

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. 23 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 LUCIANO SCIENZA

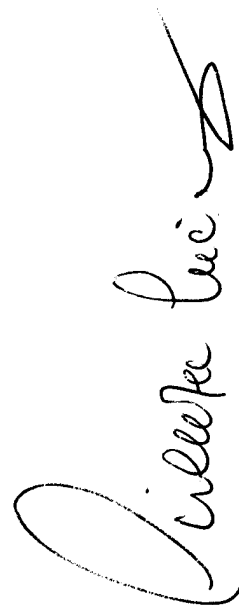
L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso

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. **SCIENZA LUCIANO**, nato ad Ala il 23.08.1960 e residente ad Ala via Vellutai n. 23, codice fiscale SCNLCN60M23A116R 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 Luciano Scienza, come in epigrafe generalizzato e domiciliato, risulta proprietario esclusivo della p.f. 980/1 CC Ala, ossia di un terreno sito in Loc. S. Martino alla via Volta, che, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. del Comune di Ala, ricade in zona "aree agricole di pregio, aree agricole, aree recuperabili a fini agricoli" riferibile all'Art. 4.2 delle N.d.A.;
- che il Signor Scienza Luciano è pertanto legittimato a concludere accordi urbanistici che abbiano ad oggetto la suddetta particella fondiaria;
- che il Signor Luciano Scienza, giusta istanza in data 06/07/2018 prot. n. 11743 che si allega al presente atto (**Allegato A**), ha presentato una proposta di modifica del P.R.G. finalizzata alla trasformazione urbanistica della suddetta particella fondiaria, offrendo all'Amministrazione comunale la cessione gratuita delle aree necessarie al completamento della viabilità interna al rione di S. Martino nonché l'impegno alla realizzazione a propria cura e spese di alcune opere correlate alla nuova viabilità;
- che segnatamente, a fronte della concessione di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale (di espansione) su parte della p.f. 980/1 CC Ala, area che sarà assoggettata a piano attuativo, il Signor Luciano Scienza si è detto disponibile alla cessione gratuita a favore del Comune di Ala delle aree, insistenti sulla p.f. 980/1, necessarie al completamento della viabilità relativa alla zona di S. Martino (allargamento sede stradale e rotatoria)

nonché di quelle necessarie alla realizzazione di un parcheggio pubblico, a servizio degli insediamenti di tipo produttivo esistenti, nei termini dettagliati e precisati dalla planimetria illustrativa allegata a corredo della proposta;

- che peraltro la localizzazione degli spazi a parcheggio, anche all'esito dell'acquisizione da parte del Comune di Ala del progetto relativo alla rotatoria, 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 l'ammontare della superficie in cessione;

- che il Signor Scienza si è detto altresì disponibile ad eseguire, con costi a proprio carico, le opere di apprestamento del parcheggio, quelle di sistemazione delle aree a verde nonché alcune opere funzionali alla viabilità (formazione delle murature di sostegno; illuminazione; marciapiede; etc.) 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 il piano attuativo;

- che l'Amministrazione comunale ha ritenuto praticabile l'attivazione della procedura prevista dall'art. 25 della L.P. 15/2015 atteso l'obiettivo, già individuato con l'elaborazione della variante 2014 al P.R.G., di dotare il Rione S. Martino, 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 Luciano Scienza 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 realizzata 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;

- 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 Luciano Scienza, alla stipula di accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione;

* * *

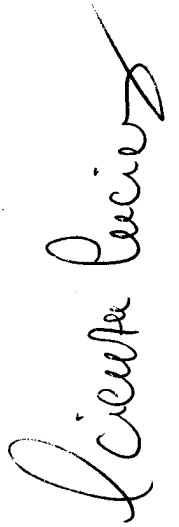
Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente accordo, gli intervenuti, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 25 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e s.m.i.,

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 P.I.



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. 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 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 della p.f. 980/1 CC Ala, nei termini che seguono:

- a) previsione di un'area residenziale di nuova espansione di circa 3.500 mq., con indice U_f 0,32 mq/mq ed altezza del fabbricato pari a ml.9,00 assoggettata a piano di lottizzazione (PL 5) normato dall'art. 51 e Quadro A delle N.d.A.
- b) previsione di un'area di 1.050 mq con destinazione a verde privato, disciplinata dall'art. 52 delle N.d.A., priva di indice edificatorio, sempre compresa entro il perimetro di piano attuativo;
- c) previsione di un'area a verde pubblico, di circa mq.900, disciplinata dall'art. 73 delle N.d.A., in cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- d) previsione di un'area a parcheggio pubblico, di circa mq. 750, disciplinata dall'art. 74 delle N.d.A., in cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- e) previsione di un'area destinata alla viabilità di progetto, di circa 850 mq, in cessione gratuita all'Amministrazione comunale, funzionale all'allargamento stradale della capezzagna – prosecuzione di via Giaro nonché alla



realizzazione, a cura del Comune di Ala, della nuova rotatoria a nord.

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 B**).

Il Signor Luciano Scienza, 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 sopra menzionate e 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 apprestamento del parcheggio, quelle di sistemazione delle aree a verde nonché alcune opere funzionali alla viabilità, nei termini e con le modalità previste in dettaglio al successivo art.6.

Articolo 3

Individuazione del preminente interesse pubblico

Si deve preliminarmente dare atto che i contenuti della proposta di Accordo pubblico/privato presentata dal Signor Luciano Scienza sono coerenti con gli obiettivi strategici già individuati negli atti di pianificazione precedentemente assunti dall'Amministrazione del Comune di Ala (variante al P.R.G. del 2014 e proposta di Piano Urbano del Traffico), che aveva già dovuto registrare la totale carenza infrastrutturale della zona di San Martino.

L'Amministrazione comunale persegue infatti da molti anni l'obiettivo di potenziare e completare la viabilità interna al rione di San Martino con la creazione di uno sbocco a nord su via Volta, in prossimità della zona produttiva, da raggiungere attraverso l'allargamento della sede stradale della capezzagna-prosecuzione di via Giaro e la realizzazione della rotatoria in raccordo con la viabilità esistente.

Il Rione San Martino, a prevalente destinazione residenziale, è servito da

un'unica strada interna che garantisce tanto il collegamento con la viabilità principale (SS 12 del Brennero) quanto il collegamento con la restante parte della cittadina.

Questo asse distributivo risulta peraltro privo di sbocco, obbligando tutto il traffico veicolare, in entrata ed in uscita, ad insistere sull'unico incrocio con via Bolzano, con effetti del tutto deleteri, resi più gravosi dalla presenza in loco dell'impianto sportivo "Mutinelli".

Così come, da anni, l'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo di dotare l'attuale zona produttiva di interesse provinciale di adeguati spazi a parcheggio pubblico, problema che si è acuito negli ultimi anni e che potrebbe influenzare negativamente la stessa permanenza in loco di importante realtà imprenditoriali.

Tali obiettivi, peraltro, apparivano peraltro 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.

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

Lucia Luciani

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 stabilito dagli artt. 9 e 10 della L.P. 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, le aree riportate in dettaglio nello schema di frazionamento della p.f. 980/1 CC Ala e calcolo delle relative superfici che viene allegato al presente Accordo (**Allegato C**).

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 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.

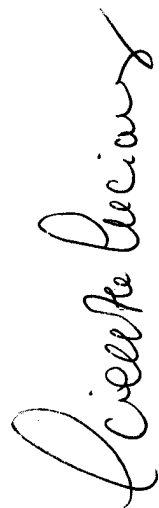
Qualora in sede di collaudo dovessero emergere errori o carenze progettuali e/o esecutive, la parte Privata si obbliga, impegnandosi ad assumerne ogni onere conseguente, a dare corso alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, compreso ogni onere per frazionamento, 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 2 (due) 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 apprestamento del parcheggio, quelle di sistemazione e livellamento dell'area a verde nonché alcune opere funzionali alla viabilità (formazione delle murature di sostegno; illuminazione; marciapiede su via Volta; etc.) come previste in dettaglio nel computo metrico estimativo allegato al presente accordo (**Allegato D**).

Peraltro resta inteso tra le Parti che, fermo restando l'ammontare della superficie complessivamente convenuta in cessione, la localizzazione degli spazi a parcheggio, anche all'esito dell'acquisizione da parte del Comune di



Ala del progetto relativo alla rotatoria, potranno essere oggetto di una diversa e più articolata definizione in fase di progettazione definitiva.

Il Comune di Ala avrà facoltà di richiedere alla Parte privata, in tale caso, anche la modifica del progetto relativo al parcheggio, 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, comprendente anche lo standard richiesto per legge, 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 fidejussoria 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 sulla p.f. 980/1 e vincoli per la richiesta di agibilità

Luciana Luciani

La Parte privata resta legittimata alla presentazione della domanda di approvazione del piano 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 denuncia 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 della p.f. 980/1 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. n. 15/2015, quelle della L.P. n. 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) Proposta di accordo urbanistico Luciano Scienza;

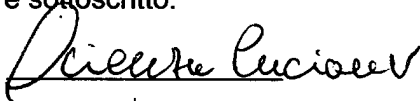
Allegato B) Cartografia di piano e sistema insediativo della variante nonché relative N.t.A.;

Allegato C) Schema di frazionamento della p.f. 980/1 CC Ala e calcolo delle superfici in cessione al Comune di Ala;

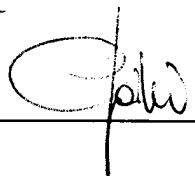
Allegato D) Computo metrico estimativo delle opere a carico della parte privata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luciano Scienza



Comune di Ala

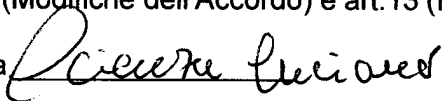


Visto il Sindaco

Specifica approvazione per iscritto:

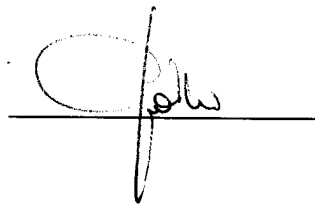
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, di comune accordo, dichiarano di approvare specificatamente il contenuto degli articoli 1 (Finalità dell'Accordo ed iter procedimentale) Articolo 5 (Obblighi di cessione delle aree a carico della parte privata), art.6 (Obblighi di esecuzione di lavori a carico della parte privata), art.7 (Garanzie), art.8 (Attivazione dell'intervento residenziale sulla p.f. 980/1 e vincoli per la richiesta di agibilità), art.10 (Modifiche dell'Accordo) e art.13 (Foro competente).

Luciano Scienza



Comune di Ala

Visto il Sindaco

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical stroke and a small flourish, positioned over a horizontal line.

COMUNE DI ALA

Provincia di Trento

- 6 LUG. 2018

prot. n. 11493
fascicolo 2017-6.1-4

Spett.

COMUNE DI ALA

Piazza S. Giovanni, 1

38061 Ala (Tn)

Oggetto: **Proposta di accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 relativamente alla P.f. 980/1 C.C. Ala**

Il sottoscritto Scienza Luciano nato ad Ala il 23.08.1960 e residente ad Ala in qualità di proprietario della p.f. 980/1 C.C. Ala **intende 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.

Finalità dell'accordo urbanistico

Con l'accordo urbanistico si intende, in primo luogo, rispondere ad una esigenza di interesse pubblico più volte manifestata dal Comune di Ala e cioè quella di completare la viabilità interna al rione di San Martino con uno sbocco a nord. La modifica al PRG, conseguente all'accordo urbanistico, è pertanto finalizzata alla **trasformazione della destinazione urbanistica della p.f. 980/1 C.C. Ala (attualmente classificata come area agricola di interesse locale) in area residenziale di nuova espansione e in area per attrezzature pubbliche e per la viabilità locale**. Le nuove destinazioni urbanistiche contenute nella proposta che si 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 al completamento della viabilità comunale a servizio della Zona di San Martino così come le aree necessarie per dotare l'attuale zona produttiva di Ala di adeguati spazi di parcheggio**. Inoltre, come verrà ampiamente argomentata in seguito, con l'accordo urbanistico ex art. 25 si potrebbero già definire, in fase preliminare, **le eventuali opere di urbanizzazione che potrebbero essere realizzate direttamente dai proponenti a fronte della riduzione degli oneri di urbanizzazione**. Ai sensi dell'art. 87 della L.P. 15/2015, infatti, i costi per l'urbanizzazione primaria possono essere detratti fino ad un terzo del contributo di costruzione e, ai sensi dell'art. 89 comma 2 della L.P. 15/2015, è anche possibile ammettere una ulteriore riduzione del contributo di costruzione qualora le opere di urbanizzazione primaria che si intendono realizzare si prestino ad essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi e, in ogni caso, qualora si tratti di opere che hanno una valenza e una funzione che non è unicamente limitata, come in questo caso, al solo ambito di lottizzazione.

Le modalità attuative dell'accordo urbanistico proposto, così come i suoi contenuti, fanno riferimento alle disposizioni normative della L.P. 15/2015, in particolare per quanto riguarda l'obbligo di attuazione mediante il piano attuativo e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica disciplinata dall'

Art. 27. Secondo le disposizioni della L.P. 15/2015, infatti, *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. In questi casi la L.P. 15/2015 stabilisce anche le modalità mediante le quali determinare il credito edilizio, che dovrà corrispondere sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati e tenuto conto degli indici edificatori convenzionali. Ai sensi della L.P. 1/2015 i rapporti tra il comune e il proprietario dell'area interessata dalla cessione sono regolati mediante accordo urbanistico; tale accordo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune delle aree oggetto di compensazione.*

In questa fase preliminare, demandando i necessari approfondimenti alle fasi di stesura dell'accordo urbanistico, preme evidenziare come quanto viene proposto sia conforme alle disposizioni citate e coerente dal punto di vista economico con i criteri previsti dalla L.P. 15/2015 per la definizione dei crediti edilizi che, in questo caso, devono essere intesi come forma di remunerazione, in alternativa all'espropriazione, delle aree cedute per la realizzazione delle attrezzature pubbliche.

Accordo urbanistico. Economicità e di efficacia dell'azione amministrativa

Con la proposta di modifica della destinazione urbanistica della p.f. 980/1 C.C. Ala, si intende avanzare anche 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, in quanto risulta concreto e rilevante l'interesse pubblico nell'attuazione di quanto da noi proposto. Si ritiene, infatti, che **l'interesse pubblico della nostra proposta di modifica del PRG sia talmente rilevante, concreto ed immediatamente perseguibile (data la pesante carenza infrastrutturale che oggi grava sulla zona di San Martino) che la sottoscrizione di un accordo urbanistico su tale ambito debba necessariamente comportare l'adozione di una specifica variante al PRG** avente ad oggetto unicamente i contenuti dell'accordo urbanistico sottoscritto. Come previsto e disciplinato dall'art. 39 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, sono considerate urgenti o non sostanziali le varianti di cui al comma 2 lettera g) e cioè le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici, così come lo sono le varianti di cui al comma 2 lettera b) e cioè quelle per opere pubbliche. **La procedura per l'adozione di una delle variante descritte in precedenza è del tipo semplificato e permetterebbe al Comune di Ala di ottenere gratuitamente (ed in tempi brevi) la proprietà delle aree necessarie alla realizzazione del completamento della viabilità di San Martino oltre alla realizzazione, in convenzione, delle relative opere.**

L'intera operazione proposta, accordo urbanistico e variante *ad hoc*, permettere di dare concreta evidenza ai cittadini di quei principi di economicità e di efficacia dell'azione amministrativa che la normativa urbanistica attuale consente e persegue. La recente normativa urbanistica provinciale, infatti, sottolinea, all'art. 19 comma 1 lettera d), l'importanza dell'utilizzo degli accordi nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, proprio al fine di dare attuazione, mediante gli strumenti della partecipazione, alle istanze provenienti degli "interessi diffusi" e dagli attori sociali. Tutto questo per sottolineare come la normativa urbanistica più recente, non solo provinciale, privilegiando gli strumenti di partecipazione e di

partenariato pubblico privato (finalizzato alla definizione delle scelte urbanistiche di interesse comune) releghi l'espropriazione a strumento di *estrema ratio*, privilegiano ed incentivando tutte le altre possibili modalità di acquisizione delle aree per la realizzazione delle attrezzature pubbliche. Tra gli strumenti più efficaci in questo senso trovano uno specifico ruolo gli accordi urbanistici, in quanto consentono al privato promotore di negoziare, in assoluta trasparenza, le modalità di trasformazione di un'area di sua proprietà, e all'amministrazione pubblica di ottenere dei benefici diretti (cessioni di aree o realizzazione di opere) senza esborso di risorse finanziarie e senza ricorrere a strumenti coercitivi di natura espropriativa per l'acquisizione delle aree; tutto questo nella consapevolezza che le procedure espropriative risultano oggi particolarmente complesse, in quanto fonte di continui contenziosi, e particolarmente costose, in quanto obbligano le amministrazioni alla remunerazione del valore di mercato delle aree espropriate. Per il promotore privato anche i tempi di attuazione sono un fattore economico importante che deve essere valutato nella definizione delle convenienze reciproche all'interno del processo di negoziazione.

La trasparenza negli accordi urbanistici è assicurata dal procedimento di approvazione della variante urbanistica che prevede adeguata trasparenza nella definizione delle condizioni e dei benefici pubblici e privati, una specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica e una adeguata pubblicità nelle fasi di adozione e approvazione della variante.

Proposta progettuale

La proposta che si intende avanzare interessa la p.f. 987/1 e prevede la cessione delle aree necessarie per la viabilità e i parcheggi pubblici a servizio della zona produttiva a fronte dell'individuazione di un'area residenziale all'interno dell'attuale sedime della p.f. 980/1 C.C. Ala. Si tratta di una soluzione che possiamo definire semplice dal punto di vista attuativo, in quanto comporta il coinvolgimento di un solo proprietario, ed è immediatamente operativa, in quanto assicura all'Amministrazione del Comune di Ala non solo **la cessione delle aree per la realizzazione delle attrezzature pubbliche ma anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

In via preliminare, ancora prima della descrizione degli interventi, si intende sottolineare che **la proposta progettuale che sta alla base dell'accordo ha valutato le effettive esigenze del Comune di Ala** che in più occasioni sono state espresse dalle varie amministrazioni che si sono succedute nel tempo. Tale sottolineatura è fondamentale per l'individuazione di quel interesse pubblico che deve essere sempre essere espressamente valutato nella definizione di un accordo urbanistico in quanto ne giustifica la stipula. **La nostra iniziativa vuole dare una risposta a temi e questioni urbanistiche già sollevate dall'Amministrazione e non frutto di una valutazione *ex post* finalizzata unicamente a giustificare legittimi interessi privati.**

Planimetria schematica della proposta di Intervento

La proposta di accordo (vedi planimetria allegata) prevede la cessione di circa mq. 2.500 di superficie della p.f. 980/1 al fine di ottenere:

- 1) Il potenziamento della viabilità esistente con la realizzazione di una rotonda per disciplinare l'incrocio tra la viabilità esistente e via Giaro potenziata per il tratto in proprietà che consente

l'ampliamento della sede stradale fino alla p.ed. 1499 in quanto le pp. ff. 978/3 e 979 sono di proprietà comunale;

- 2) Superficie per le aree a parcheggio e relativo verde pubblico di raccordo tra gli incroci sia a sud che a nord.

La cessione delle aree consente una immediata operatività in quanto consente la realizzazione della nuova strada dall'incrocio di Via Volta fino all'innesto attuale con la parte più ampia di Via Giaro.

All'interno della p.ed. 980/1 dovrà essere individuato un lotto a carattere residenziale di nuova espansione di circa mq. 3.000 con indice pari a 2,0 mc./mq. (h. max pari a 9,00 m.) come i lotti circostanti.

La rimanente parte della p.f. 980/1 dovrebbe essere classificata come verde privato privo di indice urbanistico.

La localizzazione degli spazi di 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.

L'interesse pubblico nell'accordo urbanistico: viabilità e parcheggi.

La proposta di cessione gratuita di aree per opere pubbliche pur essendo, in questo caso, di iniziativa del proprietario della p.f. 980/1 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 dotare il rione San Martino di una viabilità adeguata. 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 **non potrebbe che essere realizzato mediante una procedura espropriativa** che dovrebbe necessariamente interessare la p.f. 980/1 C.C. Ala di proprietà dei proponenti. Dati i costi di esproprio e di realizzazione delle opere questa seconda ipotesi comporta il rischio concreto per il rione San Martino di rimanere privo di una viabilità adeguata e di uno sbocco verso l'esterno anche per i prossimi decenni.

Si ritiene, inoltre, di **rilevante interesse pubblico** anche la necessità di dotare la zona produttiva di Ala di adeguato spazi di parcheggio pubblico. Anche in questo caso con la proposta di accordo urbanistico si intende dare una risposta non tanto ad una generica necessità di dotazione di standard ma ad una precisa esigenza urbanistica non altrimenti localizzabile. Come nel caso del completamento della viabilità di San Martino l'eventuale dotazione di standard di parcheggio pubblico non potrebbe che essere soddisfatta mediante lo strumento dell'espropriazione.

Completamento della viabilità di San Martino

Il richiamo alla pregressa pianificazione serve anche a dimostrare come la specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico, nel caso della cessione gratuita a favore del comune di parte della p.f. 980/1 C.C. Ala sia particolarmente forte e basata su esigenze già ampiamente espresse dal Comune di Ala in una fase precedente alla presentazione da parte del privato proprietario di una sua proposta di accordo urbanistico.

Come noto, infatti, il rione di San Martino, a prevalente destinazione residenziale, è servito da una unica strada interna che assicura sia il collegamento con la viabilità principale (rappresentata dalla S.S. 12 del Brennero) che con la restante parte della città. L'impianto urbanistico del rione, costituito da addizioni successive prive di una precisa pianificazione urbanistica che ne definisse i contorni e le dotazioni territoriali, si è strutturato attorno a questo unico asse di distribuzione interno (via A. Mondini e via Giaro) il quale, privo di uno sbocco, obbliga tutto il traffico veicolare, in entrata ed in uscita dal rione, ad insistere su un unico incrocio con via Bolzano. In rione San Martino, inoltre, si trova anche un forte attrattore di traffico rappresentato dall'impianto sportivo Carlo Mutinelli (stadio, palestre, spazi per le associazioni sportive ecc.). Il PRG in vigore prevede anche un'ulteriore carico urbanistico, essendo prevista la realizzazione di un'area residenziale per l'edilizia abitativa con una capacità edificatoria di circa Mc. 18.000.

Per tutti questi motivi il rione San Martino richiede un completamento della viabilità interna prevedendo un nuovo sbocco di via Giaro su via A. Volta, in prossimità della zona produttiva. Il nuovo collegamento assicura un nuovo accesso a nord al rione, consente, in caso di emergenza, uno sbocco alternativo ad una zona densamente abitata e permette una più corretta gestione del traffico veicolare nella quotidianità e nei momenti di massimo traffico in occasione di manifestazioni presso il centro sportivo.

Il tema della viabilità inadeguata del rione San Martino è noto, tanto è vero che anche la Variante 2014 al PRG ha indicato questa problematicità come una questione a cui dover dare una risposta ed ha individuato nell'ambito di trasformazione perequativa TP03 – San Martino – Ala una possibile soluzione, individuando in cartografia anche il potenziamento di via Giaro e la necessità della realizzazione di una rotonda. A nostro avviso le soluzioni tecniche proposte nell'accordo urbanistico per la viabilità del rione San Martino sono corrette e la loro concreta attuazione è opportuna ed urgente.



Fig 1 Con l'accordo urbanistico sarà possibile completare la viabilità attuale ampliando il tracciato esistente

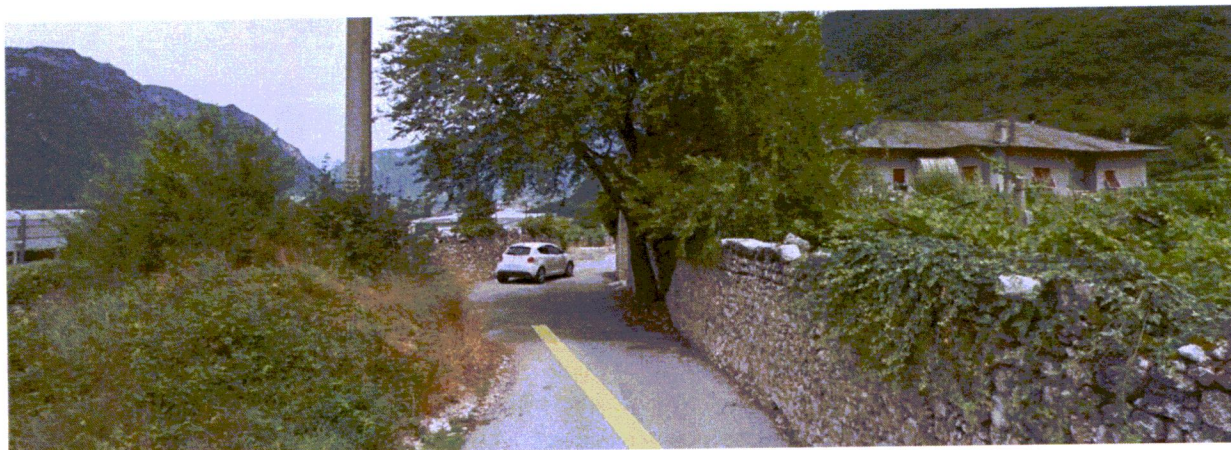


Fig 2 La viabilità attuale è ampliabile sul sedime della p.f. 980/1



Fig 3 Anche questo tratto di viabilità è ampliabile in quanto insisterebbe sulle pp. ff. 987/3 e 979 di proprietà del Comune di Ala.



Fig 4 La viabilità di Via Giaro risulterebbe ampliata per la quasi totalità.

Dotazione di parcheggi pubblici in zona produttiva

Anche la cronica mancanza di parcheggi pubblici esterni ai lotti produttivi della zona industriale di Ala è un problema noto all'Amministrazione. L'attuale PRG del Comune di Ala non prevede nessuna area a parcheggio pubblico a servizio della zona produttiva così come una specifica area a parcheggio non è mai stata prevista all'interno dell'area produttiva di interesse provinciale. Le varie fasi di attuazione dei singoli lotti produttivi hanno unicamente previsto delle quote di parcheggio accessibile dall'esterno, secondo quantità che appaiono oggi assolutamente sottostimate. Si deve anche ricordare che alcune attività insediate hanno ottenuto delle deroghe urbanistiche per il loro ampliamento oltre l'indice originariamente previsto. I nuovi ampliamenti in deroga hanno comportato l'utilizzo di ambiti che sarebbero dovuti rimanere liberi e quindi utilizzabili per il parcheggio. Le sezioni stradali della viabilità esistente non consentono di individuare a lato strada dei nuovi stalli e come unica possibile soluzione si dovrebbero individuare delle nuove aree a parcheggio esterne alle carreggiate attuali. Anche in questo caso si ritiene urgente dare una risposta al problema, anche in considerazione del fatto che l'attrattività delle zone produttive dovuta alla loro dotazione di servizi è oggi considerata un fattore competitivo importante in grado di influenzare le scelte localizzative delle imprese.

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 alle 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 alle sistemazioni 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 produttiva.

e €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione della nuova strada. Tali valori sono assunti come valori di esproprio dell'area agricola attuale e non tengono conto della diminuzione di valore complessivo del lotto p.f. 980/1 a seguito di una espropriazione parziale. L'area genericamente indicata come area a verde comprende le superfici che andrebbero comunque cedute per la realizzazione dell'innesto tra la viabilità esistente e il completamento di Via Giaro oltre alla parte terminale a sud. 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.

Viabilità	Mq. 850 * €/mq 70,00	=	€.	60.000,00
Area a verde	Mq. 900 * €/mq 70,00	=	€.	63.000,00
Parcheggio	Mq. 750 * €/mq 100,00	=	€.	75.000,00
Costo complessivo di esproprio				= €.
				200.000,00

L'area a verde pubblico prevista in cessione nella parte a sud della, p.f. 980/1 posta tra l'asse viario principale di Via A. Volta e la diramazione laterale (p.f. 2846/1), è finalizzata principalmente al miglioramento dell'innesto stradale. Tale porzione del lotto potrebbe anche non essere ceduta per intero, in quanto le sue dimensioni e la sua conformazione potrebbero non consentire un effettivo utilizzo da parte del Comune di Ala. In questo caso la cessione potrebbe essere limitata al solo ambito necessario al miglioramento dell'incrocio, mentre la rimanente parte dell'area potrebbe rimanere ancora di proprietà privata anche se, a causa delle fasce di rispetto stradale, tale parte del lotto risulta, di fatto, inedificabile, tanto da dover essere eventualmente classificata come verde privato.

Dalle valutazione sintetica espresse in via preliminare è possibile stimare in €. 200.000,00 il costo di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Giaro e Via Volta e alla realizzazione dei parcheggi e delle sistemazioni e verde conseguenti.

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. 35 il valore agricolo del vigneto attuale in funzione della sua estensione e collocazione, €/mq. 160 il valore dell'area residenziale di nuova espansione soggetta a piano attuativo e in €/mq. 75 il valore dell'area a verde privato di pertinenza degli edifici residenziali.

Area Agricola	Mq. 7.142 * €/mq. 35,00	=	€.	250.000,00
Area Residenziale	Mq. 3.000 * €/mq. 160,00	=	€.	480.000,00
Verde Privato	Mq. 1.600 * €/mq. 75,00	=	€.	120.000,00
PLUSVALORE Totale				= €.
				350.000,00

Costo delle opere di urbanizzazione

Anche in questo caso in questa fase preliminare è possibile utilizzare in forma sintetica i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed in particolare la realizzazione delle murature di sostegno della nuova strada e la realizzazione degli spazi di parcheggio. Il contributo di costruzione per la realizzazione delle volumetrie previste è stimabile in €. 50.000,00 (parte residenza ordinarie e parte prima casa).

Formazione delle murature di sostegno quota strada/quota terreni attuali		
Scavo a sezione ristretta	€.	5.000,00
Fondazioni continue	€.	35.000,00
Formazione di murature in elevazione	€.	50.000,00
Totale	€.	90.000,00
Realizzazione nuovo parcheggio e sistemazioni esterne		
Scavo di sbancamento sistemazione dell'area	€.	20.000,00
Livellamento del terreno	€.	10.000,00
Realizzazione raccolta e smaltimento acque piovane	€.	3.000,00
Pavimentazione	€.	15.000,00
Illuminazione pubblica segnaletica ecc.	€.	10.000,00
Sistemazione area a verde	€.	5.000,00
Totale	€.	63.000,00

Altri Oneri		
Spese tecniche progettazione collaudo frazionamenti	€.	15.000,00
Iva	€.	20.000,00
Riduzione del contributo di costruzione (1/3 di €. 50.000)	€.	16.000,00
Totale	€.	19.000,00

COSTO TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE Arrotondato	€.	170.000,00
---	-----------	-------------------

Vantaggio del Comune di Ala

Il vantaggio del Comune di Ala, derivante dai mancati costi di esproprio pari a €. 200.000,00 e dai mancati costi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione pari a €. 170.000,00, è pari a **€. 370.000,00**

Vantaggio del proponente privato

Il vantaggio del proponente privato, derivante dall'incremento di valore dell'area pari a €. 350.000,00 dal quale devono essere detratti i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione pari a €. 170.000,00, è pari a **€. 180.000,00**

Verifica della congruità dell'accordo urbanistico

In base alle considerazioni svolte anche se in forma sintetica si può affermare che l'iniziativa proposta risulta:

- 1) **congrua** nella ripartire paritetica tra il privato ed il pubblico del plusvalore fondiario conseguente alle scelte urbanistiche in quanto:
 - il vantaggio del privato è stimabile in **€. 180.000,00** 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;
 - 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 **€. 370.000,00**.
- 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 è stata stimato in **€. 200.000,00**;
 - il vantaggio del privato è stimabile in **€. 180.000,00** 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.

Variante ad hoc per il recepimento dei contenuti dell'Accordo urbanistico.

Il proponente è consapevole che l'Amministrazione sta redigendo una variante generale al PRG e che le previsioni dell'accordo urbanistico potrebbero essere contenute nella variante generale. Si ricorda però che le modifiche alla legge urbanistica, introdotte nel 2015, **hanno espressamente previsto la possibilità di utilizzare delle corsie preferenziali per gli accordi urbanistici** proprio per sottolinearne la rilevanza. La variante specifica sottolinea l'importanza degli accordi urbanistici che consentono alle Amministrazioni di ottenere gratuitamente le aree per le attrezzature pubbliche.

Dal punto di vista della **legittimità e dell'importanza dell'adozione di una variante al PRG di tipo non sostanziale** (L.P. 15/2015 - art. 39 lettera g) del comma 2) relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici si evidenzia quanto segue:

1. l'iniziativa proposta si caratterizza per la sua **unicità e specificità** in quanto fornisce soluzione a specifici problemi e esigenze relative ad un certo ambito territoriale e si connota per il rilevante

interesse pubblico proprio nella sua capacità di rispondere a una specifica esigenza pubblica verificata *ex ante* e ancora insoddisfatta;

2. l'iniziativa proposta, indipendentemente dalle disposizioni della L.P. 15/2015 che prescinde dalle forme di pubblicità normalmente previste per le varianti al PRG, **non richiede una preventiva procedura ad evidenza pubblica** che consenta a tutti gli operatori interessati di presentare una propria proposta o offerta finalizzata alla cessione di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche; gli interventi non sono altrimenti localizzabili in quanto non finalizzati a rispondere ad una generica domanda di soddisfacimento degli standard ex D.M. 1444/1968;
3. l'iniziativa proposta manifesta la propria **rilevanza nell'entità dell'acquisizione gratuita delle aree da parte del Comune di Ala** in quanto ciò che il pubblico acquisisce è ampiamente aggiuntivo rispetto alle cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista e attuabile con in piano di lottizzazione. Le aree cedute sono pari a mq. 2.500. Lo standard di 18 mq./abitante prevista dal D.M. 1444/1968 applicato alla volumetria di mc. 6.000 risulta pari a mq. 1.350;
4. l'iniziativa proposta, assicurando un indice perequativo di 0.85 mc./mq. e prevedendo la cessione di una quota superiore al 35% della superficie del lotto, **è coerente con le indicazioni finora emerse nel Comune di Ala per la definizione degli indici edificatori convenzionali** e dei criteri e delle modalità per l'applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica per specifici ambiti territoriali;
5. l'iniziativa proposta risulta coerente con le esigenze di contenimento del consumo di suolo in quanto secondo le previsioni dell'art. 18 comma 1 lettera f) **viene favorito il ricorso alle procedure di partecipazione alle scelte pianificatorie mediante gli accordi urbanistici** (art. 19 comma 1 lettera d) per l'individuazione delle nuove aree destinate agli insediamenti residenziali;
6. l'iniziativa proposta risulta coerente con le finalità della Legge provinciale per il governo del territorio finalizzata ad un'equa ripartizione tra i proprietari degli immobili dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione, **legando l'assegnazione dell'edificabilità delle aree all'effettivo contributo dato da ciascun operatore allo sviluppo e alla qualificazione delle dotazioni territoriali e ai servizi pubblici**, secondo un criterio di progressività e di premialità;
7. l'iniziativa proposta **non comporta e non necessita di alcuna modifica agli strumenti della pianificazione urbanistica sovraordinata**. Non sono interessate le aree agricole di pregio o altri ambiti di competenza del PTC o del PUP. L'attività negoziale disciplinata dall'accordo urbanistico proposto deve essere considerata, nel processo di autovalutazione e rendicontazione, come pienamente e conformemente inserita nel quadro degli obiettivi perseguiti sia dalla pianificazione sovraordinata che dalla programmazione urbanistica e territoriale comunale, sotto il profilo urbano, ambientale e sociale. L'iniziativa proposta e non costituisce, pertanto, pratica derogatoria;

Una variante ad hoc per la cessione gratuita di aree per le attrezzature pubbliche consente alle Amministrazioni di sottolineare il loro buon operato. Infatti, risulta oggi sempre più **importante per le Amministrazioni pubbliche dimostrare concretamente ai propri cittadini, sia nei processi di autovalutazione del piano che nei contesti partecipativi, non solo la rilevanza e la valenza delle scelte di**

tipo urbanistico che si intendono adottare, ma anche il corretto utilizzo delle risorse economiche da impiegare nella realizzazione delle attrezzature pubbliche. Questa attenzione è ancora più rilevante laddove l'impiego diretto di risorse finanziarie pubbliche risulterebbe addirittura irragionevole a fronte di strumenti che consentono di ottenere lo stesso risultato in modo più economico e più efficace; più economico in quanto i proprietari dei suoli mettono a disposizione le aree e realizzano le opere di urbanizzazione (spesso con costi eccedenti le possibilità di riduzione consentite dalla L.P. 15/2015) e più efficace in quanto i tempi di approvazione delle varianti al PRG conseguenti agli accordi urbanistici sono enormemente più contratti, in forza di disposizioni legislative atte a favorirne l'utilizzo. L'accordo preventivo con i proprietari delle aree, inoltre, esclude il rischio relativo ai costi degli inevitabili contenziosi legati alle procedure espropriative.

In base alle argomentazioni riportate si ritiene pertanto che la nostra proposta debba essere valutata con estrema attenzione sia nei suoi contenuti urbanistici che nelle sue modalità di attuazione. Qualora ritenuto utile si rimane a disposizione per un incontro al fine di illustrare più in dettaglio la nostra proposta.

Cordiali Saluti

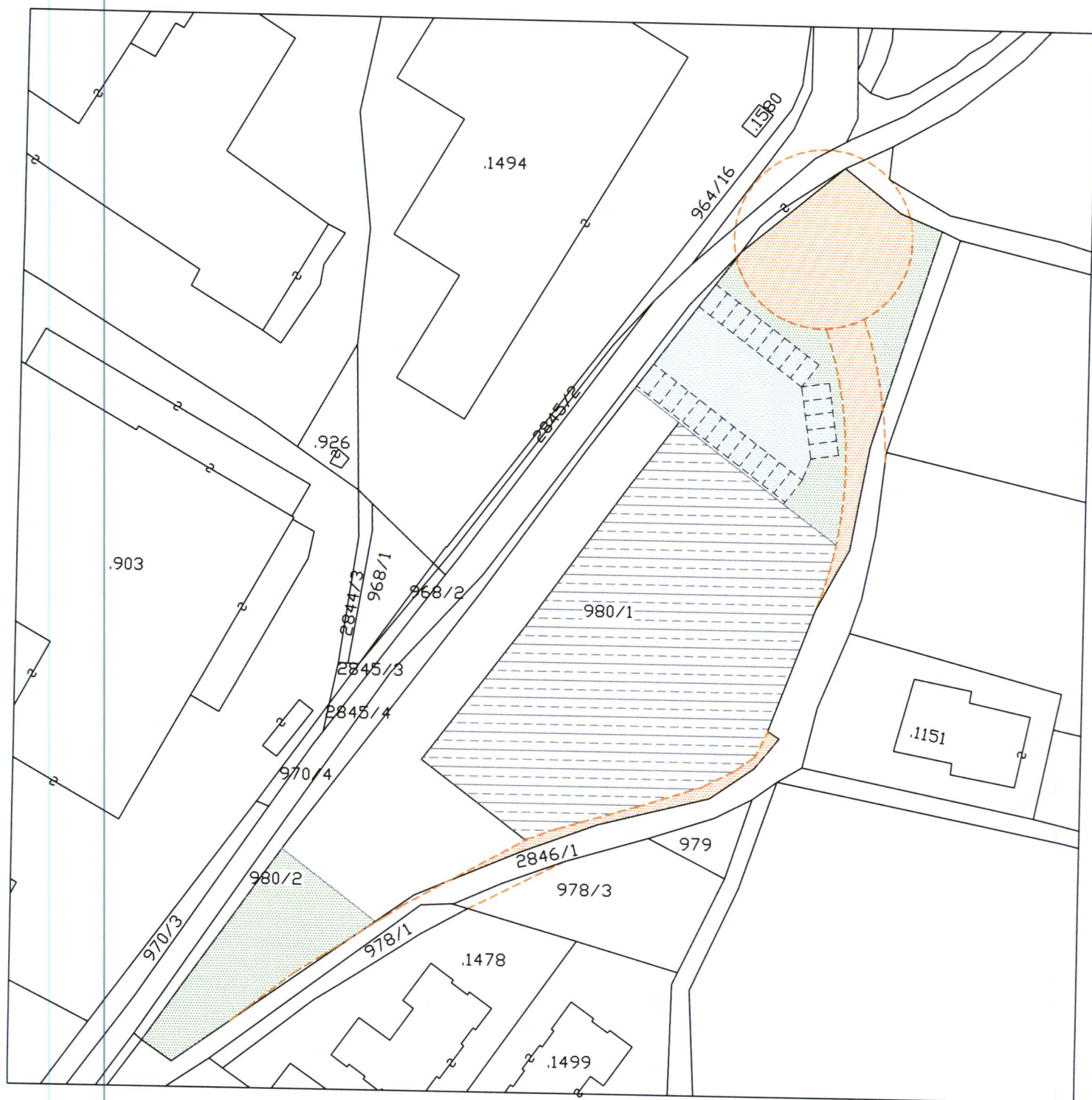
Luciano Scienza

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Luciano Scienza', with a stylized, flowing script.

Si allega schema planimetrico

PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA

SCALA 1:1000



PROPOSTA DI UTILIZZO SUPERFICIE p.f. 980/1 IN C.C.ALA



AREA DA CEDERE AL COMUNE SUPERFICIE CIRCA mq. 2500
UTILIZZABILE PER :

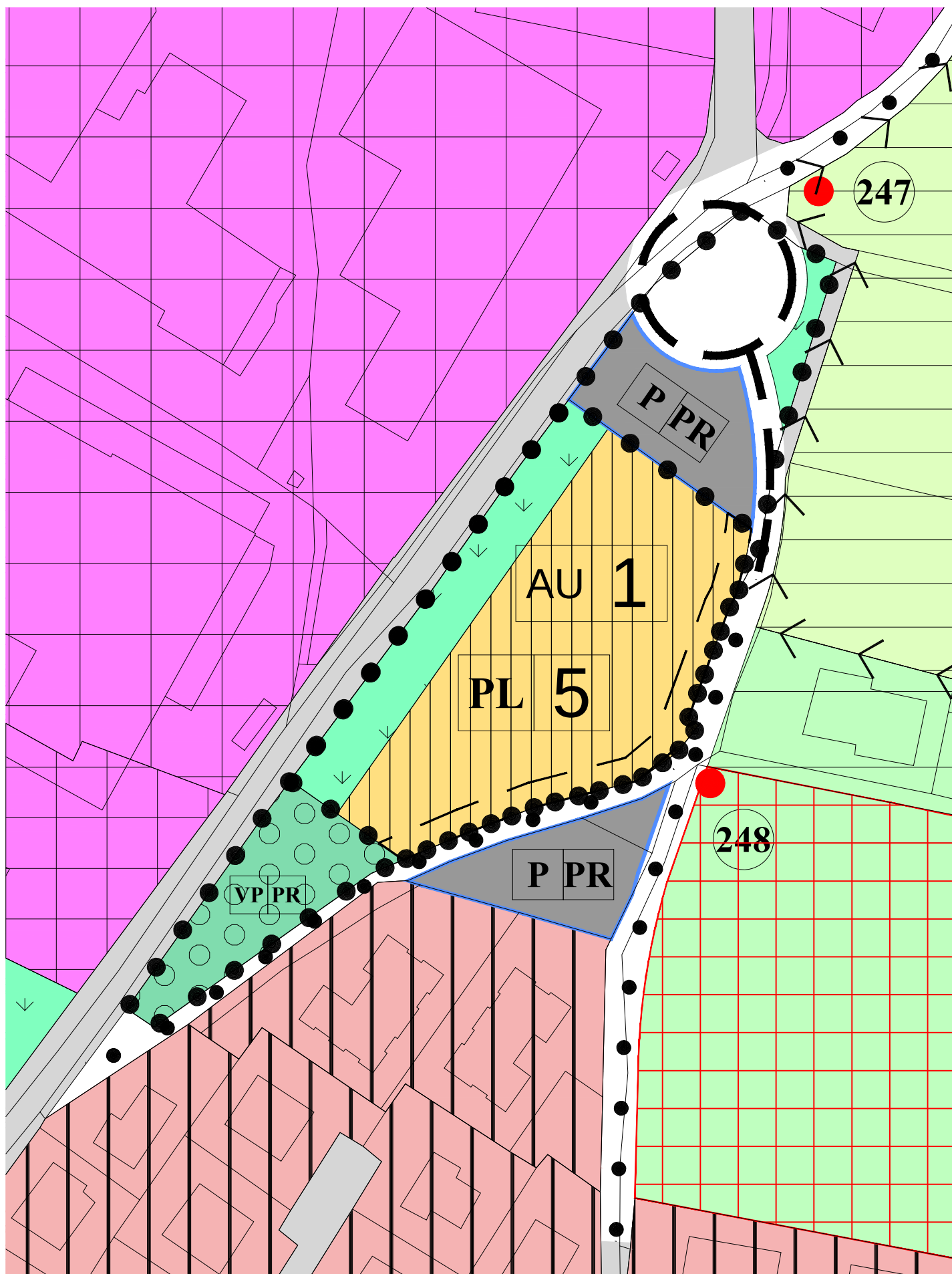
- AREA PER ALLARGAMENTO STRADA e ROTATORIA circa mq.850
- AREA A PARCHEGGIO PER 27 Posti macchina circa mq.750
- AREA A VERDE PUBBLICO E RACCORDO INCROCIO SUD per circa mq.900



PROPOSTA AREA RESIDENZIALE PER UNA SUPERF. DI CIRCA mq. 3000

VARIANTE GENERALE 2018

Estratto del P.R.G. TAVOLA 5 Sistema Insediativo





Provincia Autonoma di Trento

TIPO DI FRAZIONAMENTO

Comune Catastale: ALA (2)

Progressivo: di data

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione.

TECNICO REDATTORE

Nome e Cognome: CAMPOSTRINI GIUSEPPE

Provincia: TRENTO

Qualifica Professionale: GEOMETRA

N° di iscrizione: 1043

Codice Fiscale: CMPGPP51C07L781M

Posta Elettronica Certificata: giuseppe.campostrini@geopec.it

PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente							Stato nuovo					
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	Prot.					Dominicale	Agrario
1	F980/1	VIGNA	4	7211			F980/1	VIGNA	4	3500	19.88	12.65
1							F980/N1	VIGNA	4	1010	5.74	3.65
1							F980/N2	VIGNA	4	1703	9.67	6.16
1							F980/N3	VIGNA	4	96	0.55	0.35
1							F980/N4	VIGNA	4	902	5.12	3.26

MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F980/1	Cede a	F980/N1	1010
1	F980/1	Cede a	F980/N2	1703
1	F980/1	Cede a	F980/N3	96
1	F980/1	Cede a	F980/N4	902

ALA

Prot. 0001492 del 23/01/2019

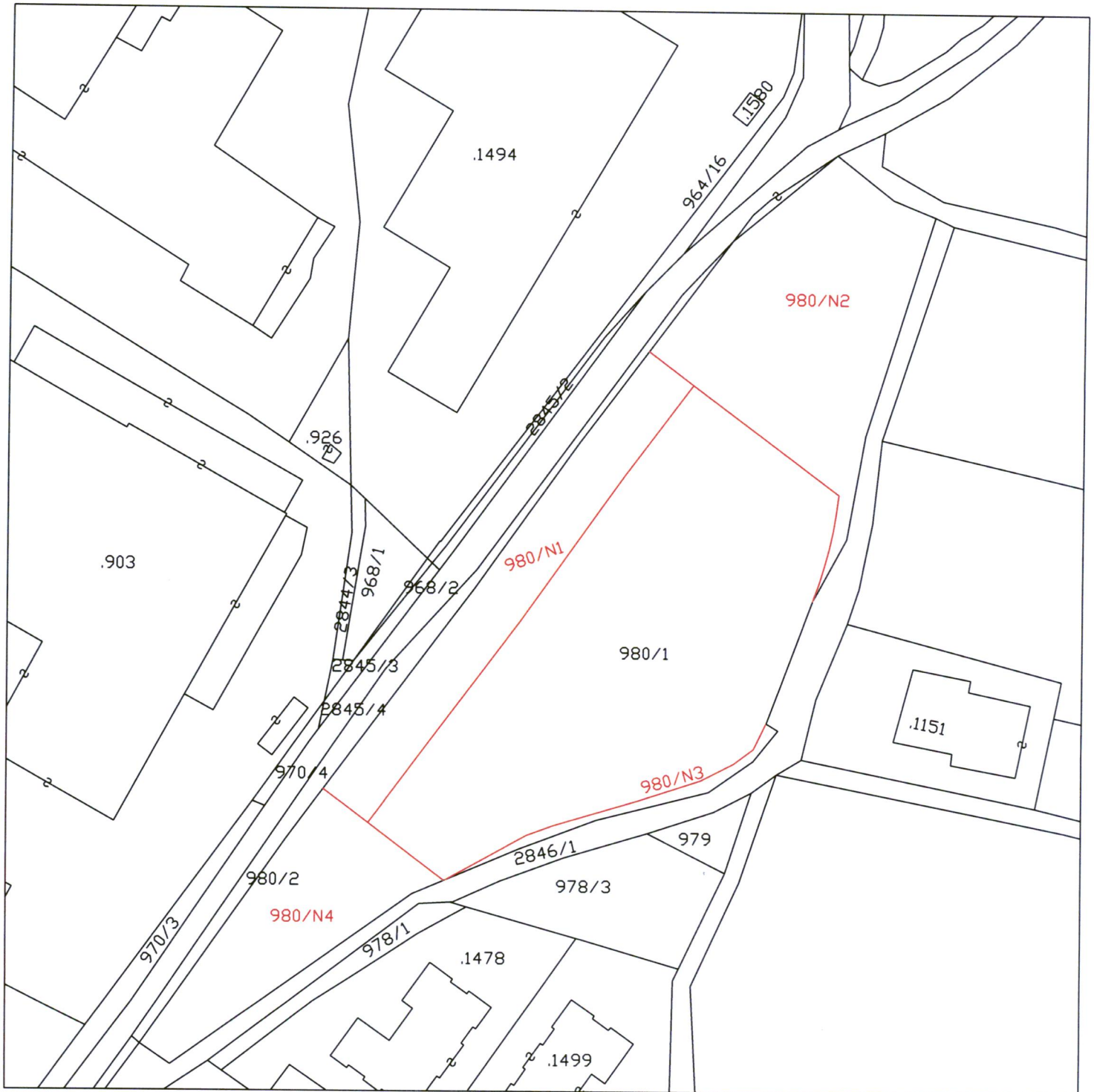
Class. 2019-6.3-17



ESTRATTO DI MAPPA

C.C.ALA

SCALA 1:1000



ALA

Prot. 0002682 del 11/02/2019

Class. 2019-6.3-17



Geom. CAMPOSTRINI GIUSEPPE

ALA (TN) via Lodron, 1

tel. e fax 0464/671416

e-mail : g_campostrini@tin.it

DATA :

24/01/2019

SCALA :

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

ACCORDO PRELIMINARE

IN MATERIA URBANISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA L.P.4/08/2015
N°15 e S.M.I. FRA IL COMUNE DI ALA ED IL SIG. SCIENZA LUCIANO,
FRIGUARDANTE LA P.F. 980/1 IN C.C.ALA.

COMMITTENTE : SCIENZA LUCIANO

234170046 04/03/2019 10:14:51 - Allegato Utente 4 (A04)

ELABORATO : COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 B.02.10.0040 .015	DEMOLIZIONE DI STRUTTURE VERTICALI strutture in conglomerato cementizio armato Demolizione di strutture verticali con spessore superiore a 20 cm, eseguita anche in breccia, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per 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 carico, lo scarico, ed il conferimento con trasporto a qualsiasi distanza stradale del materiale di risulta in centri autorizzati per la raccolta di rifiuti speciali non pericolosi, l'indennità dovuta per lo smaltimento (codici CER 17.01.07, 17.09.04), l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. strutture in conglomerato cementizio armato ingresso nuovo parcheggio		12,00	0,250	0,600	1,80		
	SOMMANO m³					1,80	265,00	477,00
2 B.02.10.0040 .005	DEMOLIZIONE DI STRUTTURE VERTICALI strutture in muratura di pietrame Demolizione di strutture verticali con spessore superiore a 20 cm, eseguita anche in breccia, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per 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 carico, lo scarico, ed il conferimento con trasporto a qualsiasi distanza stradale del materiale di risulta in centri autorizzati per la raccolta di rifiuti speciali non pericolosi, l'indennità dovuta per lo smaltimento (codici CER 17.01.07, 17.09.04), l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. strutture in muratura di pietrame muri in sassi esistenti *(lung.=52,70+20,60+14,75+20,50+9,65+7,00)		125,20	0,400	1,700	85,14		
	SOMMANO m³					85,14	145,50	12'387,87
3 B.02.15.0005 .005	SCAVO A SEZIONE APERTA CON PARZIALE DEPOSITO TEMPORANEO Scavo a sezione aperta eseguito con mezzi meccanici in							
	A R I P O R T A R E							12'864,87

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							12'864,87
	terreno di qualsiasi natura e consistenza, compresi i trovanti di volume inferiore a 0.3 m³ ed esclusa la sola roccia da mina. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il taglio di piante e cespugli, la rimozione di ceppaie, lo spianamento del terreno sul fondo, il parziale deposito temporaneo nell'ambito del cantiere del materiale di risulta e l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi gli oneri derivanti dalle interferenze, sia longitudinali che trasversali, con sottoservizi esistenti nell'ambito dello scavo e che saranno compensate separatamente. La misurazione del corpo dello scavo sarà effettuata, a parete inclinata conformemente a quanto previsto dai piani previsti dalle misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili, od in loro assenza a parete inclinata 3/1 intesa come altezza su base, per una superficie in pianta da concordarsi con la D.L..							
	area nuovi parcheggi		800,00	0,500		400,00		
	area futura rotonda		980,00	0,500		490,00		
	SOMMANO m³					890,00	5,23	4'654,70
4 B.02.15.0015 .005	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA Scavo a sezione obbligata a pareti verticali eseguito con mezzi meccanici in terreni di qualsiasi natura e consistenza, compresi i trovanti di volume inferiore a 0.3 m³ ed esclusa la sola roccia da mina. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo spianamento del terreno sul fondo, i depositi temporanei a bordo scavo, la raccolta temporanea nell'ambito del cantiere del materiale di risulta e l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi gli oneri derivanti dalle interferenze, sia longitudinali che trasversali, con sottoservizi esistenti nell'ambito dello scavo e che saranno compensate separatamente.							
	muri di sostegno strada *(lung.=16,60+5,15+15,60+11,80+11,00+5,10+23,30+20,00)		108,55	1,300	0,700	98,78		
	muri di sostegno strada *(lung.=42,40+27,10+11,40+10,00+8,40+9,50)		108,80	1,100	0,700	83,78		
	muretto divisorio con zona parcheggi e zona a verde * (lung.=42,40+27,10)		69,50	0,800	0,600	33,36		
	tubazioni scarichi ed elettriche		34,00	0,500	0,750	12,75		
	tubazioni scarichi ed elettriche *(lung.=36,50+10,00+18,00)		64,50	0,500	0,600	19,35		
	SOMMANO m³					248,02	10,88	2'698,46
5 B.02.15.0035	REINTERRO COMUNE Fornitura e posa in opera di reinterro comune perimetrale a							
	A R I P O R T A R E							20'218,03

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							20'218,03
.005	ridosso di opere in conglomerato cementizio di qualsiasi tipo eseguito con materiale precedentemente scavato, proveniente esclusivamente da deposito temporaneo in cantiere e giudicato idoneo dalla D.L.. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il trasporto, lo stendimento meccanico, il costipamento, il rispetto della marcatura CE e la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.		108,55 108,80	1,500 1,500	1,000 1,000	162,83 163,20		
	SOMMANO m³					326,03	7,25	2'363,72
6 B.04.10.0007 .005	MAGRONE CON INERTE RICICLATO PER FONDAZIONI Fornitura e posa in opera di magrone per fondazioni in conglomerato cementizio dosato a 150 kg di cemento tipo R 3.25 per metro cubo di inerte proveniente da impianti di riciclaggio a granulometria idonea dello spessore indicato nei calcoli statici, che saranno redatti a cura e spese dell'Amm.ne appaltante. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la sistemazione del terreno quale piano di posa, il costipamento, il livellamento del piano superiore, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. muri di sostegno strada *(lung.=16,60+5,15+15,60+11,80+11,00+5,10+23,30+20,00) muri di sostegno strada *(lung.=42,40+27,10+11,40+10,00+8,40+9,50) muretto divisorio con zona parcheggi e zona a verde *(lung.=42,40+27,10)		108,55 108,80 69,50	1,300 1,100 0,800	0,100 0,100 0,100	14,11 11,97 5,56		
	SOMMANO m³					31,64	85,80	2'714,71
7 B.02.50.0060 .005	TRASPORTO ECCEDENZA DI SCAVO Carico, trasporto e scarico, fino ad una distanza stradale di 10 km dal cantiere di lavoro, verso i luoghi previsti dal progetto, del materiale di risulta eccedente dagli scavi sia a sezione aperta che obbligatoria. La misurazione del materiale trasportato sarà effettuata in via convenzionale non considerando l'incremento di volume risultante dopo lo scavo, cioè il materiale sarà computato per un volume pari a quello che occupava in sito prima dello scavo. La distanza stradale di 10 km è da considerarsi in sola andata, inoltre sono escluse le indennità dovute allo smaltimento							
	A RIPIANTARE							25'296,46

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							25'296,46
	del materiale di scavo eccedente in centri autorizzati per la raccolta di rifiuti speciali non pericolosi che saranno computati a parte. (lung.=200+180+85)		465,00			465,00		
	SOMMANO m³					465,00	5,94	2'762,10
8 B.04.40.0016 .005	CONGLOMERATO ARMATO CLASSE XC3 PER FONDAZIONI SEMPLICI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al DM 14.01.2008 con classe di esposizione XC3 e resistenza caratteristica minima Rck 35, confezionato a macchina per opere di fondazioni statiche semplici di qualsiasi forma e dimensione quali travi rovesce, fondazioni isolate a plinto e fondazioni continue, compreso il ferro tondino d'armatura FeB44K (acciaio B450C - NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008) ad aderenza migliorata controllato in stabilimento e sagomato nelle quantità previste dai calcoli statici, redatti a cura e spese dell'Amm.ne appaltante, per un quantitativo massimo fino a 50 kg/m³. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione ed il disfaccimento delle casseforme di contenimento dei getti, la vibrazione meccanica, la formazione dei piani superiori, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. muri di sostegno strada *(lung.=16,60+5,15+15,60+11,80+11,00+5,10+23,30+20,00) muri di sostegno strada *(lung.=42,40+27,10+11,40+10,00+8,40+9,50) muretto divisorio con zona parcheggi e zona a verde * (lung.=42,40+27,10)							
			108,55	1,300	0,600	84,67		
			108,80	1,100	0,600	71,81		
			69,50	0,800	0,500	27,80		
	SOMMANO m³					184,28	240,90	44'393,05
9 B.04.15.0005 .010	FERRO TONDINO DI ARMATURA elevazioni e pilastri Fornitura e posa in opera, ove non previsto nelle relative opere in conglomerato cementizio, di ferro tondino di armatura FeB44K o FeB38K (acciaio B450C - NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008) ad aderenza migliorata, controllato in stabilimento e sagomato nelle quantità previste dai calcoli statici redatti a cura e spese dell'Amm.ne appaltante. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri della piegatura, la legatura delle staffe, il taglio, lo sfrido, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/							
	A R I P O R T A R E							72'451,61

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							72'451,61
	2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. elevazioni e pilastri	68,39			20,000	1'367,80		
		57,12			12,000	685,44		
	SOMMANO kg					2'053,24	1,15	2'361,23
10 B.04.40.0047 .005	CONGLOMERATO ARMATO CLASSE XC3 PER ELEVAZIONI 25-35 cm Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al DM 14.01.2008 con classe di esposizione XC3 e resistenza caratteristica minima Rck 35, confezionato a macchina per opere statiche di elevazione di spessore da 25 cm e fino a 35 cm di qualsiasi forma ed a qualsiasi piano, come murature, parti di manufatti, opere di getto in genere, compreso il ferro tondino d'armatura FeB44K (acciaio B450C - NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008) ad aderenza migliorata controllato in stabilimento e sagomato nelle quantità previste dai calcoli statici, redatti a cura e spese dell'Amm.ne appaltante, per un quantitativo massimo fino a 45 kg/m³. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione ed il disfacimento dei piani di lavoro interni, la formazione ed il disfacimento delle casseforme rettilinee di contenimento dei getti, la vibrazione meccanica, la formazione di smussi, incassature, fori, lesene e marcapiani, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. muri di sostegno strada *(lung.=16,60+5,15+15,60+11,80+11,00+5,10+23,30+20,00) muri di sostegno strada *(lung.=42,40+27,10+11,40+10,00+8,40+9,50) muretto divisorio con zona parcheggi e zona a verde * (lung.=42,40+27,10)							
			108,55	1,800	0,350	68,39		
			108,80	1,500	0,350	57,12		
			69,50	0,700	0,250	12,16		
	SOMMANO m³					137,67	370,00	50'937,90
11 B.06.50.0021 .015	TUBI IN PVC UNI EN 1401-1 SDR 41 - SN4 INTERRATI diametro esterno 200 mm Fornitura e posa in opera di tubi e raccordi in PVC non plastificato di colore preferibilmente marrone-arancio o grigio, marchiati e conformi alle norme UNI EN 1401-1 SDR 41 - SN4 e garantiti dal marchio iIP da impiegarsi per scarichi interrati e fognature non a pressione in aree esterne ed interne al fabbricato con codice UD, giuntati a bicchiere mediante anelli elastomerici OR e posati interrati su sottofondo dello spessore minimo di 15 cm in sabbia							
	A R I P O R T A R E							125'750,74

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							125'750,74
12 B.06.60.0010 .015	media lavata e vagliata, proveniente da impianto di riciclaggio, di granulometria 0-5 mm. Il sottofondo inoltre sarà di larghezza minima di 60 cm. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il posizionamento con il corretto allineamento e con la pendenza secondo le livellette di progetto, gli anelli elastomerici OR, tutti i pezzi speciali sia interrati che all'interno di pozzetti o camerette di ispezione, il taglio, lo sfrido, la fornitura e posa del sottofondo e del ricoprimento dei tubi pure in sabbia media lavata e vagliata, proveniente da impianto di riciclaggio, di granulometria 0-5 mm per uno spessore minimo di 30 cm misurati in corrispondenza della generatrice superiore, la fornitura e posa del sottofondo e dei rinfianchi in conglomerato cementizio dosato a 250 kg di cemento tipo R 3.25 per metrocubo di inerte a granulometria regolamentare all'interno di pozzetti o camerette di ispezione, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi il reinterro comune e gli eventuali ripristini delle pavimentazioni saranno computati a parte. diametro esterno 200 mm (lung.=34,00+3,00)		37,00			37,00		
	SOMMANO m					37,00	37,01	1'369,37
	POZZETTI EDILIZIA PREFABBRICATI dimensioni interne 50x50x50 cm Fornitura e posa in opera di pozzetti normali prefabbricati completi di fondo, da impiegarsi in opere di edilizia per la raccolta di acque di scorrimento o l'ispezioni di reti in genere, eseguiti in conglomerato cementizio vibrato e posati su massetto di sottofondo, dello spessore minimo di 15 cm, e rinfianchi in conglomerato cementizio dosati a 150 kg di cemento tipo R 3.25 per m³ di inerte. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il corretto allineamento secondo le livellette di progetto, la fornitura e posa del sottofondo e dei rinfianchi, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Gli eventuali ripristini delle pavimentazioni saranno computati a parte. dimensioni interne 50x50x50 cm					4,00		
	SOMMANO cad.					4,00	67,63	270,52
	A R I P O R T A R E							127'390,63

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							127'390,63
13 B.06.65.0015 .010	CHIUSURE QUADRANGOLARI IN GHISA LAMELLARE B125-C250 chiusure pesanti · peso totale oltre 30 kg Fornitura e posa in opera di chiusure quadrangolari comuni in ghisa a grafite lamellare prodotti con classe di qualità prevista dalla norma UNI EN 1561, completi di telaio, coperchio, marchiati e conformi alle norme UNI EN 124, da impiegarsi per luoghi di utilizzazione appartenenti alle classi B 125 e C 250, in opere per la raccolta di acque di scorrimento o l'ispezione di reti in genere. Inoltre le chiusure dovranno essere marchiate secondo un sistema di gestione della qualità conforme alla ISO 9001 e rivestite con vernice idrosolubile di colore nero non tossica e non inquinante. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo spessoramento ed il corretto posizionamento secondo le quote di progetto, il rinfiacco del telaio eseguito in malta cementizia, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. chiusure pesanti · peso totale oltre 30 kg pozzetti zona parcheggio	3,00			100,000	300,00		
	SOMMANO kg					300,00	2,36	708,00
14 B.06.65.0023 .010	CADITOIE QUADRANGOLARI IN GHISA LAMELLARE D400 Fornitura e posa in opera di caditoie quadrangolari comuni in ghisa a grafite lamellare prodotti con classe di qualità prevista dalla norma UNI EN 1561, completi di telaio, griglia, marchiate e conformi alle norme UNI EN 124, da impiegarsi per luoghi di utilizzazione appartenenti alle classi C 250, in opere per la raccolta di acque di scorrimento. Inoltre le caditoie dovranno essere marchiate secondo un sistema di gestione della qualità conforme alla ISO 9001 e rivestite con vernice idrosolubile di colore nero non tossica e non inquinante. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo spessoramento ed il corretto posizionamento secondo le quote di progetto, il rinfiacco del telaio eseguito in malta cementizia, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.	3,00			80,000	240,00		
	SOMMANO kg					240,00	2,94	705,60
	A R I P O R T A R E							128'804,23

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							128'804,23
15 B.06.65.0200 .010	GRIGLIE IN GHISA VERNICIATE PER ALBERI griglia pesante · peso totale oltre 50 kg Fornitura e posa in opera di griglie di coronamento per alberi composte da più elementi in ghisa sferoidale o lamellare prodotti con classe di qualità prevista rispettivamente dalle norme UNI EN 1563 e UNI EN 1561, complete di telaio e griglia con rilievi antisdrucchiolo munita di cavallotti e piastrene per il bloccaggio, per opere di arredo urbano in genere. Inoltre i dispositivi di coronamento dovranno essere marchiati secondo un sistema di gestione della qualità conforme alla ISO 9001 e rivestiti con vernice idrosolubile di colore nero non tossica e non inquinante. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per lo spessoramento ed il corretto posizionamento secondo le quote di progetto, il rifianco del telaio eseguito in malta cementizia, il sottofondo con sabbia proveniente da impianto di riciclo con granulometria 0-5 mm, il rispetto della marcatura CE, la dichiarazione di prestazione (DOP/DDP) secondo quanto previsto dal regolamento EU 305/2011, l'uso di specifiche tecniche dei componenti edilizi e di cantiere, nonché di procedure tecniche, in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e ss.mm.ii. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. griglia pesante · peso totale oltre 50 kg area zona parcheggio	12,00			30,000	360,00		
	SOMMANO kg					360,00	5,28	1'900,80
16 B.39.10.0050 .010	RECINZIONE IN RETE METALLICA finitura superficiale in resina termoplastica Fornitura e posa in opera di recinzione in rete metallica composta dai seguenti elementi principali: · piantane di sostegno in acciaio poste ad interasse di 1.50+2.00 m, sezione a T, complete di zanche a murare, saette di rinforzo, ecc., il tutto nelle dimensioni sufficienti a garantire stabilità all'intero manufatto; · rete metallica a maglia quadrata 45x45 mm, posta in opera mediante filo di tensione, tendifilo e filo di legatura; · finitura superficiale delle piantane e della rete, mediante zincatura a caldo e, se richiesto, rivestimento in resina termoplastica a base di pvc realizzato ad immersione previa preparazione del fondo mediante sgrassatura e sabbiatura in modo da ottenere un supporto idoneo al successivo trattamento. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per l'assemblaggio, l'idonea campionatura che l'Appaltatore dovrà presentare prima dell'inizio lavori, l'uso di materiali, componenti e procedure con specifiche tecniche e di cantiere in sintonia con quanto previsto dal DM 24/12/2015 e s.m.i. in materia di Criteri Ambientali Minimi e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. finitura superficiale in resina termoplastica delimitazione aree a parcheggio e zona a verde * (lung.=42,40+27,10)		69,50		1,200	83,40		
	SOMMANO m²					83,40	30,96	2'582,06
	A R I P O R T A R E							133'287,09

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							133'287,09
17 B.62.06.0010 .035	TUBO CORRUGATO PIEGHEVOLE, AUTOESTINGUENTE Ø 63 mm (conf.25 m) Fornitura e posa in opera di tubo protettivo, isolante a base di PVC, conforme alle prescrizioni EN 61386-1 E EN 61386-22 e successive varianti e/o modifiche, pieghevole, corrugato, autoestinguente, · resistenza allo schiacciamento classe 3, superiore a 750 newton su 5 cm a +23°C +· 2°C; · resistenza agli urti classe 3, 2 kg da 10 cm a ·5 °C; · temperatura minima durante la posa ·5 °C e massima di +60°C; · rigidità dielettrica superiore a 2 kV · 50 Hz per 15 minuti; · Glow wire test, 850 °C secondo la norma EN 60659-2-11. Misurazione schematica fra quadri e/o cassetta di derivazione, nel prezzo si intende compreso e compensato ogni onere ed accessorio necessario per la posa, pezzi speciali ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Ø 63 mm (conf.25 m) collegamenti pali illuminazione *(lung.=36,50+10,00+18,00)		64,50			64,50		
	SOMMANO m					64,50	4,91	316,70
18 B.62.75.0110 .015	PUNTO LUCE singolo, a vista, IP55 Fornitura e posa in opera di punto utilizzo luce, completo di: tubo in PVC, flessibile, marchiato, pesante, corrugato, Ø >=20 mm, posto sottointonaco, sottopavimento, entro pareti in cartongesso o controsoffittature, o tubo in PVC rigido marchiato pesante, o canalina in PVC della sezione >=(15x17) mm²; conduttori del tipo H07V-K, sezione 1,5+2,5 mm² e conduttore di protezione; morsetti in polycarbonato trasparente IP20 a serraggio indiretto a una o più vie, rispettando la capacità di connessione. Il prezzo si intende da scatola di derivazione principale per ogni locale fino al punto utilizzo; inoltre nel prezzo si intende compreso e compensato ogni onere ed accessorio necessario per la posa, l'allacciamento ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. singolo, a vista, IP55 pali illuminazione					3,00		
	SOMMANO cad.					3,00	69,12	207,36
19 D.11.15.0115 .010	FORMAZIONE DI SOTTOFONDO STRADALE CON MATERIALI RICICLATI ... gregato misto granulare riciclato per sottofondo (Dmax 63) Fornitura di materiale misto proveniente da impianti di trattamento e recupero dei rifiuti regolarmente autorizzati, costituito da aggregati riciclati provenienti dalla lavorazione dei rifiuti negli impianti di riciclaggio autorizzati, conformi alle Norme Tecniche del Capitolato Speciale d'Appalto, ai requisiti di eco-compatibilità previsti dalla normativa vigente e idonei all'utilizzo. Nel prezzo è compresa la lavorazione in specifici impianti, il carico, il trasporto, lo scarico del materiale e tutti gli altri oneri indicati nelle Norme Tecniche. · AM-R-C2-63 aggregato misto granulare riciclato per sottofondo (Dmax 63)							
	A R I P O R T A R E							133'811,15

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							133'811,15
	riemimento lungo le murature *(lung.=16,60+5,20+15,60+11,80+11+5,10+23,30+20)		108,60	2,000	1,500	325,80		
	riemimento lungo le murature *(lung.=53,00+6,502)		59,50	1,200	1,100	78,54		
	SOMMANO m³					404,34	12,07	4'880,38
20 D.51.05.0510 .005	PLINTI PREFABBRICATI PER PALI ILLUMINAZIONE · con H = a cm 70 Fornitura e posa in opera di plinti prefabbricati per pali di illuminazione, completi di alloggiamento del palo e di un pozzetto adiacente delle dimensioni interne di circa 40*40 cm, per il passaggio delle tubazioni e dei cavi elettrici, posti in opera secondo le modalità ed i particolari costruttivi previsti nei disegni esecutivi di progetto e secondo le indicazioni fornite all'atto esecutivo della D.L. . Nel prezzo sono compresi e compensati lo scavo, il successivo reinterro, il massetto di sottofondazione H=cm 15 realizzato in calcestruzzo avente >=C20/25, l'onere derivante dalla presenza dalle tubazioni in PVC e loro sigillatura e quanto altro necessario per dare l'opera compiuta secondo gli allegati particolari di progetto, escluso il chiusino di copertura che sarà remunerato con il relativo prezzo d'elenco. · con H = a cm 70 pali illuminazione					3,00		
	SOMMANO cad.					3,00	218,38	655,14
21 D.51.20.0050 .005	SISTEMAZIONE AIUOLE · proveniente dagli scavi Sistemazione di terreno coltivato per la formazione di aiuole in genere secondo le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche e secondo i parametri indicati nelle sezioni tipo, esclusa la fornitura dei materiali; da misurarsi in opera. · proveniente dagli scavi area a verde area parcheggi					900,00 230,00		
	SOMMANO m³					1'130,00	4,57	5'164,10
22 D.51.25.0115 .015	FONDAZIONE STRADALE CON MATERIALI RICICLATI NON LEGATI · ... gregato misto granulare riciclato per fondazione (Dmax 40) Realizzazione di fondazione stradale eseguita con materiale riciclato non legato proveniente dalla lavorazione dei rifiuti negli impianti di recupero e trattamento regolarmente autorizzati, conformi alle Norme Tecniche del Capitolato Speciale d'Appalto, ai requisiti di eco-compatibilità previsti dalla normativa vigente ed idonei all'utilizzo (Marcatura CE secondo Regolamento prodotti da costruzione CPR 305/11 e norme armonizzate di riferimento), per uno spessore compreso 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 ·							
	A R I P O R T A R E							144'510,77

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							144'510,77
	16 t o corrispondente rullo vibrante fino al raggiungimento della densità prevista. Compresa la fornitura del materiale ed esclusa la lavorazione di finitura superficiale della fondazione stradale. · AM·R·C3·40 aggregato misto granulare riciclato per fondazione (Dmax 40) area parcheggi	760,00		0,350		266,00		
	SOMMANO m ³					266,00	16,83	4'476,78
23 D.51.25.0120 .005	FINITURA SUPERFICIALE ALLA FONDAZIONE STRADALE 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 in conglomerato bituminoso, secondo le modalità prescritte nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è esclusa qualsiasi fornitura di materiale necessario per la regolarizzazione del piano da contabilizzare separatamente secondo le voci di elenco prezzi. area parcheggi					760,00		
	SOMMANO m ²					760,00	1,08	820,80
24 D.51.30.0215 .060	STRATO SUPERFICIALE DI USURA TIPO C piazzali ed aree di sosta · per ogni cm Realizzazione dello strato superficiale di usura in conglomerato bituminoso tipo C , compresa la stesa e il costipamento, idoneo all'utilizzo (Marcatura CE secondo Regolamento prodotti da costruzione CPR 305/11 e norme armonizzate di riferimento), confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali e dimensionali conformi alle relative Norme Tecniche indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, avente granulometria di mm 0 · 8 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 ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Esclusa la sola eventuale pulizia e successiva spruzzatura del piano d'appoggio. piazzali ed aree di sosta · per ogni cm area parcheggi	2,00	760,00			1'520,00		
	SOMMANO m ² /cm					1'520,00	2,36	3'587,20
25 D.51.35.0321 .010	F/P CORDONATA IN PORFIDO DEL TRENTINO SPESSORE CM 12 · testa segata Fornitura e posa in opera di cordonata in porfido del Trentino rispondente alle caratteristiche del marchio Porfido Trentino Controllato spessore cm 12 ed altezza di almeno cm 23 allettata con malta cementizia compresa							
	A R I P O R T A R E							153'395,55

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							153'395,55
	l'apposita fondazione, lo scavo necessario, la stuccatura dei giunti e quanto altro prescritto nelle Norme Tecniche, esclusa l' eventuale armatura d' acciaio o in barre o con rete elettrosaldata che saranno remunerati a parte con relativo prezzo d'elenco. · testa segata delimitazione area verde con parcheggi *(lung.=23,50+10,00+13,00+11,50)		58,00			58,00		
	SOMMANO m					58,00	53,24	3'087,92
26 E.03.07.0030 .005	FORMAZIONE DI STRATO UNICO DI BASE TIPO E Formazione di strato di base 50 mm compresso, eseguito mediante fornitura e posa di conglomerato bituminoso a granulometria chiusa, costituito da materiale litoide di natura prevalentemente calcarea, di pezzatura variabile da 0 a 35 mm, proveniente da cave naturali o risultante da frantumazione di roccia, impastato a caldo con carico di bitume solido pari al 4,5% in idonei impianti, compresa la stesa in opera eseguita mediante spanditrice o vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo rullo di idoneo peso, previa stesa sulla superficie di applicazione di emulsione bituminosa al 55% nella misura di kg 0,700 per m2, compresa la fornitura di ogni materiale, lavorazione ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, misurato in opera dopo costipamento. area parcheggi					760,00		
	SOMMANO m²					760,00	7,39	5'616,40
27 L.07.20.0065. 005	SEGNALETICA ORIZZONTALE strisce longitudinali continue, discontinue e doppie, della larghezza di cm 12 Fornitura e posa in opera di vernice, su superfici stradali, per la formazione della segnaletica stradale delle piste ciclopeditoni, nel colore a scelta della DL e secondo la normativa del Codice della strada in vigore, compreso l'onere del tracciamento e della pulizia, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d' arte. strisce longitudinali continue, discontinue e doppie, della larghezza di cm 12 delimitazioni parcheggi delimitazioni parcheggi *(lung.=34,50+13,00+23,50)	24,00	5,10 71,00			122,40 71,00		
	SOMMANO m					193,40	0,30	58,02
28 NP1	Fornitura e posa di palo di sostegno per un 'altezza tota ... a in opera per garantire il lavoro finito a regola d'arte. Fornitura e posa di palo di sostegno per un 'altezza totale fuori terra di ml. 5,50 diametro base di 120 mm e testa di 60 mm, spessore mm. 3 in acciaio zincato a caldo, conico diritto , con piastrina di terra, foro per passaggio cavi , asola, morsetteria con pannello di chiusura con guarnizione e chiave, protezione anticorrosione in guaina termorestringente , compreso ogni onere per la posa in opera per garantire il lavoro finito a regola d'arte.							
	A R I P O R T A R E							162'157,89

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							162'157,89
	illuminazione parcheggi					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	400,00	1'200,00
29 NP2	Fornitura e posa in opera di apparecchio di illuminazione ... inito a regola d'arte. Corpi illuminanti a LED , IP66 20W Fornitura e posa in opera di apparecchio di illuminazione per testa palo da 60mm. tipo LED IP66, per montaggi singolo od accoppiato , completo di corpo in ferro, verniciato con polveri poliuritaniche, LED con ottica speculare, vetro di protezione temperato, classe di isolamento II, morsetto tripolare bloccacavo, accessori elettronici per il finzionamento e staffe di fissaggio. Nel prezzo si intende compreso la flangia da palo, diametro 60mm. ed altri accessori per la posa, l'allacciamento ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Corpi illuminanti a LED , IP66 20W					3,00		
	SOMMANO cadauno					3,00	350,00	1'050,00
30 S.10.10.0015 .005	RECINZIONE MOBILE DI CANTIERE ALL'APERTO per il primo mese o frazione Formazione di recinzione mobile di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idonea a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dal seguenti elementi principali: - pannelli completamente zincati a caldo per recinzione mobile delle dimensioni di 3500x2000 mm costituiti da cornice perimetrale tubolare diametro 41.5 mm tamponata con rete elettrosaldata in tondini di acciaio di diametro 4 mm e maglia di circa 300x100 mm; - piedi di posizionamento in conglomerato cementizio armato eventualmente ancorati al terreno mediante tondini in acciaio e cunei in legno; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm e posata a correre ed in vista all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza della recinzione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il taglio, lo sfrido, ogni tipo di ancoraggio o fissaggio, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. Sono altresì compresi gli eventuali necessari calcoli statici degli apprestamenti secondo quanto previsto dalle NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008. Sarà misurato lo sviluppo in metri della recinzione. per il primo mese o frazione (lung.=110,00+60,00+43,00+28,00+22,00)		263,00			263,00		
	A R I P O R T A R E					263,00		164'407,89

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					263,00		164'407,89
	SOMMANO m					263,00	6,42	1'688,46
31 S.10.10.0015 .010	RECINZIONE MOBILE DI CANTIERE ALL'APERTO per ogni mese successivo o frazione Formazione di recinzione mobile di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idonea a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dai seguenti elementi principali: · pannelli completamente zincati a caldo per recinzione mobile delle dimensioni di 3500x2000 mm costituiti da cornice perimetrale tubolare diametro 41.5 mm tamponata con rete elettrosaldata in tondini di acciaio di diametro 4 mm e maglia di circa 300x100 mm; · piedi di posizionamento in conglomerato cementizio armato eventualmente ancorati al terreno mediante tondini in acciaio e cunei in legno; · rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm e posata a correre ed in vista all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza della recinzione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il taglio, lo sfrido, ogni tipo di ancoraggio o fissaggio, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. Sono altresì compresi gli eventuali necessari calcoli statici degli apprestamenti secondo quanto previsto dalle NTC 2008 di cui al D.M. 14.01.2008. Sarà misurato lo sviluppo in metri della recinzione. per ogni mese successivo o frazione (lung.=110,00+60,00+43,00+28,00+22,00)	5,00	263,00			1'315,00		
	SOMMANO m					1'315,00	0,70	920,50
32 S.40.10.0110 .015	CARTELLI SEGNALETICI DI SICUREZZA IN ALLUMINIO A PARETE s ... bligo con pittogramma bianco su fondo azzurro · lato 35 cm Nolo, per tutta la durata del cantiere, di cartelli segnaletici di sicurezza, di avvertimento, prescrizione, divieto, antincendio e salvataggio, in lamiera di alluminio dello spessore di 5/10 di mm completi di pellicola adesiva rifrangente grandangolare inseriti su supporto di forma quadrata e/o rettangolare, a sfondo bianco, con eventuale indicazione delle prescrizioni e visibilità minima a 10 m. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il posizionamento a parete, la manutenzione periodica, il ritiro a fine lavori, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per							
	A R I P O R T A R E							167'016,85

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							167'016,85
	dare la segnaletica in efficienza per tutta la durata del cantiere. segnaletica di obbligo con pittogramma bianco su fondo azzurro · lato 35 cm					5,00		
	SOMMANO cad.					5,00	12,32	61,60
33 S.40.20.0010 .005	PACCHETTO DI MEDICAZIONE valigetta completa con pacchetto di medicazione Fornitura di valigetta in polipropilene antiurto con attacco a parete o per automezzo e contenente pacchetto di medicazione con la dotazione minima indicata nell'allegato 2 del D.M. 15 luglio 2003, n. 388 recante disposizioni sul pronto soccorso aziendale. valigetta completa con pacchetto di medicazione					1,00		
	SOMMANO cad.					1,00	14,05	14,05
34 S.40.30.0010 .010	ESTINTORE PORTATILE A POLVERE estintore a polvere 43A233BC da 9 kg Nolo di estintore portatile a polvere chimica omologato D.M. 7 gennaio 2005 e UNI EN 3-7, montato a parete con idonea staffa e corredato di cartello di segnalazione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, gli accessori di fissaggio, la manutenzione periodica, il ritiro a fine lavori, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare il D.Lgs. 09.04.2008 N. 81 aggiornato con le successive modifiche e quanto altro necessario per dare in mezzo antincendio in efficienza per tutta la durata del cantiere. estintore a polvere 43A233BC da 9 kg					1,00		
	SOMMANO cad.					1,00	17,10	17,10
	Parziale LAVORI A MISURA euro							167'109,60
	TOTALE euro							167'109,60
	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----							
	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE:

**ACCORDO PRELIMINARE
TRA IL COMUNE DI ALA E IL SIG. SCIENZA LUCIANO**

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA**

Scavi e demolizioni	22 980,13 €
Murature di sostegno	107 650,99 €
Realizzazione nuovo parcheggio	28 612,67 €
Area a verde pubblico	5 164,10 €
Totale lavori a misura	164 407,89 €

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Lavori a Misura	164 407,89 €
Oneri della sicurezza	2 701,71 €
Totale Lavori	167 109,60 €
Imprevisti 5%	8 220,39 €
Spese Tecniche 10%	16 440,79 €
Oneri previdenziali 4%	657,63 €
Iva sui Lavori 10%	17 533,00 €
Iva su spese tecniche 22%	3 761,65 €
Arrotondamento	34,56 €
Totale quadro economico	213 100,00 €

piazza III novembre, 7 I-38062 arco (tn)
T +39.0464.517219 F +39.0464.519010
info@plan-architettura.it
cap. soc. 10.000,00€ i.v. - n.rea. tn-186423

PREMESSA

La Valutazione urbanistica è in riferimento alla richiesta del signor Scienza Luciano, in qualità di proprietario della p.f. 980/1 C.C. Ala, 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 della p.f. 980/1 C.C. Ala, è descritta alla partita tavolare 1914, coltura vigna, classe 4 e superficie di mq. 7.211, R.D. € 40,97 e R.A. € 26,07.

L'accordo urbanistico è oggetto di una Perizia asseverata redatta al fine di valutare il più probabile valore dell'immobile contraddistinto dalla **p.f. 980/1 C.C. Ala**, area in parte in cessione gratuita alla Amministrazione comunale di Ala.

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 si 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)

ACCORDO URBANISTICO

L' accordo urbanistico pervenuta all'Amministrazione dal proponente.

La proposta di accordo urbanistico, come inoltrata dal proponente di seguito riassunta, è "... pertanto finalizzata alla **trasformazione della destinazione urbanistica della p.f. 980/1 C.C. Ala (attualmente classificata come area agricola di interesse locale) in area residenziale di nuova espansione e in area per attrezzature pubbliche e per la viabilità locale.** Le nuove destinazioni urbanistiche contenute nella proposta che si 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 al completamento della viabilità comunale a servizio della Zona di San Martino così come le aree necessarie per dotare l'attuale zona produttiva di Ala di adeguati spazi di parcheggio** "

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 evidenzia inoltre: " Si ritiene, infatti, che **l'interesse pubblico della nostra proposta di modifica del PRG sia talmente rilevante, concreto ed immediatamente perseguibile (data la pesante carenza infrastrutturale che oggi grava sulla zona di San Martino) che la sottoscrizione di un accordo urbanistico su tale ambito debba necessariamente comportare l'adozione di una specifica variante al PRG.**"

La proposta progettuale interessa anche la p.f. 978/1 C.C. Ala prevedendo la cessione delle aree necessarie per la viabilità e i parcheggi pubblici a servizio della zona produttiva a fronte dell'individuazione di un'area residenziale all'interno dell'attuale sedime della p.f. 980/1 C.C. Ala. Si evidenzia inoltre che viene coinvolto un unico proprietario e che oltre alla cessione delle aree per la

realizzazione della attrezzature pubbliche il privato si rende disponibile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La proposta schematica di Intervento

La proposta di accordo (vedi planimetria allegata) prevede la cessione di circa mq. 2.500 di superficie della p.f. 980/1 al fine di ottenere:

1. Il potenziamento della viabilità esistente con la realizzazione di una rotonda per disciplinare l'incrocio tra la viabilità esistente e via Giaro potenziata per il tratto in proprietà che consente l'ampliamento della sede stradale fino alla p.ed. 1499 in quanto le pp. ff. 978/3 e 979 sono di proprietà comunale;

Superficie per le aree a parcheggio e relativo verde pubblico di raccordo tra gli incroci sia a sud che a nord.

La cessione delle aree consente una immediata operatività in quanto consente la realizzazione della nuova strada dall'incrocio di Via Volta fino all'innesto attuale con la parte più ampia di Via Giaro.

All'interno della p.ed. 980/1 dovrà essere individuato un lotto a carattere residenziale di nuova espansione di circa mq. 3.000 con indice pari a 2,0 mc./mq. (h. max pari a 9,00 m.) come i lotti circostanti. La rimanente parte della p.f. 980/1 dovrebbe essere classificata come verde privato privo di indice urbanistico.

La localizzazione degli spazi di 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.

L'interesse pubblico nell'accordo urbanistico: viabilità e parcheggi.

La proposta di cessione gratuita di aree per opere pubbliche pur essendo, in questo caso, di iniziativa del proprietario della p.f. 980/1 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 dotare il rione San Martino di una viabilità adeguata. 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 **non potrebbe che essere realizzato mediante una procedura espropriativa** che dovrebbe necessariamente interessare la p.f. 980/1 C.C. Ala di proprietà dei proponenti. Dati i costi di esproprio e di realizzazione delle opere questa seconda ipotesi comporta il rischio concreto per il rione San Martino di rimanere privo di una viabilità adeguata e di uno sbocco verso l'esterno anche per i prossimi decenni.

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 alle 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 alle 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 produttiva e €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione della nuova strada. Tali valori sono assunti come valori di esproprio dell'area agricola attuale e non tengono conto della diminuzione di valore complessivo del lotto p.f. 980/1 a seguito di una espropriazione parziale. L'area genericamente indicata come area a verde comprende le superfici che andrebbero comunque cedute per la realizzazione dell'innesto tra la viabilità esistente e il completamento di Via Giaro oltre alla parte terminale a sud. 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.

Viabilità Mq. 850 * €/mq 70,00 = €. 60.000,00

Area a verde Mq. 900 * €/mq 70,00 = €. 63.000,00

Parcheggio Mq. 750 * €/mq 100,00 = €. 75.000,00

Costo complessivo di esproprio = €. 200.000,00

L'area a verde pubblico prevista in cessione nella parte a sud della, p.f. 980/1 posta tra l'asse viario principale di Via A. Volta e la diramazione laterale (p.f. 2846/1), è finalizzata principalmente al miglioramento dell'innesto stradale. Tale porzione del lotto potrebbe anche non essere ceduta per intero, in quanto le sue dimensioni e la sua conformazione potrebbero non consentire un effettivo utilizzo da parte del Comune di Ala. In questo caso la cessione potrebbe essere limitata al solo ambito necessario al miglioramento dell'incrocio, mentre la rimanente parte dell'area potrebbe rimanere ancora di proprietà privata anche se, a causa delle fasce di rispetto stradale, tale parte del lotto

Dalla valutazione sintetica espressa in via preliminare è possibile stimare in €. 200.000,00 il costo di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Giaro e Via Volta e alla realizzazione del parcheggio e delle sistemazioni e verde conseguenti.

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.

Area Agricola	Mq. 7.142 * €/mq. 35,00	=	€.	250.000,00
Area Residenziale	Mq. 3.000 * €/mq. 160,00	=	€.	480.000,00
Verde Privato	Mq. 1.600 * €/mq. 75,00	=	€.	120.000,00

La proposta progettuale prosegue esponendo un un quadro del **Costo delle opere di urbanizzazione** articolato, seppur in via sommaria, su ambiti di intervento che si possono così riassumere:

- A) Formazione delle murature di sostegno quota strada/quota terreni attuali per un importo di € 90.000,00;
- B) Realizzazione nuovo parcheggio e sistemazione esterne per un importo di € 63.000,00;
- C) Altri oneri quali spese tecniche, progettazione, collaudi, frazionamenti e riduzione del contributo di concessione (1/3 di € 50.000,00) per un importo di € 19.000,00.

Accordo urbanistico_p.f. 980/1 C.C.Ala_Valutazione urbanistica_12.11.2018

Il vantaggio del Comune di Ala, derivante dai mancati costi di esproprio pari a €. 200.000,00 e dai mancati costi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione pari a €. 170.000,00, è pari a **€. 370.000,00**

Vantaggio del proponente privato

Il vantaggio del proponente privato, derivante dall'incremento di valore dell'area pari a €. 350.000,00 dal quale devono essere detratti i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione pari a €. 170.000,00, è pari a **€. 180.000,00**

Verifica della congruità dell'accordo urbanistico

In base alle considerazioni svolte anche se in forma sintetica si può affermare che l'iniziativa proposta risulta:

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

- il vantaggio del privato è stimabile in **€. 180.000,00** 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;

- 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 **€. 370.000,00**.

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 è stata stimato in **€. 200.000,00**

- il vantaggio del privato è stimabile in **€. 180.000,00** 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.

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 al rione di S. Martino con uno sbocco a nord. Il rione di S. Martino è a prevalente destinazione residenziale servito da una unica strada interna collegata alla viabilità principale, infrastruttura viabilistica sottodimensionata e in alcuni punti assolutamente inadeguata. Una ulteriore riflessione va compiuta in relazione alla cronica mancanza di adeguate aree a parcheggio pubblico a supporto dell'area produttiva di Ala, a nord ovest dell'area in oggetto.

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 comunale 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 (a nord: allargamento stradale con rotatoria, area a parcheggio pubblico per 27 posti auto; a sud: area a verde pubblico), e le aree da assoggettare a credito edilizio, a verde privato e l'indicazione del punto di accesso privato.

Aree in cessione all'Amministrazione

L'area andrà sottoposta ad un Piano Attuativo che riprenderà quanto previsto, vedi Allegato 1.

Si evidenzia che l'area in cessione gratuita all'Amministrazione è di mq. 2.500 di cui: mq. 850 per allargamento strada e rotatoria, mq. 750 per parcheggio pubblico extra standard e mq. 900 area a verde pubblico. (vedi Allegato 1)

Aree assoggettate a credito edilizio

L'area a credito edilizio avrà una superficie di mq. 3.500 con indice Uf di mq/mq 0,32, altezza del fabbricato ml. 9,00, comprensiva di un'area a verde privato di mq. 1050; su quest'ultima si impone l'obbligo di creare una barriera verde verso l'area produttiva.

L'indice Uf 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 If espresso in mc/mq, a quello intermedio di fabbricabilità fondiaria IFF mc/mq, per arrivare a quello finale Utilizzazione fondiaria Uf 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:

- area edificabile mq. 3.500 con indice U_f mq/mq 0,32 si ottiene una SUN di mq. 1120 pari a una volumetria di mc. 3360;
- considerando il parametro del DI 1444/68 di mc/ab 80 si ottengono n. 42 abitanti insediabili che per il parametro mq/ab 2,5 corrisponde a una superficie a parcheggio pubblico di mq. 105;
- il Regolamento urbanistico edilizio provinciale stabilisce all'art. 13 che il posto auto deve avere una superficie convenzionale di mq. 12,5: pertanto mq. 105 corrispondono a n. 9 posti auto;
- considerando che l'area a disposizione per i parcheggi è di mq. 750 e 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 ampiamente 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. 35 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, 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 produttiva, €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione della nuova strada e €/mq 70 per le aree a verde, comprendente le aree che vanno cedute per la realizzazione dell'innesto tra la viabilità esistente e il completamento di Via Giaro oltre alla parte terminale a sud, per una superficie di mq. 2.500, così ripartita:

viabilità	mq. 850 x €/mq 70,00	=	€. 60.000,00
area a verde	mq. 900 x €/mq 70,00	=	€. 63.000,00
parcheggio	mq. 750 x €/mq 100,00	=	€. 75.000,00

Costo complessivo delle aree a esproprio € 198.000,00.

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 delle murature di sostegno della nuova strada e la realizzazione degli spazi di parcheggio. Viene anche stimato un contributo di costruzione per la realizzazione delle volumetrie previste è stimabile in €. 50.000,00 (parte residenza ordinaria e parte prima casa).

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

- A) Formazione delle murature di sostegno quota strada/quota terreni attuali per un importo di € 90.000,00;
- B) Realizzazione nuovo parcheggio e sistemazione esterne per un importo di € 63.000,00;
- C) Altri oneri quali spese tecniche, progettazione, collaudi, frazionamenti e riduzione del contributo di concessione (1/3 di € 50.000,00) per un importo di € 19.000,00.

Il valore complessivo stimato dal proponente è pertanto di € 172.000,00.

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.

Da una sommaria verifica, considerando uno sviluppo del muro di sostegno della strada di ml. 120, compreso di armatura pareti di scavo, scavi, fondazioni e muratura in elevazione, si può presumere un costo di **€ 21.000,00.**

Analoga valutazione per la realizzazione del nuovo parcheggio e sistemazioni esterne. La valutazione in questo caso a corpo, comprende le opere di scavo e sistemazione dell'area, il livellamento del terreno, la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, la pavimentazione in conglomerato bituminoso, l'illuminazione pubblica, la segnaletica orizzontale e verticale, per un valore di € 5.000,00 a posto auto. Si può valutare un costo di **€ 135.000,00.**

Le sistemazioni a verde pubblico, che consistono nel solo livellamento del terreno di mq. 900 a sud, incidono per **€ 5.000,00.**

I costi delle opere di urbanizzazione, compresi gli oneri per spese tecniche di progettazione e collaudo, frazionamenti, IVA compresa la riduzione del contributo di concessione pari a € 16.000,00 (1/3 di € 50.000,00) per un importo complessivo di **€ 18.000**, sono pertanto pari a **€ 174.000,00.**

D. La verifica della congruità dell'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 0,32 e altezza del fabbricato pari a ml. 9,00.

Si stima pertanto che i valori nell'attuale contesto di mercato si possano ritenere congrui €/mq. 137 quale valore dell'area residenziale di nuova espansione soggetta a piano attuativo e in €/mq. 75 il valore dell'area a verde privato di pertinenza degli edifici residenziali.

Area residenziale mq. 3.500x €/mq. 137,00= €. 480.000,00 (€ 479.500)

Verde Privato mq. 1.600 x €/mq. 75,00 = €. 120.000,00

Plusvalore parziale = **€ 600.000,00**

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. 35.

Area Agricola mq. 7.211x €/mq. 35,00 = **€. 252.000,00**

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 **€ 348.000,00**

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 € 198.000,00 e nell'acquisire opere pubbliche eseguite per un valore di € 174.000,00, per un importo complessivo di **€ 372.000,00**.

Il vantaggio del proponente privato, derivato dall'incremento del valore dell'area per un valore di € 348.000,00 a cui vanno dedotti i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione per un valore di € 174.000,00, e di **€ 174.000,00**.

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 **€. 372.000,00**.

il vantaggio del privato è stimabile in **€. 174.000,00** 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 risulta **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 è stata stimato in **€. 198.000,00**;

il vantaggio del privato è stimabile in **€. 174.000,00** 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.

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 di Ala ha manifestato l'interesse pubblico volto a completare la viabilità interna al rione di S. Martino con uno sbocco a nord. Il rione di S. Martino è a prevalente destinazione residenziale servito da una unica strada interna collegata alla viabilità principale, infrastruttura viabilistica sottodimensionata e in alcuni punti assolutamente inadeguata. Una ulteriore riflessione va compiuta in relazione alla cronica mancanza di adeguate aree a parcheggio pubblico a supporto dell'area produttiva di Ala, a nord ovest dell'area in oggetto.

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** nella ripartire il plusvalore fondiario in misura paritetica tra il pubblico ed il privato in relazione all'assegnazione dell'edificabilità delle aree;
- valuta l'iniziativa proposta **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.

Arco, 12 novembre 2018

Il Tecnico
dott. arch. Giorgio Losi

Allegato 1





- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | PIANO ATTUATIVO |  | ACCESSO VEICOLARE PRIVATO |
|  | VERDE PUBBLICO |  | AREA RESIDENZIALE Uf 0,32 mq/mq |
|  | ALLARGAMENTO STRADALE,
ROTATORIA E PARCHEGGIO PUBBLICO |  | VERDE PRIVATO |



ALA

Prot. 0021521 del 29/11/2018

Class. 2018-6.1-3



Provincia Autonoma di Trento
Comune di Ala

Progetto:

**ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA
L.P. 15/2015 - STIMA DI UNA REALITA' IMMOBILIARE
CONTRADDISTINTA DALLA P.F. 980/1 IN C.C. ALA - ALA**

Committente:

Comune di Ala

Oggetto:

PERIZIA ASSEVERATA



Data:

Arco, 12.11.2018

Il tecnico:

dott. arch. Giorgio Losi



piazza III novembre, 7 I-38062 arco (tn)
T +39.0464.517219 F +39.0464.519010
info@plan-architettura.it
cap. soc. 10.000,00€ i.v. - n.rea. tn-186423
p.iva - c.f. - registro imprese tn 01903890224

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 dell'immobile contraddistinto dalla **p.f. 980/1 C.C. Ala**, nel comune di Ala **su incarico dell'Amministrazione comunale di Ala**.

La perizia è in riferimento alla richiesta del signor Scienza Luciano, in qualità di proprietario della p.f. 980/1 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 l'immobile sopra elencato, una destinazione urbanistica di area agricola di interesse locale art. 4.2 e art. 7.7 protezione paesaggistica delle aree agricole delle vigenti Norme di Attuazione.

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.

L'area evidenziata dal mappale p.f. 980/1 in C.C. Ala, urbanisticamente è un'area agricola di livello locale cui all'art. 4.2. e ricompresa di protezione paesaggistica delle aree agricole cui all'art. 7.7 delle vigenti Norme di attuazione del PRG.

L'area si colloca in prossimità di diverse zone urbanistiche, separate da viabilità pubblica e più precisamente: aree a destinazione agricola di livello locale, con vincolo di protezione paesaggistico, aree residenziali da completare, aree residenziali di espansione da destinare a PEEP, aree a parcheggi pubblici, zone produttive di interesse provinciale.

La situazione catastale della p.f. 980/1 C.C. Ala, è descritta alla partita tavolare 1914, coltura vigna, classe 4 e superficie di mq. 7.211, R.D. € 40,97 e R.A. € 26,07.

La proposta di accordo urbanistico, come da planimetria allegata alla richiesta, che sarà assoggettata a Piano Attuativo, prevede una cessione di mq. 2.500 di superficie della p.f. 980/1 al fine di ottenere sia il potenziamento della viabilità esistente con la realizzazione di una rotatoria, sia la superficie da destinare per aree a parcheggio pubblico e relativo verde pubblico di raccordo tra gli incroci sia a sud sia a nord. La cessione delle aree consente una immediata operatività in quanto consente la realizzazione della nuova strada dall'incrocio di Via Volta fino all'innesto attuale con la parte più ampia di Via Giaro.

La proposta di accordo urbanistico si completa prevedendo, all'interno della p.f. 980/1 C.C. Ala, un lotto a carattere residenziale di nuova espansione di mq. 3.500 con indice Uf 0,32 mq./mq. e altezza del fabbricato pari a ml. 9,00, come i lotti circostanti. La rimanente parte della p.f. 980/1 C.C. Ala, di proprietà privata, è classificata come verde privato privo di indice urbanistico.



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. 35 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.

I valori esposti nella proposta di accordo urbanistico appaiono divisibili e si valutano in: €/mq 100 per le aree a parcheggio prossime all'area produttiva, €/mq 70 il valore dell'area necessaria alla realizzazione della nuova strada e €/mq 70 per le aree a verde, comprendente le aree che vanno cedute per la realizzazione

dell'innesto tra la viabilità esistente e il completamento di Via Giaro oltre alla parte terminale a sud, per una superficie di mq. 2.500, così ripartita:

viabilità	mq. 850 x €/mq 70,00	=	€. 60.000,00
area a verde	mq. 900 x €/mq 70,00	=	€. 63.000,00
parcheggio	mq. 750 x €/mq 100,00	=	€. 75.000,00





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 dell'immobile contraddistinto dalla **p.f. 980/1 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 sopra descritte:**

quota parte in cessione p.f. 980/1 C.C. Ala, con superficie di mq. 2.500, valore pari € 198.000,00. (centonovantaottomila)=

Arco, 12 novembre 2018

Il Tecnico
dott. arch. Giorgio Losi



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

N° 726/2018
R.G. All. Amm. St. R. Cont.

Il giorno 29.novembre 2018, 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

IL CANCELLIERE
di Annalisa Calzà


IL TECNICO



