.479,94
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	Imprevisti (5% di A3)	5.847,99
2	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche previste dal capitolato	1.000,00
3	Spese Tecniche (progettazione, direzione lavori, CS, frazionamenti)	6.500,00
4	Inarcassa (4% di B3)	260,00
5	IVA su Lavori (10% di A3+B1)	6.432,79
6	IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	1.487,20
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	21.639,66
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	80.119,60

PROCESSO DI ATTUAZIONE

1. La cessione delle aree di pertinenza delle opere extra-standard e degli standard urbanistici extra-standard deve avvenire entro i termini previsti dall'accordo a partire dall'entrata in vigore della Variante 2018 al PRG (vedasi tabella A).
2. Con l'approvazione dei rispettivi piani di lottizzazione si prevede la cessione anticipata della quota parte delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione e al deposito della fidejussione pari all'importo realizzativo delle medesime opere di pertinenza che dovranno essere realizzate dal privato (vedasi tabella A).
3. La realizzazione e cessione delle opere di adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi (cartiglio A2a-A2b), dovrà avvenire entro i termini previsti dall'accordo a partire dall'entrata in vigore della Variante 2018 al PRG

Tabella A) - Opere di Urbanizzazione

	Cessione aree	Opere da realizzare
PL1	Quota parte delle aree necessarie al rispetto dello standard del DM68 oltre alla quota parte connessa agli extra-standard (vedasi tabella): 272 mq di parcheggi e 1120 mq di verde (entro i cartigli A1-A5-A7);	Adeguamento di via Ronchiano fino all'incrocio con via della Passerella (cartiglio A4); rispetto ad una sezione di progetto di 5.50 m carrabile e 1.50 m di marciapiede (il marciapiede verrà realizzato nel solo tratto prospiciente l'area residenziale, come da computo metrico allegato); non è prevista quindi la realizzazione delle opere del marciapiede che affianca la strada per il tratto non prospiciente l'area edificabile; Realizzazione della quota di opere necessarie al rispetto dello standard del DM68: 125 mq di parcheggi e 200 mq di verde, entro i cartigli ps e vs (come da computo metrico allegato) Realizzazione di strada privata di accesso al PL1
PL2	Quota parte delle aree necessarie al rispetto dello standard del DM68 oltre alla quota parte connessa agli extra-standard (vedasi tabella): 477 mq di parcheggi e 1960 mq di verde (entro i cartigli A1-A5-A7)	Adeguamento di via Ronchiano fino all'incrocio con via della Passerella (cartiglio A4); rispetto ad una sezione di progetto di 5.50 m carrabile e 1.50 m di marciapiede (il marciapiede verrà realizzato nel solo tratto prospiciente l'area residenziale, come da computo metrico allegato); non è prevista quindi la realizzazione delle opere del marciapiede che affianca la strada per il tratto non prospiciente l'area edificabile; Realizzazione della quota di opere necessarie al rispetto dello standard del DM68: 219 mq di parcheggi e 350 mq di verde, entro i cartigli ps e vs (come da computo metrico allegato).
Ri		Realizzazione del parcheggio privato in prossimità dell'incrocio fra via RONCHIANO e la Strada della Passerella (cartiglio A8)

Quota parte aree in cessione PL1 per verde e parcheggi in ambito cartiglio A1 A5 A7

	mc	mc/abi	abi
carico insediativo (PL1)	4000	80	50
	mq/abi	mq	da standard min DM68 per soddisfare PL1
standard verde	4,0	200	
standard parcheggi	2,5	125	
	mq/abi	mq	extra standard aggiuntivo oltre soddisfacimento PL1
verde	18,4	920	
parcheggi	2,9	147	
	mq/abi	mq	standard di progetto
verde	22,4	1120	
parcheggi	5,5	272	

Quota parte aree in cessione PL2 per verde e parcheggi in ambito cartiglio A1 A5 A7

	mc	mc/abi	abi
carico insediativo (PL1)	7000	80	88
	mq/abi	mq	da standard min DM68 per soddisfare PL2
standard verde	4,0	350	
standard parcheggi	2,5	219	
	mq/abi	mq	extra standard aggiuntivo oltre soddisfacimento PL2
verde	18,4	1610	
parcheggi	2,9	258	
	mq/abi	mq	standard di progetto
verde	22,4	1960	
parcheggi	5,5	477	

Allegati:

- n° 1 planimetrie ambiti;
- n° 3 profili tipo edificazione;
- computi metrici opere di urbanizzazione carico del privato.

PROPOSTA VARIANTE URBANISTICA

PLANIMETRIA AMBITI

scala 1:5000

data 12.12.2018

■ perimetro lottizzazioni

■ verde attrezzato - 3080 mq

■ viabilità ciclo-pedonali

■ V - verde privato - 2050 mq

■ R - residenza - 7000 mq (R1 4000+ R2 7000 mc)

■ Ri - ristorazione verde attrezzato - 400 mq

■ parcheggio privato per Ri - 250 mq

■ parcheggio pubblico - 750 mq

■ allargamento strada

■ cessione proprietà aree

■ aree per standard necessari a R1/R2

■ parcheggio (ps=345 mq) verde (vs=550 mq)

A1 = 2850 mq

A2a+b = 750 mq per sezione stradale 5.5+2.5

A3 = 350 mq per sezione stradale 4.5+2.5

A4 = utili a sezione stradale 5.5+1.5

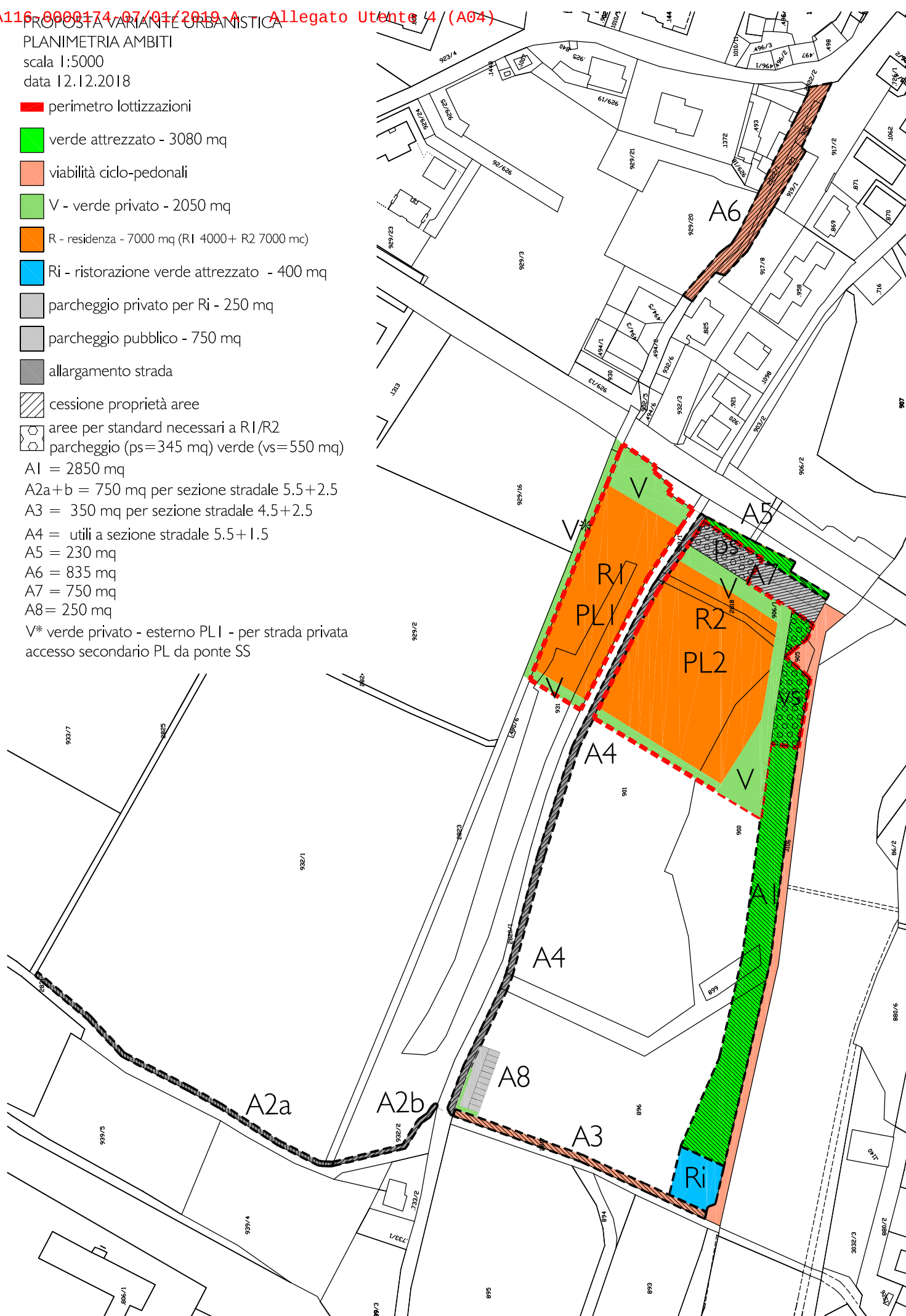
A5 = 230 mq

A6 = 835 mq

A7 = 750 mq

A8 = 250 mq

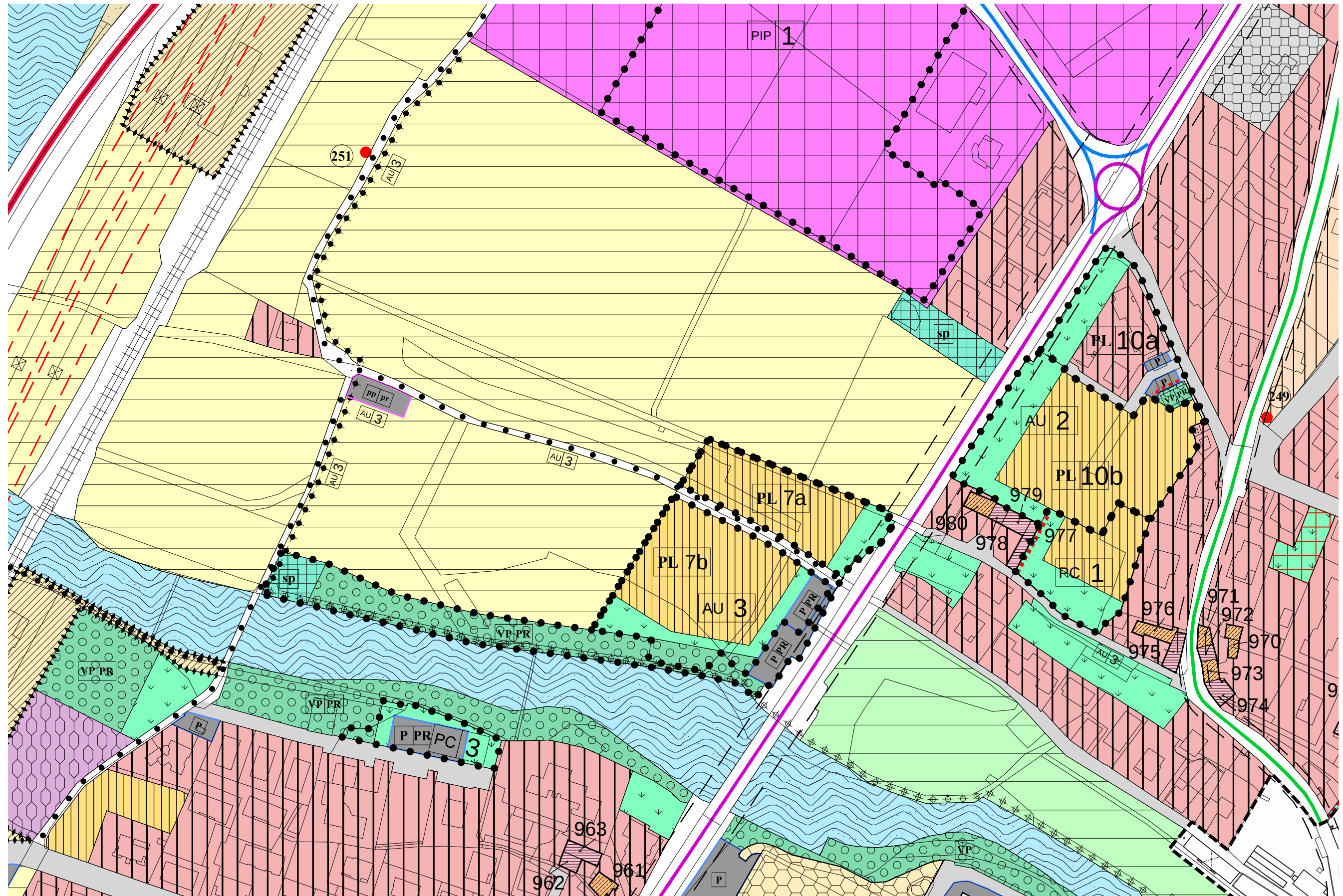
V* verde privato - esterno PLI - per strada privata
accesso secondario PL da ponte SS



VARIANTE GENERALE 2018

Estratto del P.R.G. TAVOLA B5 Sistema Insediativo

ALLEGATO C





Provincia Autonoma di Trento
Comunità della Vallagarina

Comune di Ala



VARIANTE GENERALE

Estratto dalle
Norme di attuazione

dicembre 2018

Art. 9 Piani attuativi, permessi di costruire convenzionati

1. Nelle zone ove è prescritto il piano di attuazione, il rilascio del permesso di costruire di cui al Quadro A, è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo secondo le prescrizioni delle norme di cui al Titolo II Capo III della L.P. 4 agosto 2015 n.15, le disposizioni previste al Titolo II - Capo I del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e delle norme di attuazione del P.R.G.
2. Ai sensi dell'art. 50 della L.P.15/2015, i Piani Attuativi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
 - piani di riqualificazione urbana (R.U.)
 - piani attuativi per specifiche finalità (P.E.A., P.I.P.);
 - piani di lottizzazione (P.L.).
3. La cartografia del P.R.G. indica con apposita grafia le aree dove è obbligatoria l'approvazione di piani attuativi di cui al comma precedente. Il piano attuativo richiede una progettazione urbanistica-edilizia tale da costituire un quadro di riferimento preciso e complessivo per i successivi interventi edilizi diretti, soggetti ad idoneo titolo abilitativo.
4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, sugli edifici esistenti sono consentite, compatibilmente con le specifiche prescrizioni di P.R.G. oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, senza alterazione di volumi. Le aree libere non sono edificabili, ma vi sono ammesse le normali opere di miglioramento agricolo, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubblici o finalizzati alla conduzione dei fondi.
5. Oltre i casi previsti dal comma 3 è obbligatoria l'approvazione di un piano di lottizzazione nel caso di utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.
6. Le destinazioni di zona previste all'interno del perimetro dei piani attuativi possono trovare, in sede di progettazione e con adeguata motivazione, collocazione diversa da quella indicata nel piano.
7. Le disposizioni puntuali relative ogni singolo piano attuativo sono riportate nel Quadro A delle presenti norme.
8. Per l'efficacia del piano attuativo (PIP) di via Fermi, vale quanto previsto dagli articoli 45, 54 e 121 della L.P. 4 agosto 2015 n.15.
9. Ai sensi dell'art. 54 della L.P. 15/2015, piani attuativi hanno efficacia decennale a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva. Decorso tale termine le aree ivi ricadenti sono utilizzabili nei limiti di una densità fondiaria pari a 0,01 mc/mq.
10. I Permessi di costruire convenzionati si attuano per le finalità previste nel comma 1 dell'art. 84 della 15/2015, secondo le indicazioni espresse dal medesimo articolo. Per ogni ambito individuato cartograficamente, il Quadro A riporta i contenuti e i parametri edificatori specifici.

Art. 51 Aree di nuova espansione

1. Sono quelle pressoché inedificate o dove sono presenti edifici in contrasto con il contesto urbanistico, nelle quali le opere di urbanizzazioni primarie sono mancanti o comunque inadeguate a consentire una nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale.
2. Ove previsto, l'edificazione avviene sulla base di un Piano Attuativo che deve essere redatto nell'ambito dell'intera zona risultante dalla cartografia del P.R.G. Per i singoli piani attuativi il P.R.G. stabilisce nel Quadro A delle presenti norme i parametri edificatori e le destinazioni ammesse.
3. Omissis
4. Nelle aree di espansione si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 della L.P. 4 marzo 2008, n.1, volte a favorire la diffusione delle tecniche di edilizia sostenibile, secondo le modalità

previste dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 25 giugno 2010 e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

5. Omissis

Art. 52 Verde privato

1. Sono zone individuate dal P.R.G. destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde di pertinenza di edifici esistenti, ovvero alla salvaguardia di particolari aspetti insediativi, di elementi di particolare valenza ambientale-paesaggistica, per la tutela di peculiari direttrici visuali o emergenze paesaggistiche.
2. E' consentita la ristrutturazione dei fabbricati accessori esistenti con ampliamento di volume, o della superficie coperta, in misura massima del 30%.
3. Ad eccezione delle aree a verde privato di pertinenza del Santuario di S. Valentino, oltre ai manufatti accessori di cui all'art. 28 comma13, è sempre ammesso l'ampliamento e la nuova costruzione di autorimesse interrate dimensionate per il rispetto degli standard di parcheggio degli edifici di cui sono pertinenza, nonché la realizzazione di depositi interrati. E' previsto un rapporto di utilizzo dell'area non superiore al 60%. Ad intervento effettuato il soprassuolo dovrà essere opportunamente rinverdito.
4. E' vietato alterare i contesti ambientali esistenti ed abbattere alberi, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore senza comprovate necessità connesse con le esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.
5. Gli interventi previsti dai precedenti commi non sono ammessi qualora le aree a verde privato ricadano negli ambiti a pericolosità elevata o moderata, individuati dal PGUAP nella carta della Pericolosità, e per quelle ricadenti in ambiti fluviali di interesse ecologico.

Art. 73 Verde pubblico

1. Le aree riportate in cartografia sono riservate ad attività di ricreazione, gioco, spettacolo all'aperto e attività sportive informali. Tali aree sono distinte in aree a verde pubblico esistente e di progetto.
2. Nelle aree riservate a verde pubblico e a parchi urbani è ammessa la formazione di zone attrezzate per il gioco e per gli spettacoli all'aperto oltre alla realizzazione di modesti impianti sportivi con le relative strutture di servizio e gli spazi di parcheggio. È anche ammessa l'edificazione di fabbricati legati alla fruizione dei parchi ed alla manutenzione del verde così come le attrezzature di corredo, quali i chioschi, le strutture per spettacoli all'aperto e per il ristoro, i servizi igienici e di simili organismi di pubblica utilità per un volume edilizio complessivo non superiore al 10% della superficie dell'area (0,1 mc/mq) e per una volumetria (Ve) massima di 200 mc e un'altezza massima fuori terra di m 4,00.
3. E' comunque vietato alterare i contesti ambientali esistenti ed abbattere alberi, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore senza comprovate necessità connesse con le esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.
4. Nelle aree a verde pubblico è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrate da destinare a parcheggio pubblico, o mediante convenzione, a parcheggio di tipo pertinenziale.
5. Tali aree devono essere utilizzate per la destinazione specificatamente indicata in cartografia. Ove è necessario, è tuttavia consentito, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa fra quelle indicate nell'art. 70 comma 1.

Art. 74 Parcheggi pubblici

1. Nelle aree indicate come parcheggi pubblici è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture destinate alla sosta degli autoveicoli. La progettazione di questi spazi deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberature. In queste aree devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.
2. I parcheggi pubblici possono essere realizzati sia a livello del piano stradale che in sottosuolo.
3. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche su iniziativa privata e destinati anche ad uso privato, con il vincolo della pertinenzialità, previa stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il privato. La convenzione dovrà individuare la ripartizione degli oneri derivanti dalla realizzazione dell'opera e dalla sua gestione, nonché le modalità e i criteri di fruizione dei settori del parcheggio riservati all'uso pubblico. La progettazione dell'intervento deve essere estesa all'intera area indicata in cartografia.

QUADRO A - PIANI ATTUATIVI, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Omissis

Piano di lottizzazione PL7A e PL7B Ala. Vedi AU3

Omissis

Accordo urbanistico AU 3 Ala. L'interesse pubblico dell'accordo urbanistico è quello di poter acquisire delle aree ed opere per finalità pubbliche. In particolare, a fronte delle possibilità edificatorie a fini residenziali e della realizzazione di un bicigrill in prossimità della passerella sul torrente Ala, il privato cederà al Comune gratuitamente le aree necessarie all'estensione della rete ciclopedonale, l'area per la creazione di un parco fluviale attrezzato, le aree per l'allargamento di via della Passerella e di via Ronchiano nonché le aree per la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo le indicazioni contenute nell'accordo urbanistico allegato, alla cui cartografia è demandata la definizione degli interventi specifici per l'intero ambito.

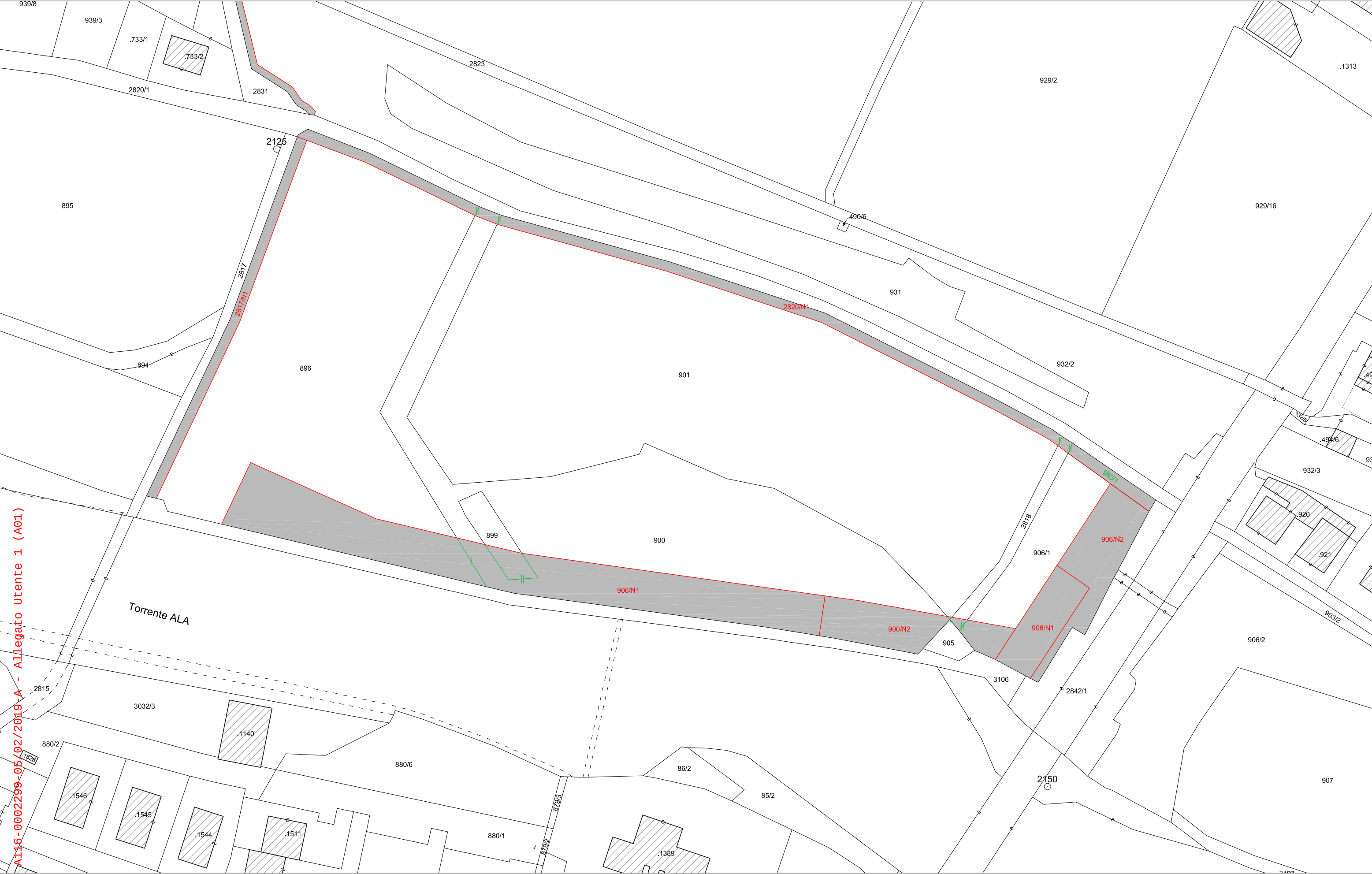
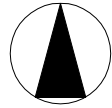
Per la nuova edificazione, subordinata ai piani di lottizzazione PL7A e PL7B, valgono i seguenti parametri:

indice di utilizzazione fondiaria (Uf) PL7A	0,55	mq/mq
indice di utilizzazione fondiaria (Uf) PL7B	0,50	mq/mq
altezza della facciata	8,50	m
altezza dell'edificio (H max)	9,00	m
numero dei piani	3	
rapporto di copertura (Rc)	40	%
rapporto di copertura interrato (Ri)	60	%

La zona residenziale dovrà essere servita da una viabilità avente adeguato spazio di manovra per l'inversione di marcia.

Alla firma della convenzione tra le parti, dovrà essere presentato il frazionamento approvato relativo al sedime di terreno ceduto al comune.

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate con le modalità previste dall'accordo urbanistico.



COMUNE CATASTALE ALA



COMUNE CATASTALE ALA



Tipo frazionamento
Prospetto della divisione

Stato nuovo

Particella	Superficie
283 I/NI	750 mq
2817/NI	350 mq
2820/NI	360 mq
906/NI	575 mq
906/N2	405 mq
900/NI	2300 mq
900/N2	550 mq

Comune di Ala
Provincia di Trento

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE - ALLARGAMENTO STRADALE DI VIA DELLA PASSERELLA TRATTO NORD- ACCORDO DI VARIANTE AL PRG -

COMMITTENTE: DEBIASI ALDO

Data, 07/12/2018

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								
	<u>LAVORI A MISURA</u>								
	RIMOZIONI, DEMOLIZIONI E SCARIFICHE (SpCat 2)								
1 / 1 D.015.036.00 01.004*	RIMOZIONE RECINZIONI RETE METALLICA h=1.5 ml Taglio e rimozione della rete metallica, della struttura metallica di sostegno (pianconi, palette, saette) e dei plinti di fondazione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisorie e di sicurezza, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Altezza rete h=1.5 ml. recinzione lato est *220,00			220,00			220,00		
	SOMMANO...	ml					220,00	20,00	4'400,00
2 / 2 B.002.010.00 45.005	DEMOLIZIONE DI MANUFATTI Demolizione di manufatti in conglomerato cementizio armato di qualsiasi tipo, forma e dimensione presenti all'esterno di fabbricati quali muri di sostegno, vasche e plinti isolati di fondazione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metrocubo vuoto per pieno. muro strada lato est *60,00*0,300*1,500			60,00	0,300	1,500	27,00		
	SOMMANO...	m³					27,00	141,80	3'828,60
3 / 3 D.011.005.01 60.005*	FRESATURA A FREDDO DI PAVIMENTAZIONI - per i primi 3 cm. Fresatura di pavimentazione in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo a media consistenza eseguiti su unica passata, anche su impalcati di opere d'arte, compreso l'onere di allontanamento con qualsiasi mezzo fino a qualsiasi distanza stradale, carico e scarico compresi, compresi tutti gli eventuali oneri di discarica, restando quello utilizzabile di proprietà dell'Impresa. Compresi gli oneri della perfetta pulizia effettuata anche con spazzatrici meccaniche e successiva soffiatura con compressore. Per i primi 3 cm. raccordo con piano stradale esistente *205,00*1,000			205,00	1,000		205,00		
	SOMMANO...	m²					205,00	2,14	438,70
	MOVIMENTI TERRA (SpCat 3)								
4 / 4 D.011.010.00 20.005*	Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, anche azione diurna e notturna degli scavi. Ed ogni altro onere. Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte o bagnate, anche in presenza d'acqua, compresa la demolizione di massicciate stradali (escluse le sole sovrastrutture) e muri a secco o in malta di scarsa consistenza, le rocce tenere da piccone con esclusione dell'onere della eventuale preventiva sconnessione, escluso inoltre la roccia dura da mina ed i trovanti di dimensioni superiori ad 1,000 m³ e la sovrastruttura stradale, per: - apertura di sede stradale, piazzole, opere accessorie e relativo cassonetto; - la bonifica del piano di posa dei rilevati se maggiore a 20 cm di profondità; - per apertura di gallerie artificiali nonchè degli imbocchi delle gallerie naturali;								
	A R I P O R T A R E								8'667,30

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								8'667,30
	- la formazione o l' approfondimento di cunette, fossi e canali di pertinenza al corpo stradale; - l'impianto di opere d'arte fino alla quota del piano orizzontale indicato nei disegni di progetto per l'inizio degli scavi in fondazione (a campioni, a pozzo, a sez. ristretta etc). Nel presente magistero sono pure compensati: - la preventiva ricerca ed individuazione di servizi sotterranei esistenti onde evitare infortuni e danni in genere rimanendo escluse le opere di rimozione e/o protezione che saranno compensate con apposito prezzo; - la rimozione preventiva della terra vegetale ed il suo accumulo, su aree da procurarsi a cura e spese dell'Impresa, per il successivo reimpiego sulle rampe dei rilevati o nelle zone destinate a verde; - la regolarizzazione del piano di posa delle opere d'arte, delle scarpate in trincea, il taglio di alberi e cespugli, l'estirpazione di ceppaie ed il loro carico e trasporto a rifiuto come successivamente indicato esclusa la lavorazione del legname recuperabile; - il carico, trasporto e scarico del materiale ritenuto idoneo dalla D.L. a rilevato o riempimento nell' ambito del cantiere con qualsiasi mezzo compreso l'eventuale deposito provvisorio e successiva ripresa su aree da procurarsi a cura e spese dell'Impresa; - il carico ed allontanamento dal cantiere del materiale idoneo in eccedenza rimanendo quest'ultimo di proprietà dell'Appaltatore; - il carico, trasporto a rifiuto del materiale non ritenuto idoneo dalla D.L. fino a qualsiasi distanza stradale dalla zona dei lavori, esclusi gli oneri di discarica che saranno compensati a parte; - il carico, trasporto del materiale in eccedenza ritenuto idoneo dalla D.L. per la formazione di rilevati/riempimenti su aree dell'Appaltante fino a qualsiasi distanza stradale dalla zona dei lavori, esclusi gli oneri di formazione del rilevato che saranno compensati a parte - l'esaurimento a gravità dell'acqua con canali fugatori o cunette o altre opere simili; - la eventuale segnalazione diurna e notturna degli scavi. Ed ogni altro onere. allargamento strada *410,00*1,000 1,000								
	SOMMANO...	m ³	410,00			1,000 1,000	410,00 1,00		
	ONERI DI DISCARICA (SpCat 4)								
5 / 5 A.4.10.10.5 A.04.10.0010 .005	IMP.REC. - CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO/ NON ARMATO SELE ... nglomerato cementizio non armato in blocchi fino a 0,50 m3 Conferimento di materiali inerti riutilizzabili, provenienti dalle attività di costruzione, demolizione e scavo in genere (escluso terre e rocce), presso impianto autorizzato per le successive attività di recupero. Il prezzo si intende dedotto del valore convenzionale attribuito al materiale (art. 36 c.3 DM 145/2000 e s.m.) ed è comprensivo della selezione dei materiali riciclabili nelle categorie previste (CER), dell'indennità del centro di raccolta, delle analisi di laboratorio per la caratterizzazione dei rifiuti effettuate in conformità alla normativa vigente e del carico, trasporto e scarico all'interno dell'impianto. Le quantità saranno debitamente documentate dall'Appaltatore mediante il "Formulario di Identificazione del Rifiuto" o "Documento di rintracciabilità" ed accettate dalla Direzione Lavori. Conglomerato cementizio armato/ non armato CER 17 01 01 - conglomerato cementizio non armato in blocchi fino a 0,50 m3 demolizione muro in pietrame Vedi voce n° 2 [m³ 27.00] *1,00*1,600								
	SOMMANO...	t	1,00			1,600	43,20 43,20	17,80	768,96
	SOTTOFONDI (SpCat 5)								
6 / 6 D.11.15.525.	MURO IN TERRENO RINFORZATO IN GEOGRIGLIA IN HDPE - per altezza minore o uguale a m 3,00								
	A R I P O R T A R E								12'337,92

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								12'337,92
5 D.11.15.0525 .005	Muri in terreno rinforzato eseguiti mediante l'inserimento di strati successivi di geogriglia in d'armatura realizzata in fibre poliestere con rivestimento polimerico con lunghezza e spaziatura come da disegni di progetto. La scelta della geogriglia, che dovrà essere approvata dalla D.L., varierà in funzione dell'altezza del muro da realizzare; le principali caratteristiche del materiale impiegato dovranno essere le seguenti: Resistenza minima a trazione su banda larga (ISO 10319): da 35 a 55 kN/m per altezze tra 0 e 3 m da 55 a 80 kN/m per altezze tra 3 e 6 m da 80 a 110 kN/m per altezze tra 6 e 9 m da 110 a 150 kN/m per altezze tra 9 e 12 m 150 kN/m per altezze superiori a 12 m Allungamento alla tensione nominale (ISO 10319): non superiore a 8,5% Resistenza minima di progetto a 120 anni in terreni con ph neutro e terreni sabbiosi (d50=6mm): da 17,5 a 27,5 kN/m per altezze tra 0 e 3 m da 27,5 a 40,0 kN/m per altezze tra 3 e 6 m da 40,0 a 57,6 kN/m per altezze tra 6 e 9 m da 57,6 a 78,6 kN/m per altezze tra 9 e 12 m 78,6 kN/m per altezze superiori a 12 m La resistenza minima di progetto delle geogriglie dovrà essere calcolata in base ai fattori di riduzione parziali previsti dal BS8006 (creep, variabilità della produzione, estrapolazione dei dati, danneggiamento meccanico, effetti ambientali) che dovranno essere certificati da un istituto di accreditamento indipendente (tipo BBA, ERA, ecc.). Dovrà essere altresì noto il comportamento deformativo del materiale per tutta la vita utile dell'opera, ovvero il produttore del materiale dovrà presentare una certificazione emessa da un istituto accreditato indipendente che riporti le curve isocrone della geogriglia fino alla durata di 114 anni (1.000.000 di ore). Ogni rotolo dovrà avere un'etichetta identificativa secondo la norma UNI EN ISO 10320 con relativo codice del lotto di produzione del materiale fornito. Il produttore dovrà presentare un certificato di prova di trazione, rilasciato da un laboratorio accreditato per i geosintetici e basato su 5 campioni secondo la normativa UNI EN ISO 10319, per ogni lotto di produzione fornito. In mancanza di questi certificati, l'impresa appaltante dovrà far eseguire da un laboratorio accreditato, con le stesse modalità, le prove di trazione su campioni prelevati in cantiere dietro indicazione ed in presenza della Direzione Lavori per la prima fornitura di materiale fino a 5.000 m2. Oltre questa quantità, e per ogni fornitura successiva di geogriglia, per lotti singoli fino a 10.000 m2, l'impresa dovrà presentare un ulteriore certificato di prova di trazione. Il prelievo e l'onere delle prove saranno a carico dell'impresa appaltante, che dovrà mettere a disposizione i mezzi necessari ed il personale idoneo ad effettuare tali operazioni. Il produttore dovrà rilasciare una dichiarazione di conformità sul materiale fornito attestante le caratteristiche tecniche richieste, il nome dell'impresa appaltante e l'indirizzo del cantiere. Il materiale dovrà essere marcato CE in conformità alla normativa europea ed il produttore dovrà possedere la certificazione EN ISO 9001:2008. La geogriglia dovrà essere approvata dalla Direzione Lavori, alla quale l'impresa dovrà presentare le certificazioni richieste per avallare la rispondenza ai requisiti minimi, pena ritiro immediato del materiale dal cantiere e, se si rendesse necessario, demolizione delle opere costruite a totale carico ed onere dell'impresa. Le geogriglie di rinforzo dovranno risultare inattaccabili da microrganismi, batteri e roditori, possedere inerzia chimica totale e non dovranno dare luogo a cessione di alcun composto chimico dannoso per le acque e la vegetazione. La scarpata di tale manufatto avrà il paramento a vista inclinato rispetto all'orizzontale fino a 80° (secondo i disegni di progetto); sarà contenuto da un cassero di guida e di appoggio (costituito da una rete elettrosaldata opportunamente sagomata) e da una stuoia in fibre vegetali in grado di contenere il terreno e trattenere la semina che, germinando, renderà il paramento in vista completamente vegetato. Il piano di posa dovrà essere orizzontale o salvo richiesta della D.L. in leggera contropendenza, in ogni caso sarà perfettamente costipato e rullato. Il materiale di riporto per la formazione del rilevato dovrà essere steso in strati di 30 cm ed adeguatamente costipato fino a raggiungere la densità prevista in progetto. L'idoneità dei materiali dovrà essere stabilita dalla D.L.; in tutti i casi, conformemente alle Norme CNR UNI 10006, il gruppo di appartenenza delle terre sarà A1, A3, A2-4 secondo la classificazione HRB - AASHO, corrispondenti a ghiaie e sabbie (anche limose). In corrispondenza della facciata in vista, secondo le indicazioni di progetto, sarà impiegato terreno vegetale sufficientemente dotato di sostanza organica e di elementi nutritivi,								
	A R I P O R T A R E								12'337,92

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								12'337,92
	adatto a ricevere una coltura erbacea permanente, privo di ciottoli, detriti, radici ed erbe infestanti. Nel prezzo sono compresi: -la fornitura e la posa dei casseri guida, delle geogriglie, delle relative barre di ancoraggio, delle stuoie in fibre vegetali; -la compattazione del piano di posa del rilevato; -la compattazione del terreno di riporto per la formazione del rilevato; -la fornitura e la posa del terreno vegetale; -il rinverdimento della facciata a vista mediante idrosemina, eventualmente ripetuta fino a dare il rinverdimento completo ed uniforme; -gli oneri per eventuale brevetto; -ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi gli scavi occorrenti e la formazione del rilevato da pagarsi con i relativi articoli di elenco prezzi. Verrà contabilizzata la superficie del paramento effettivamente eseguita in proiezione verticale. L'altezza di scarpata sarà considerata a partire dal piano di posa del manufatto stesso. - per altezza minore o uguale a m 3,00 tratto rampa *50,00*2,000								
	SOMMANO...	m²		50,00		2,000	100,00		
							100,00	126,10	12'610,00
7 / 7 D.011.015.01 10.005	MATERIALI PROVENIENTI DA CAVE DI PRESTITO - per la formazione di rilevati, compattato in opera Fornitura di materiali idonei provenienti da cave di prestito, appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3, compreso la cavatura, l'indennità di cava, il carico, il trasporto con qualsiasi distanza stradale, lo scarico del materiale e tutti gli altri oneri indicati nelle Norme Tecniche, misurato in opera a seguito di bilancio delle terre. Per la formazione di rilevati, compattato in opera. allargamento strada *410,00*0,500 tratto rampa *40,00*3,000*2,000		410,00						
	SOMMANO...	m³		40,00	3,000	0,500 2,000	205,00 240,00		
							445,00	13,68	6'087,60
8 / 8 D.011.015.00 20.005	SISTEMAZIONE IN RILEVATO - relativamente ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3 Sistemazione in rilevato od in riempimento di materiali idonei, provenienti sia dagli scavi che dalle cave di prestito; compreso il compattamento a strati non superiori a 50 cm fino a raggiungere la densità prescritta; compreso l'eventuale inumidimento; comprese la sagomatura e profilatura dei cigli, delle banchine e delle scarpate rivestite con 20 cm di terra vegetale proveniente dai movimenti di terra o in difetto compensata con l'apposito prezzo; compresa ogni lavorazione ed onere previsti nelle Norme Tecniche per dare il rilevato compiuto a perfetta regola d'arte. Relativamente ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3. Vedi voce n° 7 [m³ 445.00]								
	SOMMANO...	m³					445,00		
							445,00	2,41	1'072,45
9 / 9 D.51.25.110. 10 D.51.25.0110 .010	FONDAZIONE STRADALE CON MATERIALI NATURALI con materiale proveniente da cave di prestito Fondazione stradale eseguita con materiale naturale conforme alle specifiche Norme Tecniche per uno spessore compresso come indicato nelle sezioni tipo di progetto, steso su piano di posa preventivamente livellato, posto in opera anche in più strati di almeno cm 10 e massimo cm 20, compresa la livellazione e la cilindratura con rullo compressore di 14 - 16 t corrispondente rullo vibrante fino al raggiungimento della densità prevista. Compresa la fornitura del materiale ed esclusa la finitura superficiale. con materiale proveniente da cave di prestito allargamento strada *410,00*0,350		410,00						
	SOMMANO...	m³				0,350	143,50		
							143,50	26,29	3'772,62
	PAVIMENTAZIONI: CORDONATE E CONGLOMERATI BITUMINOSI (SpCat 6)								
10 / 10 D.51.25.121.	FINITURA SUPERFICIALE - IN PRESENZA DI CHIUSINI, CADITOIE								
	A R I P O R T A R E								35'880,59

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								35'880,59
5 D.51.25.0121 .005	Finitura superficiale della fondazione stradale conforme alle specifiche Norme Tecniche, comprese le prove di laboratorio, la livellazione superficiale della fondazione stradale con idonee macchine per ottenere la sagomatura prevista nelle sezioni tipo di progetto. Nel prezzo si intende compreso e compensato ogni onere e lavorazione per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, pronto per la stesa della pavimentazione, secondo le modalità prescritte nelle Norme Tecniche. E' compreso e compensato il sovrapprezzo per l'esecuzione della pavimentazione in presenza di elevata incidenza di chiusini, caditoie, ecc. sul tratto di strada/via/viale. Nel prezzo sono inoltre compresi il ristoro dei relativi rallentamenti e della minori produzioni ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Nel prezzo è esclusa la fornitura della fondazione stradale. allargamento strada *410,00						410,00		
	SOMMANO...	m²					410,00	1,19	487,90
11 / 11 D.51.30.1.5 D.51.30.0001 .005	PICCOLI LAVORI BITUMATURA - APPRONTAMENTO CANTIERE con superficie fino a m² 500 Compenso da corrispondere per piccoli lavori di bitumatura, anche sommando più zone di intervento riferite ad un unico contratto, la cui entità complessiva non superi 2'500 m². Per l'approntamento del cantiere delle dimensioni indicate nei tipi con superficie fino a m² 500 1,00						1,00		
	SOMMANO...	cad.					1,00	2'330,00	2'330,00
12 / 12 D.051.030.01 25.010	BINDER - dello spessore compresso di 70 mm Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso, confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali conformi alle relative Norme Tecniche indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, per la formazione dello strato di collegamento, binder, avente granulometria di mm 0-25 e composto da aggregati di primo impiego ottenuti per frantumazione, opportunamente miscelati con bitume avente caratteristiche di coesione ed adesione conformi alle Specifiche Tecniche, compreso guardiania, segnaletica ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. L'Appaltatore potrà utilizzare materiale riciclato (fresato) nella misura massima del 25% in peso riferito alla miscela degli inerti, previa presentazione di uno studio, accettato dalla D.L., atto a definire la composizione della miscela stessa e le modalità di confezionamento. Dello spessore compresso di 70 mm. allargamento strada *410,00						410,00		
	SOMMANO...	m²					410,00	11,43	4'686,30
13 / 13 D.51.30.15.5 D.51.30.0015 .005	MANO D'ATTACCO CON BITUME NORMALE su pavimentazione Spruzzatura di emulsione bituminosa, idonea all'utilizzo (Marcatura CE Secondo Direttiva Prodotti da Costruzione CPD 89/106/CEE e DPR 246/93), per l'esecuzione di mano d'attacco avente residuo di bitume normale pari ad almeno il 55 % in ragione di 0,5 - 0,6 kg/ m², compreso guardiania ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. L'eventuale pulizia del piano d'appoggio sarà compensata a parte. su pavimentazione raccordo strada esistente *205,00*1,000 allargamento strada *410,00			205,00	1,000		205,00 410,00		
	SOMMANO...	m²					615,00	0,45	276,75
14 / 14 D.051.030.02 25.005	MANTO D'USURA TIPO "D" Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso, confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali conformi alle relative Norme Tecniche indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto,								
	A R I P O R T A R E								43'661,54

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								43'661,54
15 / 15 D.051.010.01 41.005	per la formazione dello strato d'usura, tappeto (tipo D), avente granulometria di mm 0-12 e composto da aggregati di primo impiego ottenuti per frantumazione, opportunamente miscelati con bitume avente caratteristiche di coesione ed adesione conformi alle Specifiche Tecniche, dello spessore compresso di mm 30, compreso guardiania, segnaletica ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. Con granulometria mm 0-12. raccordo+allargamento strada Vedi voce n° 13 [m² 615.00]	m²					615,00	5,89	3'622,35
	SOMMANO...						615,00		
	RIMOZIONE E MESSA IN QUOTA DI MANUFATTI IN GHISA ...del peso fino a kg 70. Rimozione e successivo ripristino in quota di chiusini e caditoie esistenti, mediante demolizione dell'asfalto e del calcestruzzo nonché degli eventuali bulloni d'ancoraggio alla soletta, pulizia del piano di lavoro e successiva messa in opera a regola d'arte alla nuova quota della pavimentazione finita. Del peso fino a kg 70. 15,00	cad.					15,00		
							SOMMANO...		
16 / 17 D.051.080.00 10.005	STRISCE di cm 12 - su impianto nuovo Fornitura e posa in opera di vernice, su superfici stradali, per formazione di strisce longitudinali continue, discontinue e doppie, della larghezza di cm 12, compreso l'onere del tracciamento (su impianto nuovo), della pulizia e della segnaletica di cantiere. Su impianto nuovo. 5,00*220,00	m	5,00	220,00			1'100,00	0,35	385,00
	SOMMANO...						1'100,00		
	RECINZIONI E PARAPETTI (SpCat 9)								
	17 / 16 D.51.5.420.1 5 D.51.05.0420 .015	RECINZIONE SU PLINTI PREFABBRICATI - per h fino a m 2,00 Recinzione con altezza massima di m 2,00 eseguita con rete metallica plastificata di colore a scelta della D.L. con maglia romboidale da 50x50 mm, fissata ai fili zincati e plastificati superiore ed inferiore, di diametro mm 2,8 ,ed a un numero adeguato di fili intermedi in funzione dell'altezza secondo i particolari di progetto, completa di palette e saette a T da 40x40 mm plastificati, eseguita a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni della D.L., su plinti prefabbricati in cls, compresi nel prezzo, delle dimensioni di cm 30x30/14x14 e H=cm 48 con opportuno foro, per l'alloggiamento dei piantoni. - per h fino a m 2,00 recinzione lato campagna *220,00*1,500					m²		
SOMMANO...		330,00							
Parziale LAVORI A MISURA euro			57'179,94						
T O T A L E euro			57'179,94						
----- ----- ----- ----- ----- -----									
	A R I P O R T A R E								

[illegible]

[illegible]

	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	IMPORTI PARZIALI Euro
A	LAVORI A BASE D'ASTA	
1	(OG3) Opere stradali	57.179,94
2	Oneri per la Sicurezza	1.300,00
3	TOTALE IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA (1+2)	58.479,94
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
1	Imprevisti (10% di A3)	5.847,99
2	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche previste dal capitolato	1.000,00
3	Spese Tecniche (progettazione, direzione lavori, CS, frazionamenti)	6.500,00
4	Inarcassa (4% di B3)	260,00
5	IVA su Lavoril (10% di A3+B1)	6.432,79
6	IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	1.487,20
7	arrotondamento	111,67
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	21.639,66
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	80.119,60



**Provincia Autonoma di Trento
Comune di Ala**

Progetto:

**ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA
L.P. 15/2015 – REALITA' IMMOBILIARI CONTRADDISTINTE
DALLE PP.FF. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896,
932/1, 2823, 2822/1, 920 E 921 IN C.C. ALA – VIA
RONCHIANO_ALA**

Committente:

Comune di Ala

Oggetto:

VALUTAZIONE URBANISTICA

Data:

Arco, 28.01.2019

Il tecnico:

dott. arch. Giorgio Losi



INDICE DEI CONTENUTI

1. Premessa
2. Criteri di valutazione dell'accordo urbanistico
3. Accordo urbanistico proposto all'Amministrazione comunale
4. Valutazione urbanistica sulla proposta di accordo
5. Conclusioni

1. PREMESSA

La Valutazione urbanistica è in riferimento alla richiesta del signor Aldo Debiasi, in qualità di proprietario delle pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2822/1, 920 e 921 C.C. Ala e avente disponibilità di parte della p.f. 932/1 C.C. Ala di proprietà della signora Elisabetta Debiasi e di parte della p.f. 2823 C.C. Ala di proprietà del signor Valentino Debiasi, volta a proporre la sottoscrizione di un accordo urbanistico all'Amministrazione comunale di Ala.

La richiesta è formulata ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 i cui contenuti saranno definiti secondo i criteri stabiliti dall'art. 27 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 per la compensazione urbanistica e per la quantificazione del credito edilizio da riconoscere alle aree oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione.

La presente Valutazione urbanistica è redatta su incarico dell'Amministrazione comunale di Ala al fine di valutare la percorribilità della proposta e ad evidenziare il rilevante interesse pubblico perseguito con strumenti consensuali, quali gli accordi urbanistici.

Questa "Valutazione urbanistica" fa espresso riferimento al documento elaborato dall'Avvocato Luca Benini avente per oggetto "Variante Generale al P.R.G. – Accordi urbanistici di data 5 novembre 2018, redatto su incarico dell'Amministrazione comunale di Ala, ed è parte integrante e sostanziale per gli aspetti giuridico normativi a questa relazione.

La situazione catastale delle particelle fondiarie sopra citate è così descritta:

p.f. 931 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura vigna, classe 4 e superficie di mq. 2439, R.D. € 13,86 e R.A. € 8,82;

p.f. 932/2 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura vigna, classe 5 e superficie di mq. 7042, R.D. € 29,10 e R.A. € 21,82;

p.f. 900 C.C. Ala alla partita tavolare 1714, coltura pascolo, classe 3 e superficie di mq. 466, R.D. € 0,17 e R.A. € 0,07;

p.f. 900 C.C. Ala alla partita tavolare 1714, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 5283, R.D. € 38,20 e R.A. € 21,83;

p.f. 901 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 11387, R.D. € 82,33 e R.A. € 47,05;

p.f. 2818 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura pascolo, classe 5 e superficie di mq. 234, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01;

p.f. 906/1 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 1915, R.D. € 13,85 e R.A. € 7,91;

p.f. 899 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 212, R.D. € 1,53 e R.A. € 0,88;

p.f. 896 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 7528, R.D. € 54,43 e R.A. € 31,10;

p.f. 932/1 C.C. Ala alla partita tavolare 2268, coltura vigna, classe 4 e superficie di mq. 25492, R.D. € 144,82 e R.A. € 92,16;

p.f. 2823 C.C. Ala alla partita tavolare 304, coltura arativo, classe 5 e superficie di mq. 1006, R.D. € 1,30 e R.A. € 1,04;

p.f. 2822/1 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura strada, classe - e superficie di mq. 481, R.D. € 0,00 e R.A. € 0,00;

p.f. 920 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura arativo, classe 3 e superficie di mq. 68, R.D. € 0,28 e R.A. € 0,16;

p.f. 921 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura improduttivo, classe - e superficie di mq. 280, R.D. € 0,00 e R.A. € 0,00.

L'accordo urbanistico è oggetto di una Perizia asseverata redatta al fine di valutare il più probabile valore dell'immobile contraddistinto dalle **pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2823, 2822/1, 920, 921 e 932/1 C.C. Ala**, aree in parte in cessione gratuita alla Amministrazione comunale di Ala.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL' ACCORDO URBANISTICO

Una premessa di carattere generale riguarda la ricorrenza di alcuni presupposti, che dovranno essere preventivamente accertati da parte degli uffici comunali, quali la legittimazione dei proponenti, la verifica del rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata vigente, nonché all'accertata coerenza della proposta del privato rispetto agli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione dell'Amministrazione.

“Altro fondamentale presupposto dell'accordo urbanistico è quello del “rilevante interesse pubblico” (cfr. art. 25 L.p. 15/2015 cit.) che deve essere dimostrato e deve essere prevalente.

In particolare, prima che il rilevante interesse pubblico, occorrerà dimostrare la sua utilità ovvero l'indispensabilità del ricorso allo strumento dell'accordo, quale strumento eccezionale ma comunque indispensabile per creare i presupposti di una scelta urbanistica.

Occorrerà dunque assicurare, all'esito della fase istruttoria circa la sostenibilità urbanistica della proposta, un'adeguata motivazione circa la rilevanza dell'interesse, nel senso appena sopra evidenziato, avendo altresì cura di mettere in luce la natura “urbanistica” dell'interesse, onde evitare di cadere in ipotesi di sviamento, come quando di mettano a monte valutazioni di mera convenienza economica riconducibili a politiche di “do ut des” (avv.Benini).

CONTENUTI

L'inquadramento normativo giuridico

Gli aspetti normativi giuridici principali sono riferiti al documento redatto dall'avvocato Luca Benini. In questo capitolo si evidenziano alcuni aspetti strettamente correlati alla Valutazione urbanistica.

“L'accordo tra pubblico e privato si deve dunque fondare sul beneficio pubblico che la collettività trae dalla modifica dello strumento urbanistico.

L'art. 25, comma 2° della L.p. 15/2015 dispone che gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di

trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità. Il criterio che deve presiedere nella valutazione dell'interesse pubblico è quello **dell'adeguatezza**, ultimo gradino del generale principio di proporzionalità dell'azione amministrativa. Ciò comporta la necessità di assicurare, oltre al giusto equilibrio tra gli interessi confliggenti dal punto di vista economico, anche la predeterminazione del raggiungimento di migliori e non altrimenti ottenibili condizioni di soddisfazione dell'interesse pubblico generale, attraverso l'accettazione, da parte del privato, di clausole atipiche, seppur con il minor pregiudizio possibile.

... Gli accordi di pianificazione devono contenere una **valutazione di congruità economico finanziaria** che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

... Il **plusvalore** rappresenta una variazione di rendita, conseguente alla decisione di procedere alla valorizzazione urbanistica di uno o più beni cespiti immobiliari: l'Amministrazione può "cedere" ai privati la modifica degli indici, delle destinazioni d'uso nonché delle modalità di attuazione del progetto attuativo; il privato può "cedere", oltre alle aree a standard di legge e gli oneri concessori dovuti, aree (in eccedenza rispetto allo standard), opere (di valore eccedente gli oneri concessori), servizi di natura collettiva, un contributo finanziario.

Esso è determinato dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il loro valore iniziale.

In caso di cessione di aree, nella ripartizione del plusvalore restano computabili le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e rispetto alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il beneficio privato può dunque determinarsi come il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area o dell'immobile successivo all'accordo.

Il vantaggio dell'Amministrazione pubblica, ovvero la "convenienza pubblica", si concreta in una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area, che a sua volta risulta pari alla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dalla variante al PRG ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di urbanizzazione.

*... La valutazione circa l'opportunità di uno scambio tra le parti prevede che i benefici della negoziazione siano considerati rispetto alla totalità del valore creato dalla decisione di promuovere il programma. In altre parole, un giudizio sull'opportunità finanziaria di effettuare l'accordo **prevede che i benefici di entrambe le parti siano valutati in termini quantitativi relativamente al valore complessivo generato dalla scelta di realizzare il progetto.***

*Ne consegue, quale ulteriore corollario, che il beneficio pubblico potrà anche tenere conto dell'utilità che l'Amministrazione pubblica ritrae a valle dall'attuazione del programma e quindi, in ipotesi di cessione di aree, anche della stessa nuova destinazione impressa dalla variante di PRG alle aree previste in cessione all'Amministrazione pubblica (verde pubblico; parcheggio pubblico, etc.), che quindi saranno valorizzate secondo quanto previsto dall'articolo 14, comma 3, della L.p. n. 6 del 1993 (legge sugli espropri) la quale, se la destinazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione è quella di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale, stabilisce che il valore venale del bene **sia determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.***

... Nelle principali esperienze sino ad oggi realizzate sul territorio nazionale il suddetto plusvalore viene ripartito, in linea di principio, attribuendone circa la metà all'Amministrazione pubblica.

Ciò in linea con quanto dispone l'art. 16 c.3° lett. d-ter (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g) L. n. 164 del 2014, con il quale il legislatore nazionale è intervenuto al fine di fornire una nozione del **plusvalore** generato "da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso" precisandone altresì il limite minimo come segue: "Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Ne deriva che il plusvalore immobiliare determinato con gli accordi urbanistici deve essere ripartito, per oltre il 50%, in favore dell'Amministrazione comunale. Ciò significa che, determinato il differenziale di valore dell'area post modifica ed assunto quale indice di ripartizione quello del 50%, il vantaggio da ripartire al pubblico sarà il seguente:

$$Bpu = (Vap - Vaa) \times 50\%$$

I benefici finanziari privati e pubblici, ossia il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica delle aree, dovrà essere determinato, nella fase di verifica istruttoria, da parte dell'Ufficio, a mezzo di stima resa con perizia asseverata da personale interno ovvero da professionista esterno.

Pertanto la ripartizione del cd. plusvalore non potrà essere effettuata sulla scorta di mere valutazioni economiche, potendo tenersi conto anche di circostanze di carattere strategico e di opportunità tali da giustificare la deroga al criterio del 50%.

Più in generale, occorre precisare come il criterio economico non possa costituire, da solo, il parametro per valutare la convenienza della parte pubblica all'assunzione dell'accordo, che invece impone il rispetto delle regole della pianificazione ed, in primis, della localizzazione degli standards.

... Il rispetto dello standard dovrà essere dunque valutato in concreto e funzionalmente, in quanto calato in determinato contesto urbanistico. Quindi non potranno essere conclusi accordi per conseguire opere che non hanno, anche soltanto in parte, alcun collegamento con l'intervento assentito.” (avv. Benini)

3. ACCORDO URBANISTICO

L' accordo urbanistico pervenuto all'Amministrazione comunale dal proponente.

La proposta di accordo urbanistico, come inoltrata dal proponente di seguito riassunta, è finalizzata alla trasformazione della destinazione urbanistica di:

parte delle pp.ff. 931 e 932/2 C.C. Ala (attualmente classificate come aree agricole) in aree residenziali di nuova espansione R1 assoggettate a PL1;

parte delle 900 e 901 (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in aree residenziali di nuova espansione R2 assoggettate a PL2;

parte delle pp.ff. 2818 e 906/1 C.C. Ala (attualmente classificate come verde pubblico di progetto) in aree residenziali di nuova espansione;

parte delle pp.ff. 931 e 932/2 C.C. Ala (attualmente classificate come aree agricole) in aree a verde privato;

parte delle pp.ff. 900 e 901 C.C. Ala (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in aree a verde privato;

parte delle pp.ff. 2818 e 906/1 C.C. Ala (attualmente classificate come area verde pubblico di progetto) in aree a verde privato;

parte della p.f. 906/1 C.C. Ala (attualmente classificate come area verde pubblico di progetto) in area a parcheggio pubblico (parte in standard parte extra standard) e parte in verde pubblico attrezzato (parte in standard e parte in extra standard);

parte della p.f. 2818 C.C. Ala (attualmente classificate come area verde pubblico di progetto) in area a verde pubblico attrezzato (in standard);

parte delle pp.ff. 900, 899 e 896 C.C. Ala (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in area a verde pubblico attrezzato (parte in standard parte extra standard);

parte della p.f. 896 C.C. Ala (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in area a parcheggio privato, parte in area commerciale per struttura a supporto della ciclabile (bici grill) e parte in pista ciclo pedonale;

parte della p.f. 2823 C.C. Ala (attualmente classificata come strada in potenziamento) in area per la viabilità (allargamento Via Passarella);

parte della p.f. 932/1 C.C. Ala (attualmente classificate come area agricola) in area per la viabilità (allargamento strada comunale p.f. 2831 C.C. Ala Via Passarella);

parte della p.f. 932/2 C.C. Ala (attualmente classificate come area agricola) in area per la viabilità (allargamento strada comunale p.f. 2831 C.C. Ala Via Passarella).

La proposta di accordo prevede inoltre la cessione delle pp.ff. 2822/1 C.C. Ala strada privata, 921 e 920 C.C. Ala, verde privato.

Le nuove destinazione urbanistiche contenute nella proposta che il privato intende avanzare al Comune di Ala consentiranno all'amministrazione, a fronte della concessione di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale mediante credito edilizio, di ottenere gratuitamente le aree necessarie e sinergiche alla realizzazione di un parco fluviale attrezzato direttamente connesso con il centro urbano di Ala, posto in prossimità.

Le aree consentiranno:

- 1. l'estensione della rete ciclo pedonale esistente e in particolare quella che si sviluppa in fregio al torrente Ala, collegandola con Via Passarella;**
- 2. l'adeguamento di un tratto di Via Passarella;**
- 3. la creazione di una vasta area di verde pubblico attrezzato parallelamente alla ciclo pedonale, "Parco fluviale Rio Ala»;**
- 4. la creazione di dotazioni extra standard, verde pubblico e parcheggi, a supporto della vasta area a verde pubblico attrezzato.**

La proposta prosegue evidenziando che una specifica richiesta di attivare il procedimento per la stipula di un accordo pubblico privato, ai sensi dell'art. 25 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, sia coerente in quanto risulta concreto e rilevante l'interesse pubblico nell'attuazione di quanto proposto. La proposta di modifica del PRG evidenzia **l'interesse pubblico in quanto talmente rilevante, concreto ed immediatamente perseguibile, stante l'immediata disponibilità delle aree, che la sottoscrizione di un accordo urbanistico su tale ambito debba necessariamente comportare l'adozione di una specifica variante al PRG.**

Si evidenzia inoltre che la ripianificazione proposta interessa un compendio d'uso agricolo, che è attualmente destinato dal PRG prevalentemente ad area edificabile sportiva con una porzione minoritaria di verde pubblico per un totale di 28.000 mq (l'ambito di cui sopra è individuato dal PUP nel contesto delle aree destinate all'edificazione) ed in parte destinato quale area agricola del PUP per 3.200 mq. Le nuove destinazioni di progetto articolate tra destinazioni private, pubbliche e private di interesse collettivo definiscono una edificazione che interessa 13.500 mq.

Il bilancio urbanistico delle destinazioni di progetto, rispetto a quanto contenuto nel vigente PRG, si caratterizza per una riduzione di mq. 14.500 di aree destinate all'edificazione, rimanendo pertanto questa area a destinazione agricola.

Si evidenzia inoltre che è coinvolto un solo proprietario, con disponibilità delle aree su Via Passerella di altra proprietà, che oltre alla cessione delle aree per la realizzazione della attrezzature pubbliche, il privato si rende disponibile alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione.

La proposta schematica di Intervento

La proposta di accordo si attua prevedendo due lottizzazioni residenziali PL 1, mq. 3200 e mc. 4000, e PL2, mq. 5850 e mc. 7000, per una edificabilità complessiva di mc. 11.000, comprensiva di aree a verde privato di mq. 2050; completa la proposta la previsione di un'area per la ristorazione (Ri bike point) con una edificabilità di mc.

400 su una area di mq. 400. L'accesso alle lottizzazioni PL 1 e PL 2 avviene da via Ronchiano fino all'incrocio con via della Passarella, per poi continuare sul tratto di via Passarella che prosegue in direzione di via Fermi.

L'area destinata a verde privato, all'interno degli ambiti di lottizzazione, ha funzione di filtro verde al fine di limitare le interferenze generate dal flusso veicolare sulla strada statale e dei mezzi agricoli per i trattamenti.

I due ambiti di lottizzazione PL1 e PL2 interessano contesti orograficamente distinti pertanto l'edificazione dovrà conformarsi al contesto sia per quanto attiene l'ambito PL1 con morfologia a gradoni sia per quanto attiene l'ambito PL 2 più pianeggiante, con una altezza di n. 3 piani fuori terra.

L'ambito PL2 conterrà gli standard previsti dal DI 1444/1968, di aree a parcheggio di uso pubblico, mq. 345, e area a verde pubblico attrezzato, mq. 550.

L'interesse pubblico nell'accordo urbanistico: adeguamento della viabilità esistente, area a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici.

La proposta di cessione gratuita di aree per opere pubbliche pur essendo, in questo caso, di iniziativa del proprietario di parte delle pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2823, 2822/1, 920, 921 e 932/1 C.C. Ala, assicura un **rilevante interesse pubblico**. La proposta, infatti, si basa (come evidenziato in premessa) sulla reale necessità chiaramente espressa dall'Amministrazione (anche da ultimo con la precedente Variante 2014) di prevedere una trasformazione dell'ambito Ala-via Ronchiano, al fine di realizzare un'area a verde pubblico attrezzato lungo la ciclabile esistente posta in fregio al torrente Ala; garantire, tramite cessione gratuita delle aree, il potenziamento e la connessione delle piste ciclopedonali, la cessione gratuita delle opere di potenziamento di via Ronchiano. Tale necessità è stata ampiamente espressa in più occasioni anche dalle Amministrazioni comunali che si sono susseguite negli anni. In questo caso **la proposta del privato è espressamente finalizzata ad individuare una soluzione ad un tema posto dall'Amministrazione.**

La presente proposta, pertanto, **non è finalizzata a rispondere ad una generica necessità di dotazione di standard localizzabili anche in altre aree sul territorio comunale, ma intende rispondere ad una precisa esigenza non altrimenti localizzabile.** Tanto è vero che, qualora non si addivenisse alla stipula di un accordo urbanistico, il necessario ed urgente completamento della viabilità locale, della dotazione di una importante area a verde pubblico attrezzato, al potenziamento delle connessioni ciclopedonali, **non potrebbe che essere realizzato mediante una procedura espropriativa** che dovrebbe necessariamente interessare parte delle **pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2823, 2822/1, 920, 921 e 932/1 C.C. Ala** di proprietà del proponente. Dati i costi di esproprio e di realizzazione delle opere questa seconda ipotesi comporta il rischio concreto per l'ambito Ala_via Ronchiano di rimanere privo di un potenziamento della viabilità esistente, delle connessioni ciclopedonali e di un'area a verde pubblico attrezzato i prossimi decenni.

Le aree previste in cessione per opere di urbanizzazione primaria sono funzionali:

- all'adeguamento della sezione stradale di via Ronchiano dal sottopasso della strada statale fino all'incrocio con la viabilità che porta verso via Fermi (cartiglio A4), rispetto ad una sezione di progetto di ml. 5.50 carrabile e ml. 1.50 pedonale;(*)
- all'adeguamento del tratto più stretto di via strada della Passerella che dal sopracitato incrocio porta verso via Fermi, rispetto ad una sezione di progetto di ml. 5.50 carrabile e ml. 2.50 di pista ciclopedonale (cartiglio A2a-A2b);
- all'adeguamento del tratto di via strada della Passerella che dal sopracitato incrocio porta verso il ponte sul rio Ala, rispetto ad una sezione di progetto di ml. 5.50 carrabile e di ml. 2.50 di pista ciclopedonale (cartiglio A3); (**)
- alla realizzazione di un parcheggio pubblico (cartiglio A7).

(*) Queste opere non possono rientrare tra quelle in attuazione all'accordo urbanistico in quanto legate alla successiva attuazione dei PL1 e PL2.

(**) L'area in previsione, in questo tratto, è esclusivamente per la realizzazione della pista ciclopedonale.

E' previsto inoltre la cessione di un tratto di strada privata che consente di realizzare la prevista connessione pedonale tra la via S. Martino ed il piano di lottizzazione omonimo oggetto di recente ripianificazione (cartiglio A6);

Le aree in cessione per opere di urbanizzazione secondaria, sono funzionali alla realizzazione di aree a verde pubblico, che si integrano con il tratto ciclopedonale esistente che corre lungo il rio Ala (cartiglio A1).

Le opere da realizzare riguardano:

- adeguamento del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi (cartiglio A2a-A2b), prevedendo l'allargamento della sede stradale a 5.5 ml e la realizzazione della pista ciclopedonale di 2.5 ml. Tale intervento necessita la realizzazione di un fronte di terre armate a sostegno della rampa laterale generata a seguito dell'allargamento stradale e pista ciclopedonale.
- tutte le recinzioni demolite verso la campagna vengono sostituite con nuove a griglia romboidale posizionate sul confine delle aree previste in cessione al Comune.

A carico del privato **non** risulta quindi:

- la realizzazione del tratto di marciapiede di via Ronchiano non prospiciente le aree edificate residenziali;
- la realizzazione della pista ciclabile di via strada della Passerella che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso il ponte sul rio Ala (cartiglio A3), ma solo cessione gratuita dell'area;
- la realizzazione della pista ciclopedonale di 2.5 ml. del tratto nord di via della Passerella, che dall'incrocio con via Ronchiano porta verso via Fermi, ma solo cessione gratuita dell'area.

La localizzazione degli spazi a parcheggio così come la definizione degli ambiti a verde potranno essere oggetto anche di una diversa e più articolata definizione in fase di progettazione definitiva a parità di superficie totale da cedere.

La proposta è completata dalla valorizzazione delle opere extra standard (cartiglio A2a e A2b), per un importo presunto lordo di € 80.000,00, di cui € 58.500,00 di lavori a base d'asta.

Compensazione urbanistica e stima dei valori economici.

In questa fase preliminare si intendono unicamente illustrare le modalità di definizione dei valori economici conseguenti all'accordo urbanistico. In questa fase si intendono evidenziare alcuni valori economici che saranno poi oggetto di precisa valutazione.

In primo luogo si farà riferimento alle disposizioni normative che stabiliscono che il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati.

Ai fini della valutazione complessiva dei termini dell'accordo urbanistico verrà anche evidenziato il beneficio del privato, dovuto alla modifica della destinazione urbanistica, e il vantaggio pubblico dovuto alla cessione gratuita di aree preordinate all'esproprio e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'insieme delle valutazioni permettono di quantificare il valore complessivo dell'iniziativa che equivale al plusvalore legato alla diverse e più favorevoli condizioni di valorizzazione urbanistica dell'ambito privato.

Come indicatore di equità nella ripartizione del plusvalore derivante dalla valorizzazione urbanistica, anche in funzione delle esperienze di accordi urbanistici in contesti simili, si propone una ripartizione paritetica tra il privato ed il pubblico del plusvalore fondiario conseguente alle scelte urbanistiche.

Valori di esproprio delle aree

Per la determinazione del valore di esproprio delle aree da destinare alla viabilità, ai parcheggi e alla sistemazione a verde si è fatto riferimento ai valori più recenti utilizzati dal Comune di Ala che indicano in €/mq 150 il valore unitario degli spazi di parcheggi in contesti residenziali urbanizzati. In questa fase preliminare si intende applicare il valore di €/mq 100 per le aree a parcheggio prossime all'area residenziale e €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione dell'allargamento per la realizzazione della pista ciclopedonale in fregio

alla strada esistente. Tali valori sono assunti come valori di esproprio dell'area agricola attuale e non tengono conto della diminuzione di valore complessivo a seguito di una espropriazione parziale. Il progetto di dettaglio dovrà prevedere la sistemazioni formale di tali ambiti. In questa fase la differenziazione è unicamente funzionale alla definizione del più probabile valore di esproprio.

Aree assoggettabili all'esproprio:

Verde pubblico A1 mq. 2300 x €/mq 70,00	=	€.	161.000,00
Parcheggio A7 mq. 405x €/mq 100,00	=	€.	40.500,00
Strada A6 mq. 835x €/mq 90,00	=	€.	75.150,00
Verde pubblico A5 mq. 230x €/mq 70,00	=	€.	16.100,00
Ciclabile A2a A2b mq. 750x €/mq 70,00	=	€.	52.500,00
Ciclabile A3 mq. 350x e./mq 70,00	=	€.	24.500,00
Costo complessivo di esproprio	=	€.	369.750,00

Dalle valutazione sintetica espresse in via preliminare è possibile stimare in €. 369.750,00 il costo di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della opere connesse alla viabilità ciclopedonale, alla realizzazione del parcheggio pubblico e delle sistemazioni a verde pubblico attrezzato.

Incremento di valore delle aree private

Anche in questo caso in questa fase preliminare è possibile utilizzare in forma sintetica i due indicatori principali che consentono di determinare l'incremento di valore dell'area privata in seguito all'assegnazione di una capacità edificatoria di tipo residenziale pur nella riduzione della sua superficie complessiva in seguito alle cessioni gratuite di aree per le attrezzature pubbliche.

Nell'attuale contesto di mercato si ritiene congruo fissare in: €/mq. 40 il valore agricolo del vigneto attuale in funzione della sua estensione, coltura in atto e collocazione, €/mc. 100 il valore dell'area residenziale di nuova espansione, in questo particolare contesto di grande qualità, soggetta a piano attuativo e in €/mq. 70 il valore dell'area a verde privato di pertinenza degli edifici residenziali.

Area Agricola	mq. 9.450 x €/mq. 40,00	=	- €.	378.000,00
Area Residenziale	mc. 11.000 x €/mc. 100,00	=	€.	1.100.000,00
Verde Privato	mq. 2.050 x €/mq. 70,00	=	€.	143.500,00

PLUSVALORE Totale = €. 893.500,00

A) Allargamento strade esistenti tramite rimozione, demolizioni, scarifiche movimenti terra e oneri di discarica per un importo di circa € 12.340.00:

C) Altri oneri quali spese tecniche, progettazione, collaudi, frazionamenti per un importo di circa € 21.640,00.

Vantaggio del Comune di Ala

Vantaggio del proponente privato

Verifica della congruità dell'accordo urbanistico

1. **congrua** nella ripartire paritetica tra il privato ed il pubblico del plusvalore fondiario conseguente alle scelte urbanistiche in quanto:

Accordo urbanistico Ala Via Ronchiano Valutazione urbanistica 28.01.2019

- il vantaggio del Comune di Ala, derivante dai mancati costi di esproprio e dai mancati costi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a **€. 449.750,00**;

2. conforme a quanto previsto dall'art. 27 della L.P. 15/2015 che stabilisce che il credito edilizio debba corrispondere sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione:

- il costo di espropriazione e opere è stato stimato in **€. 449.750,00**;

- il vantaggio del privato è stimabile in **€. 443.750,00** dovuto all'incremento di valore delle aree in seguito alla nuova destinazione urbanistica al quale vengono detratti i costi sostenuti per le opere di urbanizzazione.

La proposta si completa con la richiesta di una variante ad hoc per il recepimento del contenuto dell'Accordo urbanistico evidenziando alcuni elementi tra cui:

l'unicità e la specificità della proposta;

la non necessità di richiedere una preventiva procedura ad evidenza pubblica;

la rilevanza nell'entità dell'acquisizione gratuita delle aree da parte del comune di Ala;

la coerenza con le indicazioni emerse nel comune di Ala per la definizione degli indici edificatori convenzionali;

il favorire il ricorso alle procedure di partecipazione alle scelte pianificatorie mediante accordi urbanistici;

il garantire l'equa ripartizione legando l'assegnazione dell'edificabilità delle aree all'effettivo contributo dato da ciascun operatore allo sviluppo e alla quantificazione delle dotazioni territoriali e evidenziando che l'attivazione della proposta non comporta e non necessita di alcuna modifica agli strumenti della pianificazione urbanistica sovraordinata.

4. VALUTAZIONE URBANISTICA SULLA PROPOSTA DI ACCORDO

La determinazione del valore delle aree, come descritte nella proposta di accordo urbanistico, e ancora più dall'art. 25, comma 2° della L.P. 15/2015, " .. dispone che gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità. Il criterio che deve presiedere nella valutazione dell'interesse pubblico è quello dell'adeguatezza, ultimo gradino del generale principio di proporzionalità dell'azione amministrativa.

La valutazione circa l'opportunità di uno scambio tra le parti prevede che i benefici della negoziazione siano considerati rispetto alla totalità del valore creato dalla decisione di promuovere il programma. In altre parole, un giudizio sull'opportunità finanziaria di effettuare l'accordo prevede che i benefici di entrambe le parti siano valutati in termini quantitativi relativamente al valore complessivo generato dalla scelta di realizzare il progetto.

Ne consegue che il beneficio pubblico potrà anche tenere conto dell'utilità che l'Amministrazione pubblica ritrae a valle dall'attuazione del programma e quindi, in ipotesi di cessione di aree, anche della stessa nuova destinazione impressa dalla variante di PRG alle aree previste in cessione all'Amministrazione pubblica (verde pubblico; parcheggio pubblico, etc.), che quindi saranno valorizzate secondo quanto previsto dall'articolo 14, comma 3, della L.p. n. 6 del 1993 (legge sugli espropri) la quale, se la destinazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione è quella di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale, stabilisce che il valore venale del bene sia determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.» (avv. Benini).

La Valutazione urbanistica si articola su quegli elementi che devono necessariamente trovare una rispondenza tra obiettivi dell'Amministrazione e certezza nei valori attribuiti.

La Valutazione urbanistica considera e approfondisce le seguenti tematiche:

- A. La coerenza con la pianificazione comunale;
- B. I valori intrinseci e di esproprio delle aree ricomprese nell'accordo;
- C. I valori delle opere di urbanizzazione;
- D. La verifica della congruità dei valori.

A. La coerenza con la pianificazione comunale

La pianificazione urbanistica comunale ha avviato l'iter per la predisposizione di una variante al proprio strumento urbanistico ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015. La legge urbanistica prevede all'art. 27 che : *«Il piano regolatore può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio, da utilizzare nelle aree destinate all'insediamento, per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione, così come il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione.»*

L'Amministrazione comunale di Ala ha manifestato l'interesse pubblico volto a completare la viabilità interna ciclopedonale all'ambito Ala-via Ronchiano, ambito a prevalente destinazione agricola servito prevalentemente da una strada interna (via Passerella) collegata alla viabilità principale, infrastruttura viabilistica inadeguata per la mobilità ciclopedonale. Una ulteriore riflessione va compiuta in relazione alla mancanza di adeguate aree a parcheggio pubblico a supporto della futura area a verde pubblico attrezzato, «Parco fluviale Rio Ala» in destra orografica.

La proposta di Accordo urbanistico risponde a questa necessità dell'Amministrazione comunale consentendo, a fronte della concessione di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale mediante credito edilizio, di ottenere gratuitamente le aree necessarie al completamento della viabilità ciclopedonale comunale, alla creazione di una importante area a verde pubblico attrezzato e alla dotazione di parcheggi pubblici.

La proposta di Accordo urbanistico da parte del privato è supportata da una planimetria, ancorchè indicativa e su base catastale, dove emergono le aree in cessione all'Amministrazione comunale per l'attuazione di opere pubbliche e le aree da assoggettare a credito edilizio e a verde privato.

Aree in cessione all'Amministrazione

Le aree andranno sottoposte ad un Piano Attuativo che riprenderà quanto previsto, vedi Allegato 1.

Si evidenzia che le aree in cessione gratuita all'Amministrazione sono di mq. 4.870 di cui:

A1 verde pubblico attrezzato extra standard mq. 2300;

A2a e A2b allargamento viabilità per ciclopedonale mq. 750;

A5 verde pubblico attrezzato extra standard mq. 230;

A6 strada privata esistente mq. 835;

A7 parcheggi pubblici extra standard mq. 405.

Aree assoggettate a credito edilizio

Le aree a credito edilizio avranno una superficie rispettivamente di:

PL1 di mq. 3.200 di cui area residenziale mq. 2.400 con indice U_f mq/mq 0,55 e altezza del fabbricato ml. 9,00 e n. 3 piani, e area a verde privato di mq. 800;

PL2 di mq. 5.850 di cui area residenziale mq. 4.600 con indice U_f mq/mq 0,50, altezza del fabbricato ml. 9,00 e n. 3 piani, e area a verde privato di mq. 1.250.

L'indice U_f è stato mutuato dalla Relazione illustrativa della variante al PRG predisposta dall'Ufficio di pianificazione della Comunità della Vallagarina. Il capitolo riguardante il "Nuovo calcolo del volume e revisione degli indici" prevede una tabella di conversione dall'attuale indice fondiario I_f espresso in mc/mq, a quello intermedio di fabbricabilità fondiaria IFF mc/mq, per arrivare a quello finale Utilizzazione fondiaria U_f in mq/mq al fine di determinare la SUN.

Verifica standard urbanistici

Una valutazione di carattere urbanistico è riferita al dimensionamento dell'ambito, in relazione agli standard urbanistici. A questo proposito si

fa riferimento al DI n. 1444 del 2 aprile 1968 per quanto attiene ai limiti inderogabili per spazi pubblici riservati al verde pubblico e parcheggi. All'art. 3 del DI 1444/68 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", si determinano le dotazioni minime per ogni abitante, inderogabili, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Questa quantità è ripartita in mq. 4,50 per l'istruzione, mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune, mq. 9,00 per spazi pubblici attrezzati e mq. 2,50 per aree a parcheggio pubblico.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti indicati si prevede che ad ogni abitante insediato corrisponda mediamente mq. 25 di superficie lorda abitabile, pari a circa mc. 80 vuoto per pieno.

L'art. 4. "Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee" determina la quantità minima di spazi tra le diverse zone territoriali omogenee. Nelle zone C, le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, la quantità minima di spazi pubblici, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, è determinata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche rimanendo pertanto invariati i mq. 2,50 per aree a parcheggio pubblico.

A questo proposito considerando:

- PL1 area edificabile mq. 2.400 con indice U_f mq/mq 0,55 si ottiene una SUN di mq. 1320 pari a una volumetria di mc. 3960; PL2 area edificabile mq. 4.600 con indice U_f mq/mq 0,50 si ottiene una SUN di mq. 2300 pari a una volumetria di mc. 6900;
- considerando il parametro del DI 1444/68 di mc/ab 80 si ottengono rispettivamente PL1 n. 50 e PL2 n. 87 abitanti insediabili che per il parametro mq/ab 2,5 corrisponde a una superficie a parcheggio pubblico rispettivamente PL1 mq. 125 e PL2 mq. 218;
- il Regolamento urbanistico edilizio provinciale stabilisce all'art. 13 che il posto auto deve avere una superficie convenzionale di mq. 12,5: pertanto PL1 mq. 125 corrispondono a n. 10 posti auto e PL2 mq. 218 corrispondono a n. 17 posti auto, totale n. 27 posti auto;

- considerando che l'area a disposizione per i parcheggi è di mq. 750, considerando mq. 12,5 per posto auto, si ottengono n. 60 posti auto; considerando che il posto auto più l'area di manovra occupano una superficie di mq. 27,50 (mq. 12,5+mq. 15,0) si ottengono n. 27 posti auto.

Si ritiene pertanto soddisfatta la quantità minima di aree a parcheggio pubblico.

B. I valori di esproprio

La determinazione del valore di esproprio delle aree da destinare alla viabilità, ai parcheggi e alle sistemazioni a verde è riferita ai valori più recenti utilizzati in transazioni nel Comune di Ala.

Il valore è stato confrontato con i dati dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato immobiliare, Ufficio provinciale Territorio di Trento (pubblicazione 1 giugno 2018 periodo di riferimento anno 2017), e dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia in rapporto alle colture, in particolare regione Agraria n. 37, C10, Vallagarina zona C, Comune di Ala, coltura vigneto classe A.

I valori di mercato rilevati si attestano in €/mq. 40 per il valore agricolo del vigneto attuale in funzione della sua estensione, coltura in atto e collocazione e in €/mq. 75 il valore dell'area a verde privato di pertinenza degli edifici residenziali, in relazione alla tipologia e all'indice di utilizzazione fondiaria U_f previsto, a cui è asservito.

I valori esposti nella proposta di accordo urbanistico appaiono condivisibili e si valutano in: €/mq 100 per le aree a parcheggio prossime all'area a verde pubblico attrezzato, €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione della nuova pista ciclopeditonale in fregio alla strada, €/mq 70 per le aree a verde pubblico attrezzato, €/mq 90 il valore della strada esistente.

Le aree in esproprio hanno una superficie di mq. 4.870, così ripartita:

Verde pubblico A1 (parte delle pp.ff. 900, 899 e 896 CC Ala)

mq. 2300 x €/mq 70,00 = €. 161.000,00

Parcheggio A7 (parte della p.f. 906/1 CC Ala)

mq. 405x €/mq 100,00 = €. 40.500,00

Strada A6 (parte delle pp.ff. 2822/1, 920 e 921 CC Al)

mq. 835x €/mq 90,00 = €. 75.150,00

Verde pubblico A5 (parte della p.f. 906/1 CC Ala)

mq. 230x €/mq 70,00 = €. 16.100,00

Ciclabile A2a A2b (parte delle ppff. 932/1, 2823 e 932/2 CC Ala)

mq. 750x €/mq 70,00 = €. 52.500,00

Ciclabile A3 (parte della p.f. 896 CC Ala)

mq. 350x e./mq 70,00 = €. 24.500,00

Costo complessivo delle aree a esproprio = €. 369.750,00.

C. I valori delle opere di urbanizzazione

La proposta di Accordo urbanistico prevede, in via preliminare e in forma sintetica, i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed in particolare la realizzazione di opere di allargamento per la realizzazione della nuova pista ciclopedonale in fregio alla strada esistente e la realizzazione degli spazi di parcheggio.

Il Costo delle opere di urbanizzazione, previste dal proponente, sono articolate su due ambiti di intervento:

A) Allargamento strade esistenti tramite rimozione, demolizioni, scarifiche movimenti terra e oneri di discarica per un importo di circa € 12.340,00;

B) Realizzazione di sottofondi, pavimentazioni e cordone per un importo di circa € 45.960,00;

C) Altri oneri quali spese tecniche, progettazione, collaudi, frazionamenti per un importo di circa € 21.640,00.

Il valore complessivo stimato dal proponente per le opere di urbanizzazione è pertanto di € 80.000,00.

I valori esposti nel quadro di spesa, considerando le sommarie voci di computo, vanno ritirate considerando sia delle presumibili quantità, sia in relazione alle voci di Prezziario PAT 2018. Nello specifico si fa riferimento al Capitolo D Opere stradali – opere d'arte strutturali – all'aperto sia per quanto riguarda sbancamenti e scavi, sia per quanto riguarda calcestruzzi, casseri ed acciaio per c.a.

D. La verifica della congruità del'Accordo urbanistico

D 1. La Valutazione urbanistica stima l'incremento di valore delle aree private secondo parametri di mercato in questa fase in relazione all'ubicazione, alle stime del mercato immobiliare e alla dotazione di servizi in questo specifico contesto.

I valori sono stati verificati con i dati dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato immobiliare, Ufficio provinciale Territorio di Trento (pubblicazione 1 giugno 2018 periodo di riferimento anno 2017), e della Giuda Casa della F.I.M.A.A. parametrandone i valori rispetto alle costruzioni nuove e agli indici fondiari applicati, Uf mq/mq 0,50/0,55 e altezza del fabbricato pari a ml. 9,00 e n. 3 piani.

Si stima pertanto che i valori nell'attuale contesto di mercato si possano ritenere congrui €/mc. 100 quale valore dell'area residenziale di nuova espansione soggetta a piano attuativo e in €/mq. 70 il valore dell'area a verde privato di pertinenza degli edifici residenziali.

Area residenziale mc. 11.000x €/mc. 100,00 = €. 1.100.000,00

Verde Privato mq. 2.050 x €/mq. 70,00 = €. 143.500,00

Area bici grill mq. 400 x €/mq. 70,00 = €. 28.000,00

Plusvalore parziale = € 1.271.500,00

Al valore delle aree va dedotto il valore intrinseco dell'area agricola allo stato attuale in relazione al vigneto attuale in base alla sua estensione, coltura in atto e collocazione per un valore di €/mq. 40.

Area residenziale mq. 7.000x €/mq. 40,00 =€. 280.000,00

Verde Privato mq. 2.050 x €/mq. 40,00 = €. 82.00,00

Area bici grill mq. 400 x €/mq. 40,00 = €. 16.000,00

Valore attuale terreno = € 378.000,00

Pertanto il **plusvalore totale** è dato dalla differenza tra l'incremento di valore in seguito all'assegnazione della capacità edificatoria e il valore attuale del terreno, pari pertanto a **€ 893.500,00**

D2. I valori come esposti evidenziano i vantaggi tra entrambi gli attori dell'Accordo urbanistico, l'Amministrazione comunale e il privato proponente.

Il vantaggio per l'amministrazione comunale va riferita al non dovere espropriare aree per un valore di € 369.750,00 e nell'acquisire opere pubbliche eseguite per un valore di € 80.000,00, per un importo complessivo di **€ 449.750,00.**

Il vantaggio del proponente privato, derivato dall'incremento del valore dell'area per un valore di € 893.500,00 a cui vanno dedotti i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione per un valore di € 80.000,00 e di cessione delle aree per un valore di €. 369.750, e di **€ 443.750,00.**

D3. Congruità dell'accordo urbanistico

Le considerazioni svolte conducono a valutare che l'iniziativa proposta risulta **congrua** nella ripartire il plusvalore fondiario in misura paritetica tra il pubblico ed il privato in relazione all'assegnazione dell'edificabilità delle aree e in particolare:

il vantaggio per l'Amministrazione del Comune di Ala, derivante dai mancati costi di esproprio e dai mancati costi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a **€. 449.750,00.**

il vantaggio del privato è stimabile in **€. 443.750,00** dovuto all'incremento di valore delle aree in seguito alla nuova destinazione urbanistica al quale vengono detratti i costi sostenuti per le opere di urbanizzazione e cessione gratuita delle aree;

5. CONCLUSIONI

Nella presente Valutazione urbanistica si fa riferimento a quanto previsto all'art. 25 della LP 15/2015 in relazione al **“rilevante interesse pubblico”**.

L'interesse pubblico deve essere dimostrato, deve essere prevalente e trovare, nel vincolo che il privato assume con l'accordo, la soddisfazione migliore, cioè quella che non sarebbe consentita dall'esercizio della funzione pianificatoria secondo il modello classico.

L'art. 25, comma 2° della L.p. 15/2015 dispone che gli accordi urbanistici devono rispondere a **principi di proporzionalità**, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.

Il criterio che deve presiedere nella valutazione dell'interesse pubblico è quello **dell'adeguatezza**, ultimo gradino del generale principio di proporzionalità dell'azione amministrativa.

Gli accordi di pianificazione devono contenere una valutazione di congruità economico finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

L'accordo di pianificazione deve quindi rispondere a due requisiti: i presupposti per una scelta urbanistica e la congruità economico finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

In relazione al presupposto per una scelta di pianificazione si ricorda come comunale Amministrazione comunale di Ala ha manifestato l'interesse pubblico volto a completare la viabilità interna ciclopedonale all'ambito Ala-via Ronchiano, ambito a prevalente destinazione agricola servito prevalentemente da una strada interna (via Passerella) collegata alla viabilità principale, infrastruttura viabilistica inadeguata per la mobilità ciclopedonale. Una ulteriore riflessione va compiuta in relazione alla mancanza di adeguate aree a parcheggio pubblico a supporto della futura area a verde pubblico attrezzato, «Parco fluviale Rio Ala» in destra orografica.

In relazione alla congruità economico finanziaria, che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico, si fa riferimento al punto D3 di

questa relazione che valuta l'iniziativa proposta come **congrua** nel ripartire il plusvalore fondiario in misura paritetica tra il pubblico ed il privato in relazione all'assegnazione dell'edificabilità delle aree.

Arco, 28 gennaio 2019

Il Tecnico
dott. arch. Giorgio Losi

Allegato 1



PROPOSTA VARIANTE URBANISTICA
PLANIMETRIA AMBITI

scala 1:5000

data 12.12.2018

perimetro lottizzazioni

verde attrezzato - 3080 mq

viabilità ciclo-pedonali

V - verde privato - 2050 mq

R - residenza - 7000 mq (R1 4000+ R2 7000 mc)

Ri - ristorazione verde attrezzato - 400 mq

parcheggio privato per Ri - 250 mq

parcheggio pubblico - 750 mq

allargamento strada

cessione proprietà aree

aree per standard necessari a R1/R2

parcheggio (ps=345 mq) verde (vs=550 mq)

A1 = 2850 mq

A2a+b = 750 mq per sezione stradale 5.5+2.5

A3 = 350 mq per sezione stradale 4.5+2.5

A4 = utili a sezione stradale 5.5+1.5

A5 = 230 mq

A6 = 835 mq

A7 = 750 mq

A8 = 250 mq

V* verde privato - esterno PL1 - per strada privata
accesso secondario PL da ponte SS





Provincia Autonoma di Trento
Comune di Ala

Progetto:

**ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA
L.P. 15/2015 – REALITA' IMMOBILIARI CONTRADDISTINTE
DALLE PP.FF. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896,
932/1, 2822/1, 920 E 921 IN C.C. ALA – VIA RONCHIANO_ALA**

Committente:

Comune di Ala

Oggetto:

PERIZIA ASSEVERATA

Data:

Arco, 28.01.2019

Il tecnico:

dott. arch. Giorgio Losi



INDICE DEI CONTENUTI

1. Premessa
2. Descrizione degli immobili
3. Valutazione degli immobili
4. Conclusioni

1. PREMESSA



La presente Perizia asseverata è redatta dal sottoscritto dott. arch. Giorgio Losi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Trento con pos. N. 733 e con Studio professionale "Plan.architettura srl" in Arco piazza III Novembre 7, al fine di valutare il più probabile valore degli immobili contraddistinti dalle **pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2822/1, 920 e 921 C.C. Ala** e della **p.f. 932/1 C.C. Ala** e della **p.f. 2823 C.C. Ala**, nel comune di Ala **su incarico dell'Amministrazione comunale di Ala**.

La perizia è in riferimento alla richiesta del signor Debiasi Aldo, in qualità di proprietario delle pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2822/1, 920, 921 C.C. Ala e avente disponibilità di parte della p.f. 932/1 C.C. Ala C.C. Ala e della p.f. 2823 C.C. Ala, volta a proporre la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 i cui contenuti saranno definiti secondo i criteri stabiliti dall'art. 27 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 per la compensazione urbanistica e per la quantificazione del credito edilizio da riconoscere alle aree oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione.

Dal punto di vista urbanistico si è fatto riferimento al Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.), al vigente Piano Regolatore Generale del comune di Ala che prevede, per gli immobili sopra elencati, una destinazione urbanistica così articolata:

pp.ff. 931 e 932/2 C.C. Ala classificate come aree agricole;

pp.ff. 900 e 901 C.C. Ala classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto;

pp.ff. 2818 e 906/1 C.C. Ala classificate come verde pubblico di progetto;

pp.ff. 931 e 932/2 C.C. Ala classificate come aree agricole;

pp.ff. 900 e 901 C.C. Ala classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto;

pp.ff. 2818 e 906/1 C.C. Ala classificate come area verde pubblico di progetto;

p.f. 906/1 C.C. Ala classificata come area verde pubblico di progetto;
p.f. 2818 C.C. Ala classificata come area verde pubblico di progetto;
pp.ff. 900, 899 e 896 C.C. Ala classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto;
p.f. 896 C.C. Ala classificata come zone per attrezzature pubbliche di progetto;
p.f. 932/1 C.C. Ala classificata come area agricola;
p.f. 2823 C.C. Ala classificata come strada da potenziare;
p.f. 932/2 C.C. Ala classificata come area agricola;
p.f. 2822/1 C.C. Ala classificata come strada privata;
pp.ff. 921 e 920 C.C. Ala classificate come verde privato.

Dopo aver effettuato tutti i rilievi del caso (catastali / tavolari) ed i necessari sopralluoghi tecnici, al fine di valutare ogni elemento e circostanza relativa alla proprietà suddetta, si espone, qui di seguito, il risultato di tali valutazioni.





2. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili, oggetto della presente stima, in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, il Piano Regolatore Generale del Comune di Ala, sono puntualmente definiti dalla zonizzazione urbanistica.

Le aree, come evidenziate in premessa, sono urbanisticamente a aree agricola di livello locale cui all'art. 4.2, aree a verde pubblico cui all'art. 2.6, aree a verde privato cui all'art. 2.7 e aree per attrezzature pubbliche cui all'art. 2.5 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree si colloca in prossimità di diverse zone urbanistiche, separate da viabilità pubblica in potenziamento e più precisamente: aree a destinazione agricola di livello locale e aree per attrezzature pubbliche in fregio al Rio Ala..

La situazione catastale delle proprietà immobiliari è così definita:

- p.f. 931 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura vigna, classe 4 e superficie di mq. 2439, R.D. € 13,86 e R.A. € 8,82;
- p.f. 932/2 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura vigna, classe 5 e superficie di mq. 7042, R.D. € 29,10 e R.A. € 21,82;
- p.f. 900 C.C. Ala alla partita tavolare 1714, coltura pascolo, classe 3 e superficie di mq. 466, R.D. € 0,17 e R.A. € 0,07;
- p.f. 900 C.C. Ala alla partita tavolare 1714, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 5283, R.D. € 38,20 e R.A. € 21,83;
- p.f. 901 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 11387, R.D. € 82,33 e R.A. € 47,05;
- p.f. 2818 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura pascolo, classe 5 e superficie di mq. 234, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01;
- p.f. 906/1 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 1915, R.D. € 13,85 e R.A. € 7,91;
- p.f. 899 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 212, R.D. € 1,53 e R.A. € 0,88;
- p.f. 896 C.C. Ala alla partita tavolare 1741, coltura vigna, classe 3 e superficie di mq. 7528, R.D. € 54,43 e R.A. € 31,10;

p.f. 932/1 C.C. Ala alla partita tavolare 2268, coltura vigna, classe 4 e superficie di mq. 25492, R.D. € 144,82 e R.A. € 92,16;
p.f. 2823 C.C. Ala alla partita tavolare 304, coltura arativo, classe 5 e superficie di mq. 1006, R.D. € 1,30 e R.A. € 1,04;
p.f. 2822/1 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura strada, classe - e superficie di mq. 481, R.D. € 0,00 e R.A. € 0,00;
p.f. 920 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura arativo, classe 3 e superficie di mq. 68, R.D. € 0,28 e R.A. € 0,16;
p.f. 921 C.C. Ala alla partita tavolare 112, coltura improduttivo, classe - e superficie di mq. 280, R.D. € 0,00 e R.A. € 0,00.

La proposta di accodo urbanistico, come da planimetria allegata alla richiesta, che sarà assoggettata a Piano Attuativo, prevede:

parte delle pp.ff. 931 e 932/2 C.C. Ala (attualmente classificate come aree agricole) in aree residenziali di nuova espansione R1 assoggettate a PL1;

parte delle 900 e 901 (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in aree residenziali di nuova espansione R2 assoggettate a PL2;

parte delle pp.ff. 2818 e 906/1 C.C. Ala (attualmente classificate come verde pubblico di progetto) in aree residenziali di nuova espansione;

parte delle pp.ff. 931 e 932/2 C.C. Ala (attualmente classificate come aree agricole) in aree a verde privato;

parte delle pp.ff. 900 e 901 C.C. Ala (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in aree a verde privato;

parte delle pp.ff. 2818 e 906/1 C.C. Ala (attualmente classificate come area verde pubblico di progetto) in aree a verde privato;

parte della p.f. 906/1 C.C. Ala (attualmente classificate come area verde pubblico di progetto) in area a parcheggio pubblico (parte in standard parte extra standard) e parte in verde pubblico attrezzato (parte in standard e parte in extra standard);

parte della p.f. 2818 C.C. Ala (attualmente classificate come area verde pubblico di progetto) in area a verde pubblico attrezzato (in standard);

parte delle pp.ffa. 900, 899 e 896 C.C. Ala (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in area a verde pubblico attrezzato (parte in standard parte extra standard);

parte della p.f. 896 C.C. Ala (attualmente classificate come zone per attrezzature pubbliche di progetto) in area a parcheggio privato, parte in area commerciale per struttura a supporto della ciclabile (bici grill) e parte in pista ciclo pedonale;

parte della p.f. 2823 C.C. Ala (attualmente classificata come strada in potenziamento) in area per la viabilità (allargamento Via Passarella);

parte della p.f. 932/1 C.C. Ala (attualmente classificate come area agricola) in area per la viabilità (allargamento strada comunale p.f. 2831 C.C. Ala Via Passarella);

parte della p.f. 932/2 C.C. Ala (attualmente classificate come area agricola) in area per la viabilità (allargamento strada comunale p.f. 2831 C.C. Ala Via Passarella).

La proposta di accordo prevede inoltre la cessione delle pp.ffa. 2822/1 C.C. Ala strada privata, 921 e 920 C.C. Ala, verde privato.

La proposta di accordo urbanistico si completa prevedendo, all'interno della proposta in allegato 1, PL1 di mq. 3.200 di cui area residenziale mq. 2.400 con indice U_f mq/mq 0,55 e altezza del fabbricato ml. 9,00 e n. 3 piani, e area a verde privato di mq. 800;

PL2 di mq. 5.850 di cui area residenziale mq. 4.600 con indice U_f mq/mq 0,50, altezza del fabbricato ml. 9,00 e n. 3 piani, e area a verde privato di mq. 1.250.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

La determinazione del valore delle aree, come descritte nella proposta di accordo urbanistico, e ancora più dall'art. 25, comma 2° della L.P. 15/2015, " .. dispone che gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità. Il criterio che deve presiedere nella valutazione dell'interesse pubblico è quello dell'adeguatezza, ultimo gradino del generale principio di proporzionalità dell'azione amministrativa.

Ciò comporta la necessità di assicurare, oltre al giusto equilibrio tra gli interessi confliggenti dal punto di vista economico, anche la predeterminazione del raggiungimento di migliori e non altrimenti ottenibili condizioni di soddisfazione dell'interesse pubblico generale, attraverso l'accettazione, da parte del privato, di clausole atipiche, seppur con il minor pregiudizio possibile.

La valutazione circa l'opportunità di uno scambio tra le parti prevede che i benefici della negoziazione siano considerati rispetto alla totalità del valore creato dalla decisione di promuovere il programma. In altre parole, un giudizio sull'opportunità finanziaria di effettuare l'accordo prevede che i benefici di entrambe le parti siano valutati in termini quantitativi relativamente al valore complessivo generato dalla scelta di realizzare il progetto.

Ne consegue che il beneficio pubblico potrà anche tenere conto dell'utilità che l'Amministrazione pubblica ritrae a valle dall'attuazione del programma e quindi, in ipotesi di cessione di aree, anche della stessa nuova destinazione impressa dalla variante di PRG alle aree previste in cessione all'Amministrazione pubblica (verde pubblico; parcheggio pubblico, etc.), che quindi saranno valorizzate secondo quanto previsto dall'articolo 14, comma 3, della L.p. n. 6 del 1993 (legge sugli espropri) la quale, se la destinazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione è quella di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale, stabilisce che il valore venale del

bene sia determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti. Questa conclusione appare in linea con un'interpretazione teleologica della normativa di riferimento, che si propone di realizzare, attraverso lo strumento della pianificazione su base contrattuale, anche finalità di carattere perequativo e compensativo, propedeutiche ad assicurare all'Amministrazione comunale la titolarità di aree che, diversamente, dovrebbero essere comunque espropriate e che comporterebbero, di conseguenza, l'assunzione dei relativi oneri. Il tutto secondo quanto previsto dall'art. 27 della L.p. 15 del 2015, in caso di aree soggette a vincoli espropriativi, si può prevedere che alla cessione consegua il riconoscimento di un credito edilizio corrispondente "al valore economico del bene oggetto di espropriazione".

La determinazione del valore di esproprio delle aree da destinare alla viabilità, ai parcheggi e alle sistemazione a verde è riferita ai valori più recenti utilizzati in transazioni nel Comune di Ala.

Il valore è stato confrontato con i dati dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato immobiliare, Ufficio provinciale Territorio di Trento (pubblicazione 1 giugno 2018 periodo di riferimento anno 2017), e dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia in rapporto alle colture, in particolare regione Agraria n. 37, C10, Vallagarina zona C, Comune di Ala, coltura vigneto classe A.

I valori di mercato rilevati si attestano in €/mq. 40 per il valore agricolo del vigneto attuale in funzione della sua estensione, coltura in atto e collocazione e in €/mq. 75 il valore dell'area a verde privato di pertinenza degli edifici residenziali, in relazione alla tipologia e all'indice di utilizzazione fondiaria Uf previsto.

I valori esposti nella proposta di accordo urbanistico appaiono condivisibili e si valutano in: €/mq 100 per le aree a parcheggio prossime all'area a verde pubblico attrezzato, €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione della nuova pista ciclopeditone



in fregio alla strada, €/mq 70 per le aree a verde pubblico attrezzato, €/mq 90 il valore della strada esistente.

Le aree in esproprio hanno una superficie di mq. 4.870, così ripartite:

Verde pubblico A1 (parte delle pp.ff. 900, 899 e 896 CC Ala)

mq. 2300 x €/mq 70,00 = €. 161.000,00

Parcheggio A7 (parte della p.f. 906/1 CC Ala)

mq. 405x €/mq 100,00 = €. 40.500,00

Strada A6 (parte delle pp.ff. 2822/1, 920 e 921 CC Al)

mq. 835x €/mq 90,00 = €. 75.150,00

Verde pubblico A5 (parte della p.f. 906/1 CC Ala)

mq. 230x €/mq 70,00 = €. 16.100,00

Ciclabile A2a A2b (parte delle ppff. 932/1, 2823 e 932/2 CC Ala)

mq. 750x €/mq 70,00 = €. 52.500,00

Ciclabile A3 (parte della p.f. 896 CC Ala)

mq. 350x e./mq 70,00 = €. 24.500,00

4. CONCLUSIONI

Nella presente valutazione redatta dal sottoscritto dott. arch. Giorgio Losi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Trento con pos. N. 733 e con recapito in Arco piazza III Novembre 7, si e' valutato il più probabile valore di parte degli immobili contraddistinti dalle **pp.ff. 931, 932/2, 900, 901, 2818, 906/1, 899, 896, 2822/1, 920 e 921 C.C. Ala** e della **p.f. 932/1 C.C. Ala** e della **p.f. 2823 C.C. Ala**, nel comune di Ala **su incarico dell'Amministrazione comunale di Ala**.

Sulla base dei rilievi effettuati (catastali / tavolari) , al fine di valutare ogni elemento e circostanza relativa alla proprietà suddetta e alle valutazioni sopra riportate si può ritenere che **il più probabile valore di esproprio delle proprietà come descritte nell'allegato 1:**

Verde pubblico A1 (parte delle **pp.ff. 900, 899 e 896 CC Ala**)

$$\text{mq. 2300} \times \text{€./mq } 70,00 = \text{€. } 161.000,00$$

Parcheggio A7 (parte della **p.f. 906/1 CC Ala**)

$$\text{mq. 405} \times \text{€./mq } 100,00 = \text{€. } 40.500,00$$

Strada A6 (parte delle **pp.ff. 2822/1, 920 e 921 CC Ala**)

$$\text{mq. 835} \times \text{€./mq } 90,00 = \text{€. } 75.150,00$$

Verde pubblico A5 (parte della **p.f. 906/1 CC Ala**)

$$\text{mq. 230} \times \text{€./mq } 70,00 = \text{€. } 16.100,00$$

Ciclabile A2a A2b (parte delle **ppff. 932/1, 2823 e 932/2 CC Ala**)

$$\text{mq. 750} \times \text{€./mq } 70,00 = \text{€. } 52.500,00$$

Ciclabile A3 (parte della **p.f. 896 CC Ala**)

$$\text{mq. 350} \times \text{€./mq } 70,00 = \text{€. } 24.500,00$$

quota parte in cessione delle pp.ff. 900, 899, 896, 906/1, 2822/1, 920, 921, 932/1, 2823 e 932/2 C.C. Ala, per le superfici sopra descritte, sia di valore pari € 369.750,00. (trecentosessantatanovemilasettecentocinquanta/00)=

Arco, 28 gennaio 2019



Allegato 1

Il Tecnico
dott. arch. Giorgio Losi

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

R.G. 174/19

Il giorno 11 febbraio 2019, avanti al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda è personalmente comparso il signor Giorgio Losi, nato a Rovereto (TN) il 09.03.1954 e residente a Villa Lagarina Via D. Chiesa n. 52, il quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la suestesa perizia giurata.

Ammonito ai sensi di legge, lo stesso presenta giuramento di rito, ripetendo la formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA”.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

IL CANCELLIERE INCARICATO

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Dr. Emanuela Bonmartini



IL TECNICO



PROPOSTA VARIANTE URBANISTICA
PLANIMETRIA AMBITI
scala 1:5000
data 12.12.2018

- perimetro lottizzazioni
 - verde attrezzato - 3080 mq
 - viabilità ciclo-pedonali
 - V - verde privato - 2050 mq
 - R - residenza - 7000 mq (R1 4000+ R2 7000 mc)
 - Ri - ristorazione verde attrezzato - 400 mq
 - parcheggio privato per Ri - 250 mq
 - parcheggio pubblico - 750 mq
 - allargamento strada
 - cessione proprietà aree
 - aree per standard necessari a R1/R2
 - parcheggio (ps=345 mq) verde (vs=550 mq)
- A1 = 2850 mq
A2a + b = 750 mq per sezione stradale 5.5+2.5
A3 = 350 mq per sezione stradale 4.5+2.5
A4 = utili a sezione stradale 5.5+1.5
A5 = 230 mq
A6 = 835 mq
A7 = 750 mq
A8 = 250 mq
V* verde privato - esterno PL1 - per strada privata
accesso secondario PL da ponte SS

