

COMUNE DI ALA (TN)
85000870221
Imposta di bollo assolta in modo virtuale
giusta Autorizzazione Agenzia Entrate
Ufficio di Rovereto (TN) n. 27/2009

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. 76 DEL 06/07/2026

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

COMUNE DI ALA PROVINCIA DI TRENTO

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 NAVE MASSIMO

Le parti:

1. **SIMONCELLI MARCO** nato a Rovereto il 23 luglio 1993 nella sua veste di responsabile dell'area tecnica, 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 decreto n. 6 di data 13 gennaio 2025 con deliberazione della Giunta Comunale n. 59 di data 26 maggio 2026, di seguito anche denominato "parte pubblica";

2. **NAVE MASSIMO**, nato a Rovereto il 25 settembre 1978 e residente ad Ala (TN), strada della Passerella n. 18, codice fiscale NVAMSM78P25H612T che stipula per sé ovvero successori o aventi causa e cessionari a qualsiasi titolo, di seguito denominato anche "parte privata" ovvero "il privato";

Premesso:

- che l'art. 25 della L.p. 4 agosto 2015 n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" recita:

1. *"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*

	<i>pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello</i>	
	<i>strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.</i>	
	<i>2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di</i>	
	<i>trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici</i>	
	<i>e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico</i>	
	<i>che li giustifica, pubblicità.</i>	
	<i>3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento</i>	
	<i>di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per</i>	
	<i>l'adozione sua o delle sue varianti”;</i>	
	- che il signor Massimo Nave, come in epigrafe generalizzato e domiciliato,	
	risulta proprietario esclusivo della p.f. 880/6 C.C. Ala, ossia di un terreno sito	
	in Strada della Passerella, che, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.	
	del Comune di Ala, ricade in zona “aree a verde privato” riferibile all'Art. 39	
	delle N.d.A.;	
	- che il signor Massimo Nave è pertanto legittimato a concludere accordi	
	urbanistici che abbiano ad oggetto la suddetta particella fondiaria;	
	- che il signor Massimo Nave, giusta istanza presentata in data 30 gennaio	
	2023 prot. n. 1781 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 di una superficie a parcheggio pubblico	
	realizzata sulla copertura di un edificio parzialmente interrato con	
	destinazione magazzino/deposito, nonché l'impegno alla realizzazione a	
	propria cura e spese di tutte le opere e le spese tecniche necessarie alla sua	
	realizzazione;	
	2	

	- che segnatamente, a fronte della concessione di una potenzialità	
	edificatoria di tipo produttivo sulla p.f. 880/6 C.C. Ala, finalizzata alla	
	realizzazione di un magazzino/deposito per la propria attività, il signor	
	Massimo Nave si è detto disponibile alla cessione gratuita a favore del	
	Comune di Ala del diritto di superficie della copertura carrabile del citato	
	magazzino/deposito per la realizzazione di un parcheggio pubblico, con costi	
	a proprio carico;	
	- che tali obblighi di trasferimento ed esecuzione delle opere, costituenti il	
	plusvalore da ripartire all'amministrazione comunale, decadranno nel caso di	
	mancata attivazione, da parte del privato, dell'intervento edificatorio previsto	
	con il presente accordo;	
	- 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 la zona	
	di Strada della Passerella, in tempi consoni, di un nuovo parcheggio	
	pubblico, anche a fronte della recente realizzazione di un parco pubblico	
	nelle vicinanze, 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 Massimo Nave 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	
	3	

	Comune, in relazione a criteri di tipo qualitativo, prestazionale e di	
	convenienza pubblica connessa all'intervento proposto;	
	- che le cessioni costituenti a tutti gli effetti l'extra standard sono state	
	individuare e stimate nel corso dell'istruttoria interna effettuata dagli uffici,	
	con l'ausilio del tecnico incaricato dott. arch. Marco Piccolroaz, 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 è stato approvato dalla giunta comunale del	
	Comune di Ala con deliberazione n.76 di data 6 luglio 2026;	
	- 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;	
	4	

	- 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 Massimo Nave, 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	
	<u>Finalità dell'accordo ed iter procedimentale</u>	
	Le parti si danno reciprocamente atto che il presente accordo, sottoscritto in	
	via preliminare, costituisce atto propulsivo al successivo procedimento di	
	variante generale al P.R.G., secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.P. n.	
	15/2015.	
	Le fasi procedurali previste sono quelle qui di seguito riportate.	
	A seguito dell'approvazione dello schema di accordo da parte della giunta	
	comunale ed alla sottoscrizione da parte del privato, il Comune di Ala si	
	impegna a predisporre gli atti di variante al P.R.G..	
	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 al P.R.G., ivi compreso lo schema di convenzione,	
	saranno sottoposti alla valutazione del Consiglio comunale per la relativa	
	5	

	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, 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 giorni 90 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 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 e in conformità a quanto disposto dall'art. 5 comma 9 del	
	regolamento urbanistico/edilizio provinciale, entro il termine di giorni 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	

	<u>Oggetto dell'accordo e nuove destinazioni di zona</u>	
	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 al P.R.G. che, nel recepire i	
	contenuti del presente accordo, dovrà prevedere la trasformazione	
	urbanistica della p.f. 880/6 C.C. Ala, nei termini che seguono:	
	- previsione di un'area per attività produttiva di interesse locale per la	
	realizzazione di un magazzino/deposito di circa mq. 520,00, sulla cui	
	copertura carrabile verrà realizzato un parcheggio pubblico come da	
	elaborati allegati al presente accordo, normato dall'art. 43 comma 9 e	
	Quadro A delle N.d.A.. Il diritto di superficie della copertura carrabile sarà	
	ceduto gratuitamente al Comune di Ala.	
	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 permesso di costruire convenzionato, e che	
	vengono allegati in calce al presente accordo (Allegato B).	
	Il signor Massimo Nave, subordinatamente al "buon esito finale dell'iter	
	amministrativo", si impegna, con spese a proprio carico, a cedere a titolo	
	gratuito al Comune di Ala il diritto di superficie e di uso della copertura	
	carrabile sopra menzionato e riportato in dettaglio negli elaborati di progetto	
	allegati al presente accordo nonché ad eseguire, con costi a proprio carico,	
	le opere di apprestamento del parcheggio nei termini e con le modalità	
	previste in dettaglio al successivo art. 5.	
	Articolo 3	
	<u>Individuazione del preminente interesse pubblico</u>	
	7	

	Si deve preliminarmente dare atto che i contenuti della proposta di accordo	
	pubblico/privato presentata dal signor Massimo Nave 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 piano urbano del traffico), che aveva già dovuto registrare la totale carenza	
	infrastrutturale della zona di Strada della Passerella.	
	L'amministrazione comunale persegue infatti da molti anni l'obiettivo di	
	potenziare i parcheggi pubblici in zona Passerella anche conseguentemente	
	alla realizzazione del nuovo parco pubblico e come parcheggio di	
	attestazione della ciclabile e del parco fluviale lungo il torrente Ala.	
	Tale obiettivo appariva peraltro difficilmente raggiungibile 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 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	
	<u>Obblighi di cessione delle aree a carico della parte privata</u>	
	La parte privata si impegna per sé, per i propri eredi e aventi causa, a cedere	
	8	

	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 3 (tre) decorrenti dall'entrata in vigore della variante al P.R.G.	
	che recepisce i contenuti del presente accordo ovvero dal diverso termine	
	previsto dalla convenzione, il diritto di superficie del parcheggio pubblico	
	realizzato come da progetto 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	
	9	

		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 5	
		<u>Obblighi di esecuzione di lavori a carico della parte privata</u>	
		La parte privata si impegna per sé, per i propri eredi e aventi causa, ad eseguire, con costi ed oneri a totale proprio carico ed escluso ogni ulteriore onere per il Comune e nel rispetto delle normative tecniche di settore, entro e non oltre il termine di anni 3 (tre) decorrenti dall'entrata in vigore della variante al P.R.G. ovvero dal diverso termine previsto dalla convenzione le opere di apprestamento del parcheggio come previste in dettaglio nel computo metrico estimativo allegato al presente accordo (Allegato D) .	
		Le modalità tecnico/esecutive delle opere previste dal predetto computo estimativo dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale.	
		La realizzazione delle predette opere dovrà avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione dell'edificio produttivo.	
		Le parti si danno atto 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	
		10	

	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 6	
	<u>Altre pattuizioni</u>	
	L'amministrazione comunale, con il presente accordo, si impegna ad	
	autorizzare la costruzione del magazzino/deposito, con soprastante	
	copertura carrabile destinata a parcheggio pubblico, a confine con la p.f.	
	3032/3 C.C. Ala (parco pubblico) e con la p.f. 880/1 C.C. Ala (strada pubblica	
	11	

	e parcheggi) nonché in fascia di rispetto stradale della stessa p.f. 880/1 C.C.	
	Ala, in quanto il nuovo parcheggio pubblico, quale opera di infrastrutturazione	
	del territorio è ammessa in fascia di rispetto stradale, ed anche per avere	
	accesso diretto allo stesso dalla strada pubblica.	
	Si concorda, inoltre, tra le parti che la scala di collegamento tra Strada della	
	Passerella e il parco pubblico sottostante ed il relativo parapetto da	
	realizzarsi su proprietà del Comune di Ala, saranno realizzati dalla parte	
	privata a spese del Comune di Ala; a tal proposito l'Amministrazione con il	
	presente accordo autorizza il signor Massimo Nave ad eseguire tali lavori	
	sulla proprietà comunale. Il costo di tali opere è evidenziato all'interno del	
	preventivo di data 6 maggio 2025 ed ammonta a euro 17.550,00 (euro	
	diciassettemilacinquecentocinquanta/00) I.V.A. compresa, che rimarrà fisso e	
	sarà corrisposto alla consegna dei lavori.	
	Articolo 7	
	<u>Garanzie</u>	
	A garanzia dell'adempimento degli obblighi stabiliti al precedente art. 5, la	
	parte privata sarà tenuta a consegnare al Comune di Ala, contestualmente	
	alla sottoscrizione della Convenzione, una polizza fideiussoria per un importo	
	non inferiore al valore dei lavori, costituita esclusivamente mediante	
	fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa di primaria	
	compagnia assicuratrice nazionale o fidejussione rilasciata da intermediari	
	finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385 del	
	01.09.1993, in conformità allo schema tipo, approvato con Decreto del	
	Ministero dell'industria.	
	Detta garanzia dovrà avere durata non inferiore a quella stabilita dalla	
	12	

	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	
	<u>Attivazione dell'intervento e vincoli per la richiesta di agibilità</u>	
	La parte privata resta legittimata alla presentazione della domanda di	
	permesso di costruire convenzionato 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 utilizzo del magazzino/deposito prima di	
	aver collaudato e consegnato all'amministrazione comunale il parcheggio	
	pubblico e il relativo diritto di superficie.	
	Fermo restando il termine stabilito dal presente accordo per la conclusione	
	dei lavori previsti al precedente art. 5), si conviene che le opere dovranno in	
	ogni caso essere ultimate, consegnate e collaudate anteriormente alla	
	presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'edificio.	
	Articolo 9	

	<u>Validità ed efficacia dell'accordo</u>	
	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. 880/6 C.C. 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	
	<u>Modifiche dell'accordo</u>	
	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	

	<u>Spese</u>	
	Tutte le spese, anche tecniche, nonché le imposte inerenti e conseguenti la stipulazione del presente accordo restano a carico della parte privata.	
	Articolo 12	
	<u>Richiami normativi</u>	
	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	
	<u>Foro competente</u>	
	Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al presente accordo saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Rovereto.	
	Articolo 14	
	<u>Allegati</u>	
	Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo i seguenti allegati:	
	Allegato A) Proposta di accordo urbanistico Massimo Nave;	
	Allegato B) Cartografia di piano e sistema insediativo della variante nonché relative N.d.A.;	
	Allegato C) Elaborati di progetto relativi alla realizzazione del parcheggio pubblico con calcolo delle superfici in cessione al Comune di Ala;	
	Allegato D) Computo metrico estimativo delle opere a carico della parte privata.	
	15	



Spett.le

Amministrazione del Comune di Ala

P.zza S.Giovanni, n° 1

38061

ALA (TN)

Oggetto: richiesta accordo urbanistico p.f. 880/6 – 879/3 C.C. Ala.

Il sottoscritto Massimo Nave, nato a Rovereto il 25/09/1978, C.F. NVA MSM 78P25 H612T, residente in Ala (TN), Strada della Passerella n° 18, in qualità di proprietario delle p.f. 880/6 - 879/3 C.C. Ala, sita in Strada della Passerella, con la presente

CHIEDE

la stesura di un accordo urbanistico per la costruzione di un deposito attrezzi agricoli sull'area in oggetto in cambio della cessione della copertura piana dell'edificio atta alla creazione di un parcheggio pubblico delle dimensioni di m 47,30x11,40, di n° 15 posti macchina, di cui uno con dimensioni per disabili, con accesso dalla strada comunale denominata Strada della Passerella.

Il parcheggio sarà a confine con la strada con la strada comunale con superficie piana, dotato di accesso pedonale (larghezza m 1,50) e accesso carraio (larghezza m 5,00) in leggera pendenza, corsia di manovra da m 6,00 di larghezza netta e parcheggi a pattine da m 2,50x5,00. Sul lato ovest verso il parco pubblico potrà essere realizzata una scala di collegamento diretto in adiacenza alla piastra polifunzionale in corso di costruzione. La realizzazione della corsia di manovra da m 6,00 di larghezza dovrà essere realizzata in deroga alla distanza di 10 metri dal confine del torrente; il fabbricato risulterà quindi posto a circa m 9,50 dal confine costituito dal filo argine interno del Torrente Ala.

Nel P.R.G. l'area in oggetto ricade in zona "Verde Privato" normata dall'art. 39.

Allegati:

- Estratto mappa catastale;
- Elaborato planimetrico e sezioni.

In attesa di riscontro, porgo distinti saluti.

Ala, 30 gennaio 2023

In fede

Massimo Nave

ACCORDO IN MATERIA URBANISTICA
AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA L.P. 4 agosto 2015 N. 15 e S.M.I.
NORME DI ATTUAZIONE

Art. 43 - Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale

[... commi precedenti ...]

[Nuovo comma] "Per l'ambito territoriale sito in Via della Passerella, individuato cartograficamente con specifico riferimento normativo, gli interventi si attuano secondo le finalità e le indicazioni espresse nello specifico accordo pubblico-privato. Per tale area, i contenuti, le modalità attuative, le opere di urbanizzazione in cessione e i parametri edificatori e progettuali specifici sono demandati a quanto puntualmente riportato all'interno del **Quadro A - Accordo urbanistico AU 4 Ala.**"

QUADRO A - PIANI ATTUATIVI, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

[...]

Accordo urbanistico AU 4 Ala L'interesse pubblico dell'accordo urbanistico è quello di colmare la carenza infrastrutturale di standard a parcheggio nel comparto della Stazione ferroviaria e di Via della Passerella, a supporto del nuovo parco pubblico e della viabilità locale. A fronte della trasformazione urbanistica delle pp.ff. 880/6 e 879/3 C.C. Ala in "Area per attività produttiva di interesse locale" (art. 43 delle N.d.A.), il privato si impegna a realizzare a propria cura e spese un magazzino/deposito agricolo parzialmente interrato di circa 520 mq e ad allestire, sulla copertura piana e carrabile dello stesso, un parcheggio ad uso pubblico con accesso a filo strada. Il privato cederà a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di Ala il diritto di superficie e di uso di tale copertura carrabile.

Per la nuova edificazione, nel rispetto degli elaborati grafici allegati all'Accordo e degli "elementi cogenti per la progettazione", valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

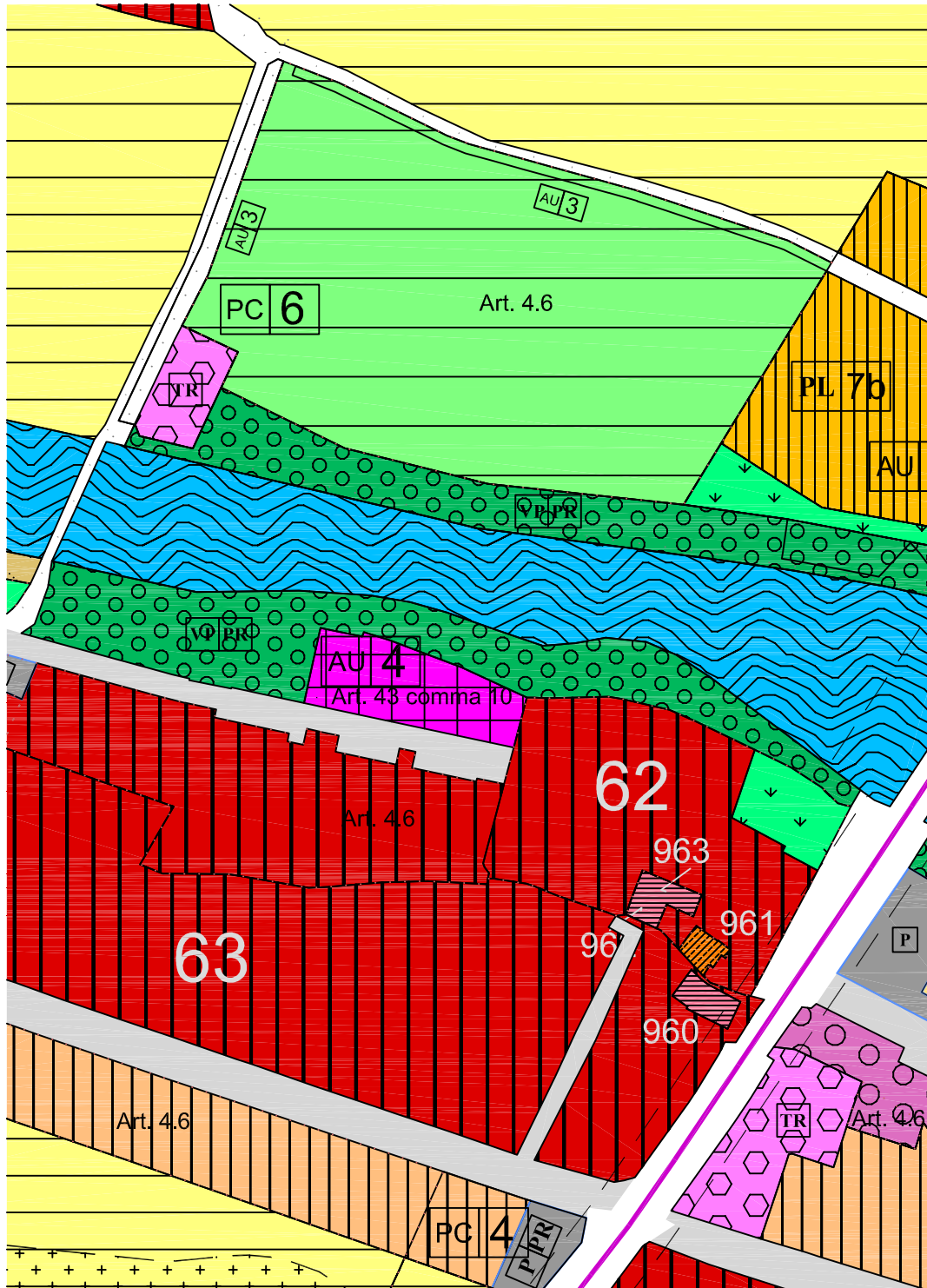
- **Destinazione d'uso:** Attività produttiva di interesse locale (magazzino agricolo/deposito agricolo).
- **Superficie massima magazzino:** circa 520 mq.
- **Opere di urbanizzazione (Parcheggio):** La realizzazione del parcheggio pubblico sulla copertura (comprensivo di parapetti, segnaletica e opere di sicurezza) è a totale carico del privato. Le opere devono essere realizzate, collaudate e cedute secondo i termini, le modalità e le garanzie fideiussorie definiti nello specifico Accordo Urbanistico e nella successiva Convenzione.
- **Fasce di rispetto:** L'intervento è subordinato al rigoroso rispetto della distanza minima inderogabile di m 9,15 dal limite della proprietà demaniale del torrente Ala, nonché di m 9,19 dal ciglio esterno dell'argine, come da specifica autorizzazione in deroga del Servizio Bacini Montani.

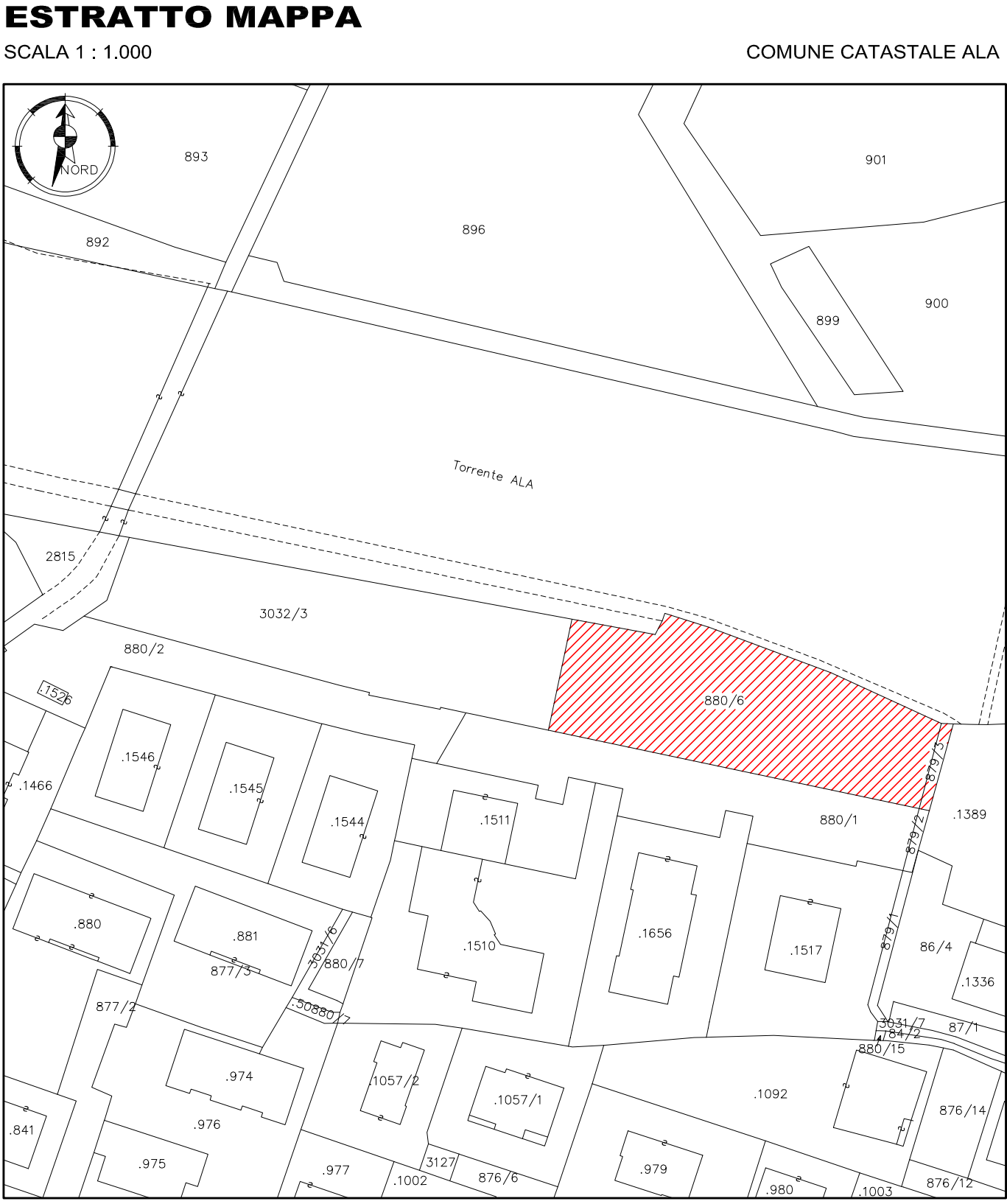
Tale ambito si attua con intervento edilizio diretto mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015. Per le aree oggetto del presente accordo non si applica la possibilità di una diversa localizzazione delle destinazioni d'area.

ACCORDO URBANISTICO "AU 4 ALA"

Variante al piano regolatore generale ai sensi dell'art. 39
comma 2 lettera g) della L.P. 4 agosto 2015 n. 15

Sistema Insediativo Estratto Tavola B5





STUDIO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

Piazza S.Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)
Tel: 0464 670134
E-mail: studio@archcaprara.it
C.F: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

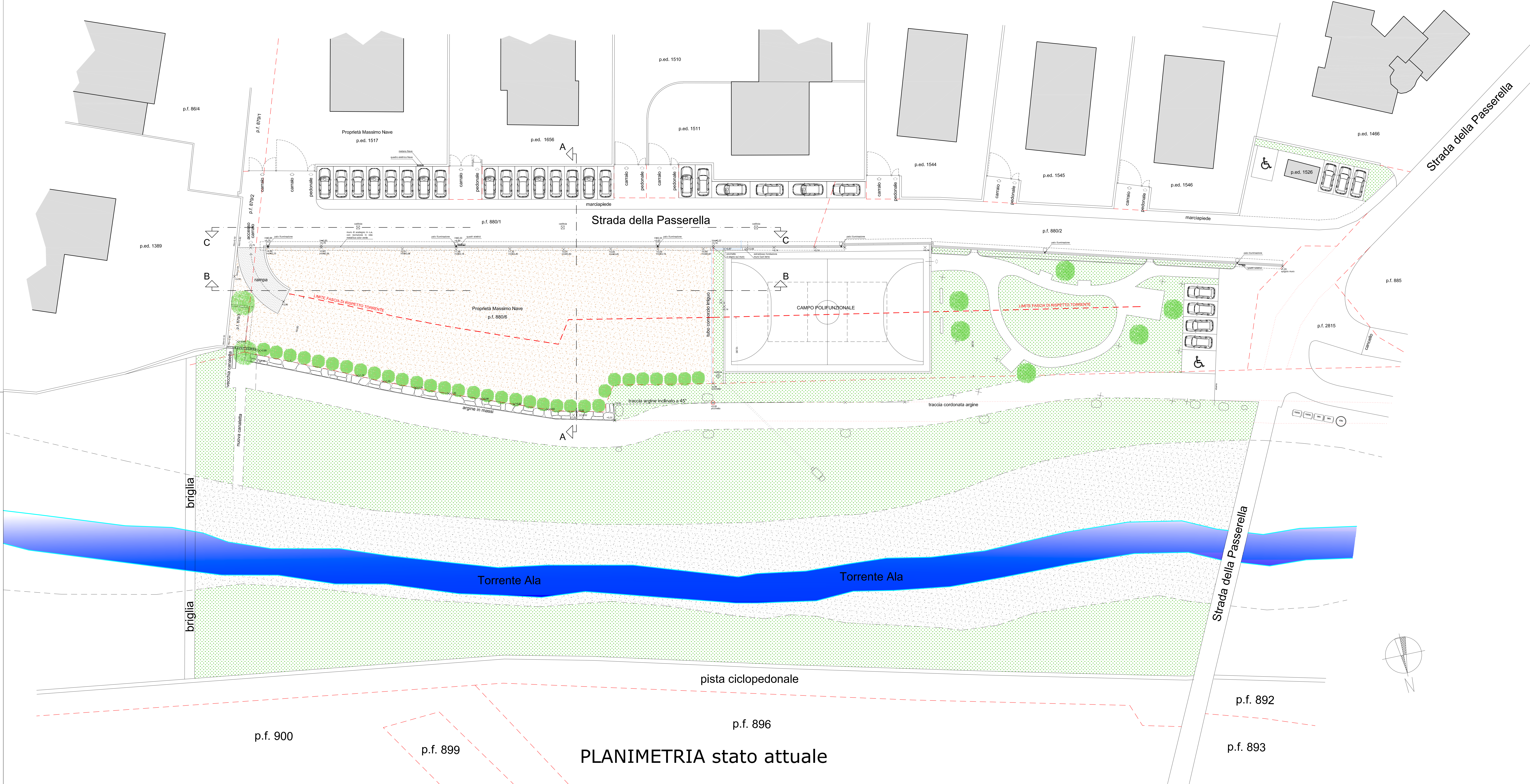
STATO ATTUALE

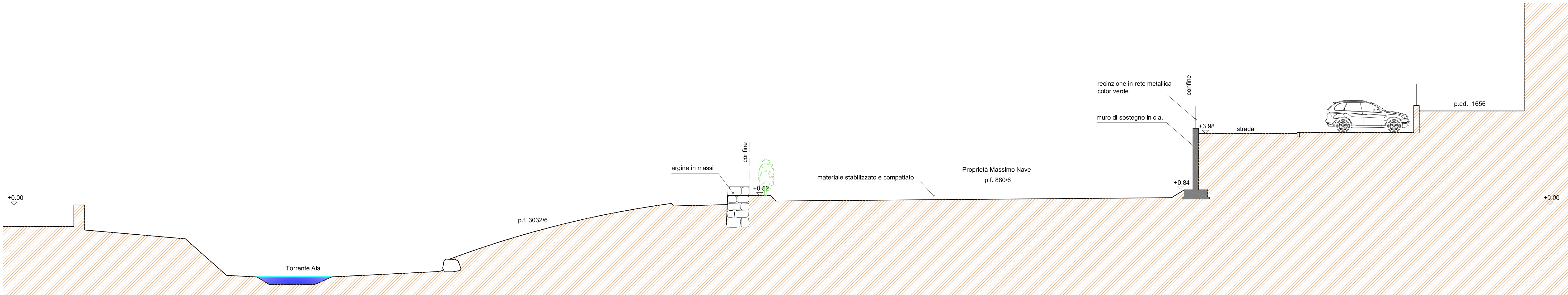
COMUNE DI ALA PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO
SULLE P.FF. 880/6-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA

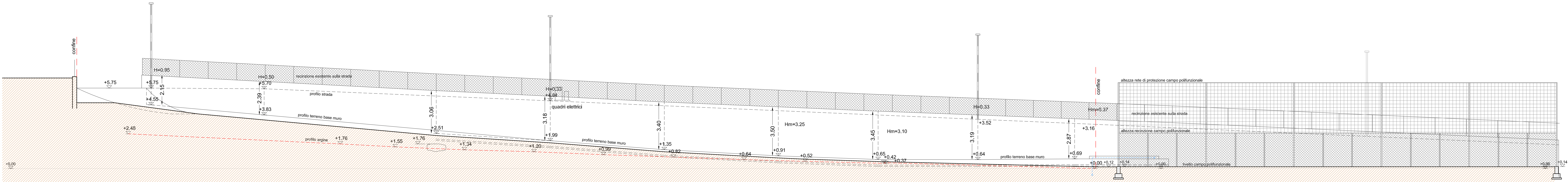
COMITITENTE MASSIMO NAVE	TAV.	IL TECNICO
	1	
	MAGGIO 2024	

DESCRIZIONE
PLANIMETRIA SCALA 1:200

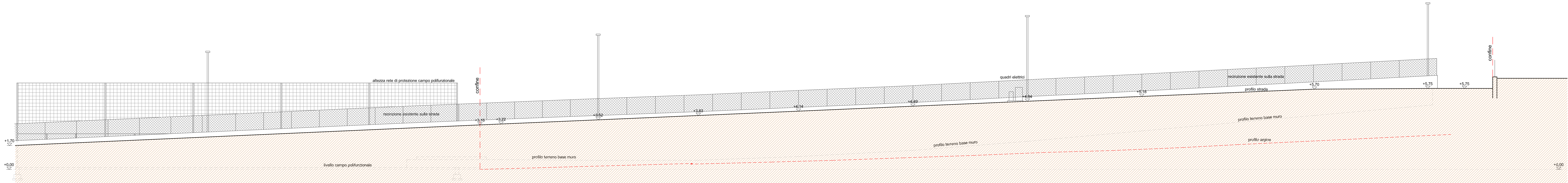




SEZIONE A-A stato attuale



SEZIONE B-B stato attuale



SEZIONE C-C stato attuale

STUDIO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

Piazza S.Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)

Tel: 0464 670134

E-mail: studio@archcaprara.it

C.F: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

STATO ATTUALE

COMUNE DI ALA PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO
SULLE P.FF. 880/6-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA

COMMITTENTE IL TECNICO

MASSIMO NAVE

TAV.

2

MAGGIO 2024

DESCRIZIONE SEZIONI SCALA 1:100

A116-0019630-22/06/2026-A - Allegato Utente 5 (A85)

ESTRAITTO MAPPA

Scala 1 : 1.000

Comune Catastale Ala



STUDIO DI ARCHITETTURA

DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

Piazza S. Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)

Tel: 0464 670134

E-mail: studio@archcaprara.it

C.F.: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

STATO DI PROGETTO

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO
SULLE P.F. 880/6-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA

COMMITTENTE

MASSIMO NAVE

TAV.

3bis

MAGGIO 2024

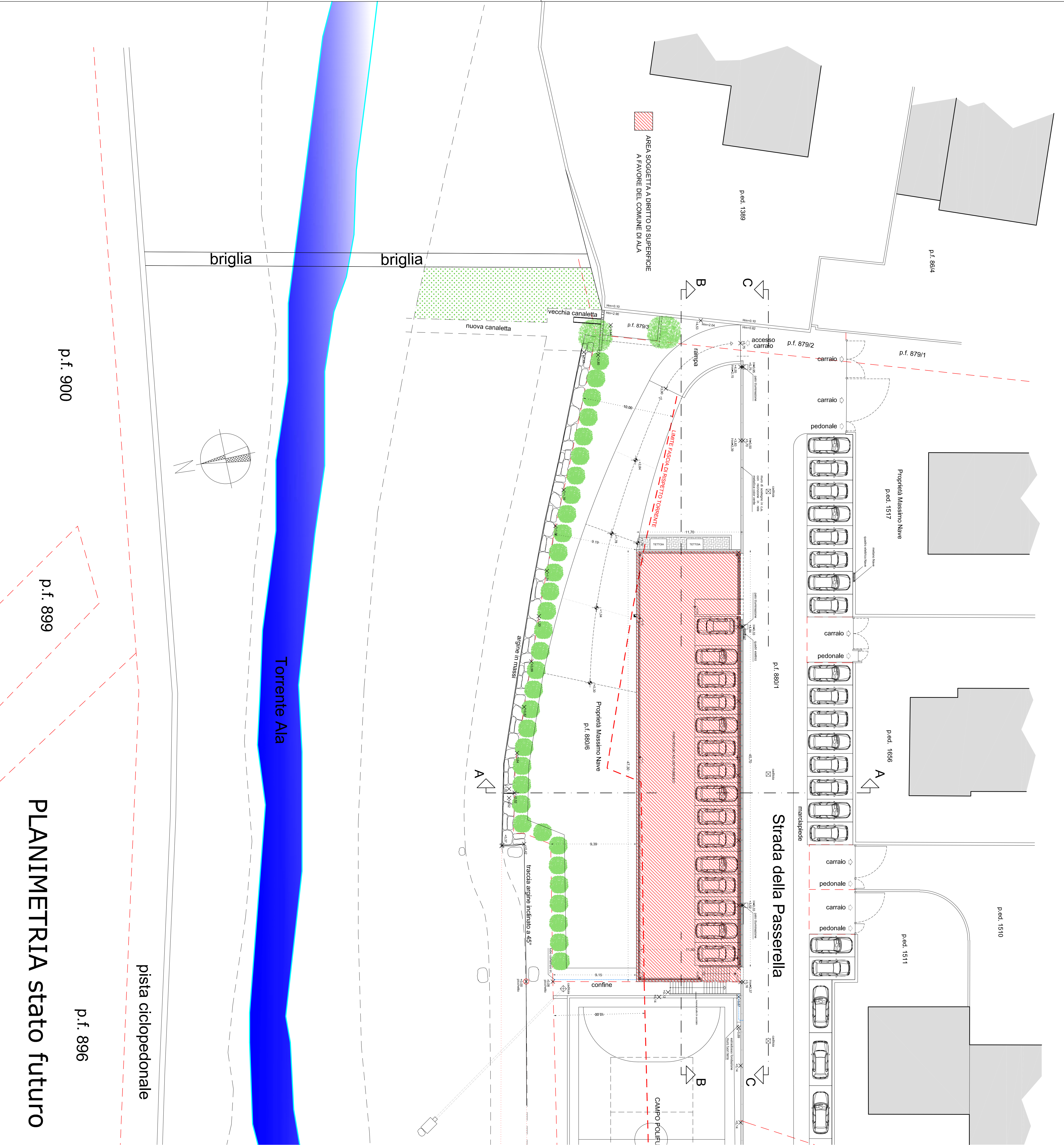
IL TECNICO

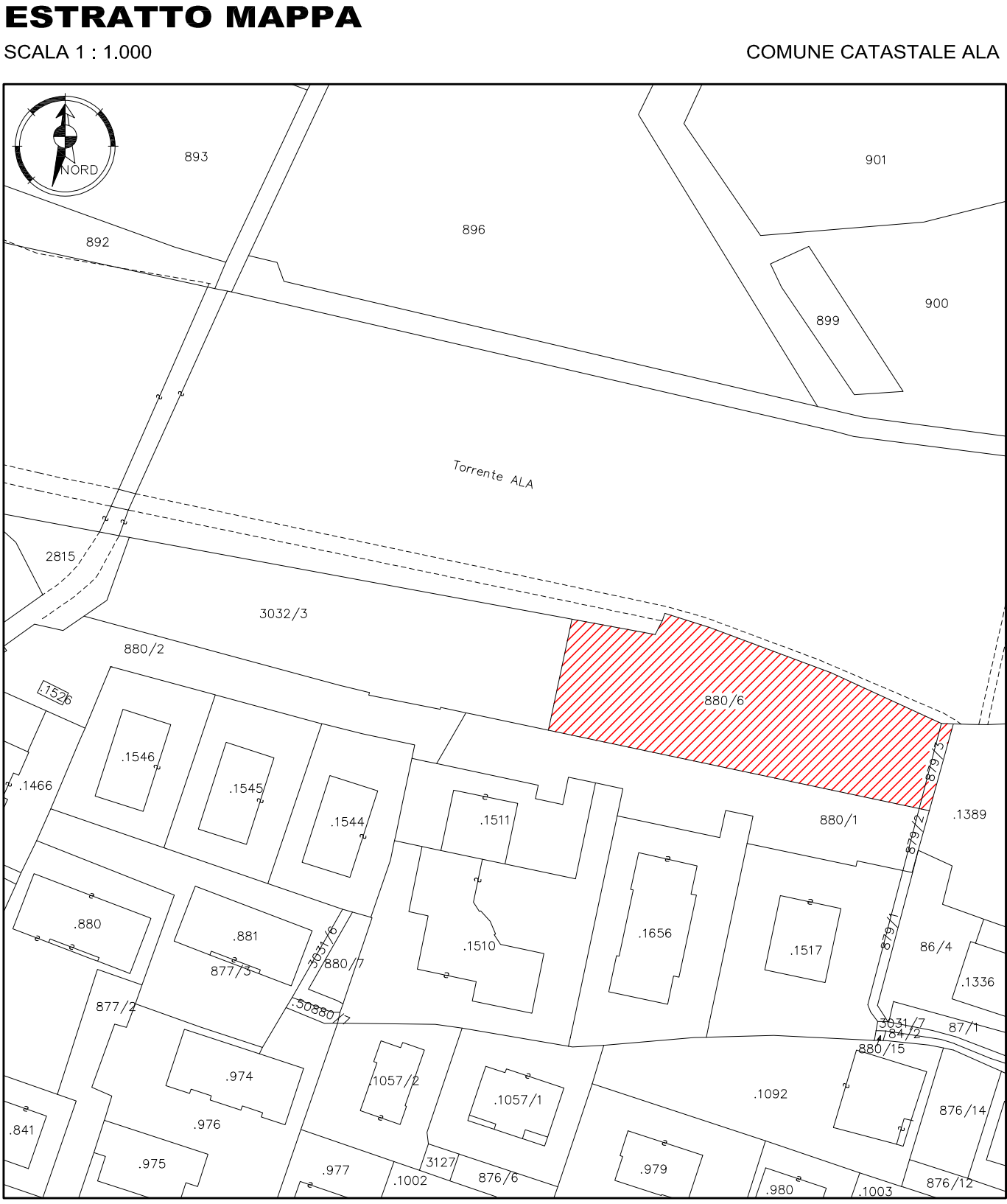
DESCRIZIONE

PLANIMETRIA

Scala 1:200

A116-0010630-22/06/2026-A - Allegato Utente 3 (A03)





STUDIO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

Piazza S.Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)
Tel: 0464 670134
E-mail: studio@archcaprara.it
C.F: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

STATO DI PROGETTO

COMUNE DI ALA PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO
SULLE P.FF. 880/1-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA

COMITENTE MASSIMO NAVE	TAV.	IL TECNICO
	3	
	MAGGIO 2024	

DESCRIZIONE
PLANIMETRIA SCALA 1:200



STUDIO DI ARCHITETTURA

DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

Piazza S.Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)

Tel: 0464 670134

E-mail: studio@archcaprara.it

C.F: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

STATO DI PROGETTO

COMUNE DI ALA

PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO
SULLE P.FF. 880/6-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA

COMMITTENTE
MASSIMO NAVE

TAV.

4

MAGGIO 2024

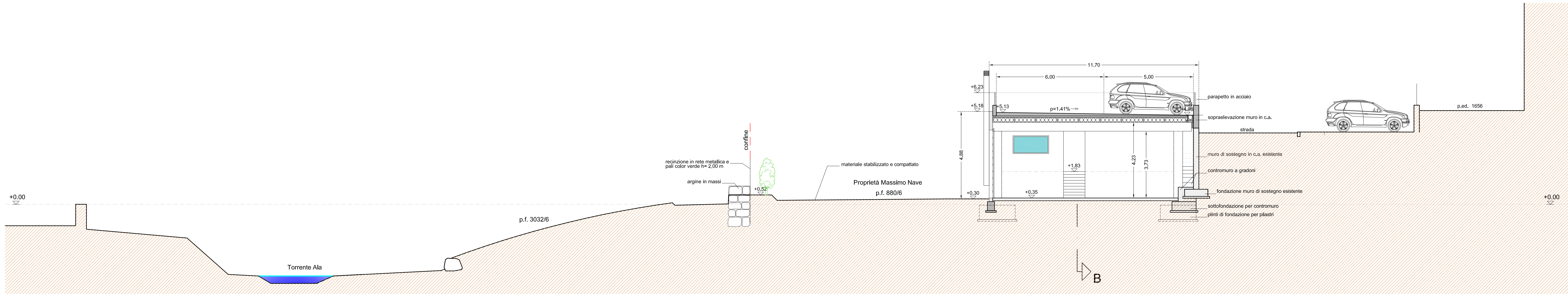
IL TECNICO

DESCRIZIONE

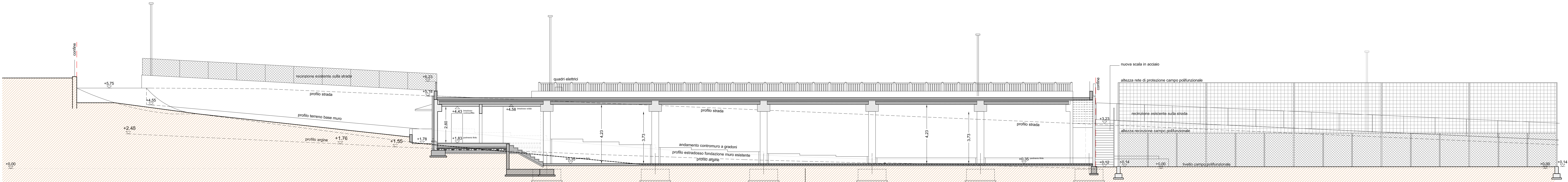
PIANTE

SCALA 1:100

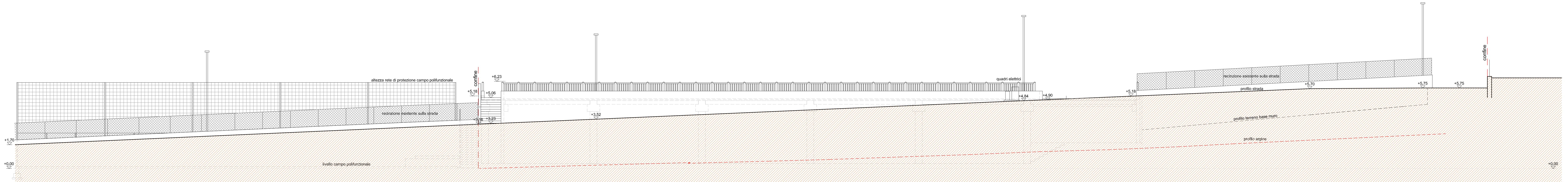




SEZIONE A-A stato futuro



SEZIONE B-B stato futuro



SEZIONE C-C stato futuro (prospetto sud)

STUDIO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

Piazza S.Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)

Tel: 0464 670134

E-mail: studio@archcaprara.it

C.F: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

STATO DI PROGETTO

COMUNE DI ALA PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO
SULLE P.FF. 880/6-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA

COMMITTENTE IL TECNICO

MASSIMO NAVE

TAV.

5

MAGGIO 2024

DESCRIZIONE SEZIONI SCALA 1:100

STUDIO DI ARCHITETTURA

DOTT. ARCH. CLAUDIO CAPRARA

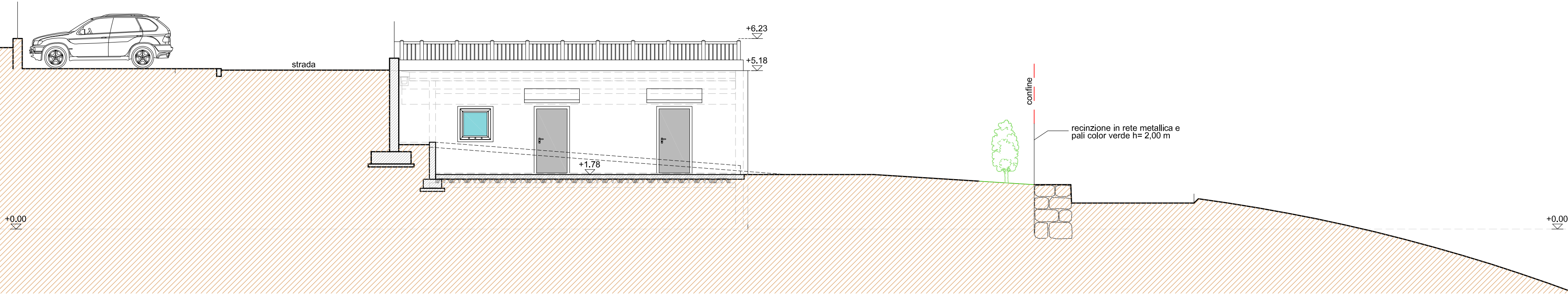
Piazza S.Giovanni n° 15, 38061 Ala (TN)

Tel: 0464 670134

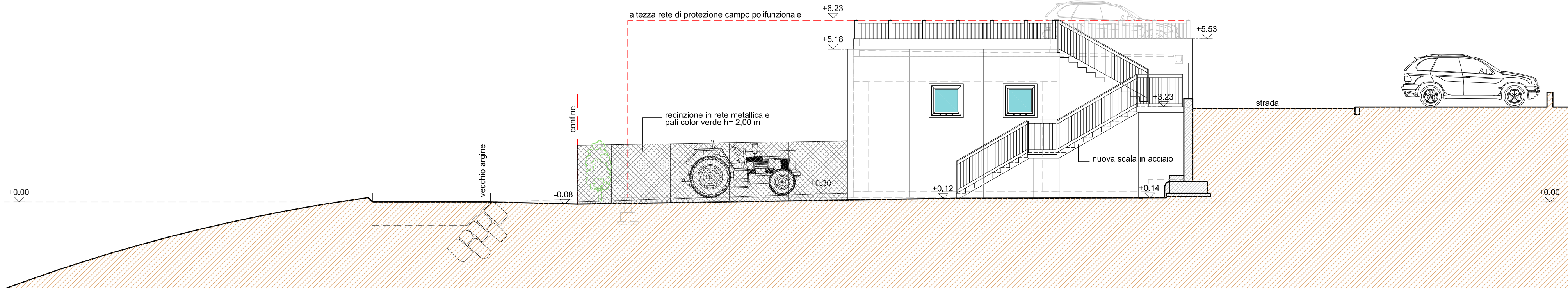
E-mail: studio@archcaprara.it

C.F: CPR CLD 53C07 A116N - P.IVA: 00431130228

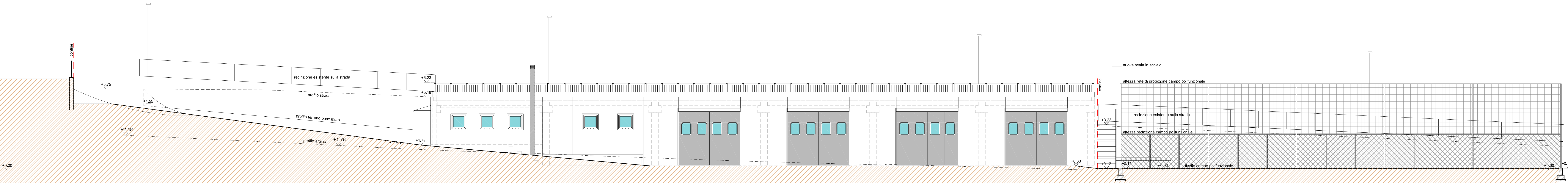
STATO DI PROGETTO		
COMUNE DI ALA		PROVINCIA DI TRENTO
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO E PARCHEGGIO PUBBLICO SULLE P.FF. 880/6-879/3 C.C. ALA - SITE IN ALA STRADA DELLA PASSERELLA		
COMMITTENTE MASSIMO NAVE	TAV.	IL TECNICO
	6	
	MAGGIO 2024	
DESCRIZIONE		SCALA 1:100
PROSPETTI		



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

Comune di Ala
Provincia di Trento

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Progetto per la costruzione di un magazzino agricolo e parcheggio pubblico sulle p.ff. 880/6-879/3 C.C. Ala - site in Ala Strada della Passerella
SOLUZIONE CON PARCHEGGIO - COPERTURA IN CEMENTO (esclusi pilastri considerati equivalenti)

COMMITTENTE: Massimo Nave

Ala, 17/05/2024

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
1 B.02.10.0110.005	<u>LAVORI A MISURA</u> SMONTAGGIO DI STRUTTURE E MANUFATTI METALLICI Smontaggio di strutture e manufatti in profili metallici normalizzati. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per l'a ... codici CER 17.04.05, 17.04.07) e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. parapetti o similari Recinzione in paletti di ferro e rete metallica plastificata lungo la strada		47,10	1,200		56,52		
	SOMMANO m²					56,52	9,83	555,59
2 B.02.10.0038.005	TAGLI STRUTTURALI Taglio eseguito su strutture verticali ed orizzontali con l'ausilio di tagliamuri, sia in orizzontale che in verticale, eseguiti su qualsiasi tipo di struttura mu ... alizzati, gli eventuali tagli intermedi di servizio e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Taglio sommità muro di sostegno strada per varchi accessi pedonale e carraio *(lung.=8,75+0,40+0,40+0,40+0,40+0,40) Taglio sommità muro di sostegno strada per varchi accessi pedonale e carraio *(lung.=1,65+0,40+0,40)	30,00	10,75			322,50		
		30,00	2,45			73,50		
	SOMMANO mcm					396,00	1,64	649,44
3 A.04.10.0010.010	IMP.REC. · CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO/ NON ARMATO SELEZIONATO Conferimento di materiali inerti riutilizzabili, provenienti dalle attività di costruzione, demolizione e scavo in ... avori. Conglomerato cementizio armato/non armato EER 17 01 01 · conglomerato cementizio armato in blocchi fino a 0,50 m3 Smaltimento muro *(par.ug.=2500/1000)*(lung.=8,75+1,65)	2,50	10,40	0,300	0,400	3,12		
	SOMMANO t					3,12	19,52	60,90
4 B.04.45.0055.005	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER TRAVI E PILASTRI CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206·1, UNI 1110 ... spetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. cordoli, travi e solette Trave a L di bordo (ovest) Trave a T rovescio Dente appoggio impalcato (est) Dente appoggio impalcato (ovest)	5,00	6,90 11,10 11,00 4,20	0,600 0,900 0,300 0,300	0,770 0,770 0,500 0,500	3,19 38,46 1,65 0,63		
	SOMMANO m³					43,93	364,90	16'030,06
5 B.08.10.0005.040	SOLAIO A PANNELLI ALVEOLARI AUTOPORTANTI IN CAP Fornitura e posa in opera di solaio piano autoportante in conglomerato cementizio armato e precompresso a prestazione garantita seco ... rio per dare il lavoro finito a regola d'arte. carico g2k=3,5 kN/m², sovraccarico qk=6 kN/m² e luce calcolo da 7 m a 8 m impalcato		47,30	11,700		553,41		
	SOMMANO m²					553,41	77,67	42'983,35
6 B.08.10.0020.005	CAPPA INTEGRATIVA NEI SOLAI PREFABBRICATI Fornitura e posa in opera, ove non prevista, di cappa superiore integrativa dello spessore di 4 cm per solai di qualsiasi tipo, eseguita i ... tura a fine lavoro, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Vedi voce n° 5 [m² 553.41]					553,41		
	A R I P O R T A R E					553,41		60'279,34

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					553,41		60'279,34
7 B.08.10.0030.005	SOMMANO m² SOVRAPPREZZO ALLA CAPP A INTEGRATIVA NEI SOLAI PREFABBRICATI Maggiorazione per la variazione di ogni centimetro in più allo spessore della cappa integrativa superiore di qualsiasi tipo di solaio prefabbricato, di qualunque luce di calcolo ed a qualsiasi condizione di sovraccarico variabile. Solaio di copertura - cappa cm 7 *(par.ug.=7-4)	3,00			553,410	1'660,23	14,80	8'190,47
8 B.04.15.0010.005	SOMMANO m² RETE ELETTROSALDATA Fornitura e posa in opera in piano, ove non previsto nelle relative opere, di rete elettrosaldata in ferro tondino B450C ad aderenza migliorata, controllato in ... taglio, lo sfrido, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Rete integrativa ø 8 maglia 20x20 per pavimentazione parcheggio		504,13		4,080	1'660,23 2'056,85	2,11	3'503,09
9 D.31.05.0410.005	SOMMANO kg IMPERMEABILIZZAZIONE ELASTOMERICO·POLIURETANICA Impermeabilizzazione a spruzzo di opere in cls. , c. a. ed acciaio con prodotto elastomerico poliuretano bicomponente privo di sol ... ssaria, un primer bicomponente poliuretano senza solventi, compatibile con fondi umidi nonchè con la mano di aggancio. Impermeabilizzazione impalcato parcheggio, scala e cordoli laterali					2'056,85	1,91	3'928,58
10 D.51.30.0001.005	SOMMANO m² PICCOLI LAVORI BITUMATURA · APPRONTAMENTO CANTIERE Compenso da corrispondere per piccoli lavori di bitumatura, anche sommando più zone di intervento riferite ad un unico contratto, ... a non superi 2'500 m². Per l'approntamento del cantiere delle dimensioni indicate nei tipi. con superficie fino a m² 500				540,000	540,00		
11 D.51.30.0015.005	SOMMANO m² MANO D'ATTACCO Spruzzatura di emulsione bituminosa, come specificato nei tipi, conforme alle relative Norme Tecniche indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, per l'esecuzione di ... zia del piano d'appoggio sarà compensata a parte. C 55 B 3 emulsione bituminosa per mano d'attacco (da bitume tal quale) Pavimentazione parcheggio - pendenza 1,41%					540,00	23,68	12'787,20
12 D.51.30.0125.160	SOMMANO cad. STRATO DI COLLEGAMENTO BINDER TIPO B Realizzazione dello strato di collegamento Binder in conglomerato bituminoso tipo B con Dmax 31,5 mm, compresa la stesa e il costipamento, idoneo ... ezzo (non proporzionali). · Binder B·c a caldo con bitume tal quale · piazzali, aree di sosta e ripristini · per ogni cm Pavimentazione parcheggio - pendenza 1,41% - spessore cm 7	7,00			504,130	1,00 1,00	2'780,00	2'780,00
13	SOMMANO m² STRATO SUPERFICIALE DI USURA TIPO C Realizzazione					504,13 504,13	1,60	806,61
	A R I P O R T A R E							101'909,21

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							101'909,21
D.51.30.0215.060	dello strato superficiale di usura in conglomerato bituminoso tipo C con Dmax 10 mm, compresa la stesa e il costipamento, idoneo a ... rezzo (non proporzionali). · Usura C·c a caldo con bitume tal quale · piazzali, aree di sosta e ripristini · per ogni cm Pavimentazione parcheggio - pendenza 1,41% - spessore cm 3	3,00			504,130	1'512,39		
	SOMMANO m²/cm					1'512,39	3,15	4'764,03
14 B.39.10.0011.005	CORRIMANO METALLICI Fornitura e posa in opera di corrimano metallici realizzati con profilati tubolari normalizzati, completi di mensole, eventuali piastre di appoggio, ecc., esegu ... prima dell'inizio lavori e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. lineari piani od inclinati Perimetro parcheggio *(lung.=37,95+4,60+6,70+46,70+11,00)		106,95		15,000	1'604,25		
	SOMMANO kg					1'604,25	15,69	25'170,68
15 B.39.05.0026.005	ZINCATURA A CALDO DI STRUTTURE E MANUFATTI ACCIAIO Sovrapprezzo per protezione anticorrosiva mediante zincatura a caldo di elementi di strutture e manufatti metallici, zincatura a ... sa la sola pulizia post zincatura delle strutture e dei manufatti che sarà compensata con voce specifica. manufatti vari Vedi voce n° 14 [kg 1 604.25]					1'604,25		
	SOMMANO kg					1'604,25	1,67	2'679,10
16 B.39.05.0050.005	VERNICIATURA DI STRUTTURE E MANUFATTI ZINCATI · CLASSE C2 Verniciatura di elementi di strutture e manufatti metallici zincati vari, realizzata con il ciclo di lavorazione per la pr ... della verniciatura nonché della bulloneria necessaria ai fissaggi. fuori opera: strutture e manufatti con elementi pieni Vedi voce n° 14 [kg 1 604.25]					1'604,25		
	SOMMANO kg					1'604,25	1,10	1'764,68
17 B.04.45.0040.005	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER ELEVAZIONI < 25 cm CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206·1, UNI 11 ... esene e marcapiani, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Muro scala esterna Muretti perimetrali parcheggio *(lung.=11,05+46,95+6,70+4,55) Muretti perimetrali parcheggio	2,00	4,20	0,200	4,900	8,23		
			69,25	0,200	0,600	8,31		
			5,00	0,200	0,320	0,32		
	SOMMANO m³					16,86	453,20	7'640,95
18 B.04.45.0045.005	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER ELEVAZIONI 25·35 cm CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206·1, UNI 1 ... esene e marcapiani, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sopraelevazione muro strada *(H/peso=(0,65+2,30)/2)		38,60	0,300	1,475	17,08		
	SOMMANO m³					17,08	327,60	5'595,41
19 B.04.45.0055.015	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER TRAVI E PILASTRI CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206·1, UNI 1110 ... petto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
	A R I P O R T A R E							149'524,06

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							149'524,06
20 B.04.15.0005.010	piattaforme e rampe scala							
	Scala esterna		3,80	1,400	0,150	0,80		
	Scala esterna (pianerottolo)		1,60	1,500	0,200	0,48		
	Scala esterna *(H/peso=0,166/2)	11,00	1,40	0,300	0,083	0,38		
	SOMMANO m³					1,66	693,50	1'151,21
21 B.04.15.0005.015	FERRO TONDINO DI ARMATURA Fornitura e posa in opera, ove non previsto nelle relative opere in conglomerato cementizio, di ferro tondino di armatura B450C ad aderenza migliorata, co ... rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. elevazioni e pilastri				1870,000	1'870,00		
	SOMMANO kg					1'870,00	2,00	3'740,00
	FERRO TONDINO DI ARMATURA Fornitura e posa in opera, ove non previsto nelle relative opere in conglomerato cementizio, di ferro tondino di armatura B450C ad aderenza migliorata, co ... della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. travi, cordoli, solai e solette				4900,000	4'900,00		
	SOMMANO kg					4'900,00	2,14	10'486,00
22 B.04.15.0005.020	FERRO TONDINO DI ARMATURA Fornitura e posa in opera, ove non previsto nelle relative opere in conglomerato cementizio, di ferro tondino di armatura B450C ad aderenza migliorata, co ... petto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. piattaforme e rampe scale				200,000	200,00		
	SOMMANO kg					200,00	2,51	502,00
	CANALI PREFABBRICATI IN CLS CON GRIGLIA IN GHISA C250 Fornitura e posa in opera di canalette prefabbricate eseguite in conglomerato cementizio vibrato, complete di telaio e griglia ... ola d'arte. Gli eventuali ripristini delle pavimentazioni saranno computati a parte. dimensioni esterne circa 280x310 mm		44,80			44,80		
	Parcheggio *(lung.=6,60+38,20)					44,80	182,30	8'167,04
24 B.30.10.0045.030	LATTONERIE SAGOMATE A FISSAGGIO DIRETTO Fornitura e posa in opera, a completamento del manto di copertura, di lattonerie a fissaggio diretto in lamiera sagomata quali copertine, ra ... necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. acciaio zincato preverniciato spessore 6/10 di mm e sviluppo 67 cm		65,90			65,90		
	Copertina muro parcheggio *(lung.=11,70+47,30+6,90)					65,90	42,34	2'790,21
	SOMMANO m					65,90		
	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER FONDAZIONI SEMPLICI CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206·1, UNI 1 ... ei piani superiori, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
25 B.04.45.0015.005	Plinti pilastri	12,00	2,00	2,000	0,800	38,40		
	A R I P O R T A R E					38,40		176'360,52

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI
	TOTALE
RIPORTO	
<u>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</u>	
Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni A misura euro	220'849,93
Sommano euro	220'849,93
b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta) A misura euro	10'000,00
Sommano euro	10'000,00
e) Somme a disposizione della stazione appaltante per: e5) Imprevisti 3%; euro	6'925,50
e8) Spese tecniche 8%; euro	19'022,03
e18) IVA 22%; euro	56'495,44
Sommano euro	82'442,97
TOTALE euro	313'292,90
Ala, 17/05/2024	
Il Tecnico	
A RIPORTARE	

Comune di Ala
Provincia di Trento

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Progetto per la costruzione di un magazzino agricolo e parcheggio pubblico sulle p.ff. 880/6-879/3 C.C. Ala - site in Ala Strada della Passerella
SOLUZIONE SENZA PARCHEGGIO - COPERTURA IN CEMENTO (esclusi pilastri considerati equivalenti)

COMMITTENTE: Massimo Nave

Ala, 13/05/2024

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
1 B.04.45.0055.005	LAVORI A MISURA CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER TRAVI E PILASTRI CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al D.M. 17.01.2018 con classe di esposizione X0/XC1·XC2 e resistenza caratteristica minima C25/30, confezionato a macchina per opere in conglomerato cementizio armato quali travi, pilastri, cordoli, solette, rampe scale, ecc. di ogni forma, spessore e dimensione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione e disfacimento dei piani di lavoro interni, la formazione e 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, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. cordoli, travi e solette Trave a L di bordo (ovest) - SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 15% Trave a T rovescio - SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 15% *(par.ug.=0,85*5) Dente appoggio impalcato (est) - SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 15% Dente appoggio impalcato (ovest) - SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 15% SOMMANO m³	0,85	6,90	0,600	0,770	2,71		
		4,25	11,10	0,900	0,770	32,69		
		0,85	11,00	0,300	0,500	1,40		
		0,85	4,20	0,300	0,500	0,54		
						37,34	364,90	13'625,37
2 B.08.10.0005.025	SOLAIO A PANNELLI ALVEOLARI AUTOPORTANTI IN CAP Fornitura e posa in opera di solaio piano autoportante in conglomerato cementizio armato e precompresso a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al DM 14/09/2005 con classe di esposizione in ambiente XC e resistenza caratteristica C40/50, costituito da pannelli alveolari con superficie inferiore liscia da cassero metallico e superficie superiore staggiata, con giunti a nocciolo ed eventuali fresature per armature di continuità, gettati in conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al DM 14/09/2005 con classe di esposizione XC1·XC2 e resistenza caratteristica C25/30. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per l'armatura di precompressione in trefoli di acciaio armonico e l'armatura lenta di continuità tra campate adiacenti con tondino di acciaio tipo B450C ad aderenza migliorata, controllato in stabilimento e sagomato nelle quantità previste dai calcoli statici che saranno redatti a cura e spese dell'Amm.ne appaltante e che terranno conto sia dei carichi permanenti che dei carichi di esercizio. Sono altresì compresi gli oneri per i sollevamenti, la formazione ed il disfacimento dei piani di lavoro, dei rompitratta, la bagnatura a fine lavoro, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. carico g2k=3,5 kN/m², sovraccarico qk=2 kN/m² e luce calcolo da 7 m a 8 m impalcato SOMMANO m²		47,30	11,700		553,41		
						553,41	70,49	39'009,87
3 B.08.10.0020.005	CAPPA INTEGRATIVA NEI SOLAI PREFABBRICATI Fornitura e posa in opera, ove non prevista, di cappa superiore integrativa dello spessore di 4 cm per solai di qualsiasi tipo, eseguita in conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al DM 14/09/2005 con classe di esposizione in ambiente XC e resistenza caratteristica minima C20/25, compresa l'armatura di ripartizione costituita da rete elettrosaldata eseguita con tondini di acciaio tipo B450C ad aderenza migliorata di diametro 8 mm a maglia da 20x20 cm. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la staggiatura a livello, la bagnatura a							
	A R I P O R T A R E							52'635,24

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							52'635,24
4 D.31.05.0410.005	fine lavoro, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Vedi voce n° 2 [m² 553.41]					553,41		
	SOMMANO m²					553,41	14,80	8'190,47
	IMPERMEABILIZZAZIONE ELASTOMERICO-POLIURETANICA Impermeabilizzazione a spruzzo di opere in cls. , c. a. ed acciaio con prodotto elastomerico poliuretano bicomponente privo di solventi, plastificanti, inerti di carica e materiali bituminosi con quantità di poli-isocianato pari al 44% del peso residuo secco. L'allungamento a rottura a -30 gradi °C dovrà essere almeno del 250% ed il prodotto non dovrà subire rammollimenti a temperature fino a 180 gradi °C. Il rivestimento dovrà essere continuo e perfettamente impermeabile all'acqua, ma permeabile ai gas ed ai vapori acqei. Il prodotto dovrà essere resistente ai sali antigelo, agli idrocarburi, alcali diluiti, all'idrolisi ed ai microorganismi. Nel prezzo è compresa la soffiatura delle superfici di cls da trattare che dovranno risultare pulite e prive di materiali incoerenti ed estranei; i trattamenti preparatori necessari, come per esempio la sabbiatura, idroscarifica, bocciardatura, stuccatura e simili saranno compensati a parte. Sulla superficie da impermeabilizzare verrà applicato, nella quantità necessaria, un primer bicomponente poliuretano senza solventi, compatibile con fondi umidi nonché con la mano di aggancio.							
	Impermeabilizzazione impalcato				540,000	540,00		
5 B.04.15.0005.015	SOMMANO m²					540,00	23,68	12'787,20
	FERRO TONDINO DI ARMATURA Fornitura e posa in opera, ove non previsto nelle relative opere in conglomerato cementizio, di ferro tondino di armatura B450C 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, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. travi, cordoli, solai e solette	0,85			4900,000	4'165,00		
	SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 15%							
	SOMMANO kg					4'165,00	2,14	8'913,10
6 B.06.60.0055.015	CANALI PREFABBRICATI IN CLS CON GRIGLIA IN GHISA C250 Fornitura e posa in opera di canalette prefabbricate eseguite in conglomerato cementizio vibrato, complete di telaio e griglia in ghisa sferoidale avvitabile con feritoie antitacco marchiata, conforme alle norme UNI EN 124 e da impiegarsi per luoghi di utilizzazione appartenenti alla classe C 250 in opere per la raccolta di acque di scorrimento, posate su massetto di sottofondo, dello spessore minimo di 15 cm, e rinfianchi in conglomerato cementizio dosato a 150 kg di cemento tipo CEM II classe 32.5R 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 massetto di sottofondo e dei rinfianchi, i pezzi speciali, la griglia metallica, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Gli eventuali ripristini delle pavimentazioni saranno computati a parte.							
	dimensioni esterne circa 280x310 mm							
	Parcheggio *(lung.=6,60+38,20)		44,80			44,80		
	SOMMANO m					44,80	182,30	8'167,04
7	LATTONERIE SAGOMATE A FISSAGGIO DIRETTO							
	A RIPORTARE							90'693,05

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							90'693,05
B.30.10.0045.030	Fornitura e posa in opera, a completamento del manto di copertura, di lattonerie a fissaggio diretto in lamiera sagomata quali copertine, raccordi di colmi, compluvi e displuvi per laminati grecati e laminati piani, grondini, mantovane, lamiere forate, scossaline, rivestimenti di gronde e coprifuga. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la lavorazione secondo le indicazioni della D.L., le sigillature, il taglio, lo sfrido, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. acciaio zincato preverniciato spessore 6/10 di mm e sviluppo 67 cm Copertina muro parcheggio *(lung.=11,70+47,30+6,90)		65,90			65,90		
	SOMMANO m					65,90	42,34	2'790,21
8 B.30.30.0010.035	CANALI IN ACCIAIO ZINCATO PREVERNICIATI Fornitura e posa in opera di canali di gronda, a sezione semicircolare, in lamiera di acciaio zincata dello spessore di 6/10 di mm e preverniciata nei colori e nell'aspetto a scelta della D.L.. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per i ferri portanti di spessore minimo di 5 mm e dello stesso colore del canale, eventuali tiranti, le teste piane di chiusura,, gli imbocchi troncoconici di tipo standard, le rivettature, le sigillature in corrispondenza delle giunzioni, il taglio, lo sfrido, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. sezione quadrata sviluppo 40 cm copertura		47,30			47,30		
	SOMMANO m					47,30	38,12	1'803,08
9 B.04.45.0015.005	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER FONDAZIONI SEMPLICI CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al D.M. 17.01.2018 con classe di esposizione X0/XC1·XC2 e resistenza caratteristica minima C25/30, confezionato a macchina per opere di fondazioni statiche semplici di qualsiasi forma e dimensione quali travi rovesce, fondazioni isolate a plinto e fondazioni continue. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione ed il disfacimento delle casseforme di contenimento dei getti, la vibrazione meccanica, la formazione dei piani superiori, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 20% Plinti pilastri *(par.ug.=12,00*0,80) Cordoli di collegamento *(par.ug.=4,00*0,80) Cordoli reggipannello *(lung.=32,50+7,20) Fondazione muro reggipannello Fondazione muro uffici/spogliatoio e scala *(lung.=2,45+3,95) Fondazione muro uffici/spogliatoio e scala Fondazione muro uffici/spogliatoio quota superiore *(lung.=11,45+6,74+6,74) Fondazione muro zona scala esterna	9,60 3,20 0,80 0,80 0,80 0,80 0,80 0,80	2,00 8,10 39,70 5,73 6,40 3,40 24,93 2,00	2,000 0,400 0,400 1,000 1,000 1,700 1,000 4,300	0,800 0,400 0,500 0,400 0,400 0,400 0,400 0,400	30,72 4,15 6,35 1,83 2,05 1,85 7,98 2,75		
	SOMMANO m³					57,68	214,60	12'378,13
10 B.04.45.0010.005	CONGLOMERATO CLASSE X0/XC1·XC2 PER SOTTOMURAZIONI CON CASSERI Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1, UNI 11104 in conformità al D.M. 17.01.2018 con classe di esposizione X0/XC1·XC2 e resistenza caratteristica minima C25/30, confezionato a macchina per opere di sottomurazione e simili di qualsiasi tipo, forma e dimensione. La sottomurazione ed il collegamento alla muratura, sia essa in sassi che in conglomerato cementizio semplice od armato, dovrà avvenire per tratti di lunghezza massima pari a 3.00 m. Il collegamento alla muratura esistente sarà realizzato addentrandosi in essa in misura sempre minore dal basso verso							
	A R I P O R T A R E							107'664,47

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							107'664,47
	l'alto, pulendo accuratamente con spazzole metalliche il vecchio materiale e bagnando a rifiuto. Consecutivamente procedere al getto con il metodo della campionatura. Ove possibile la sottomurazione deve essere eseguita da entrambi i lati della muratura. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione ed il disfacimento delle casseforme di contenimento dei getti, le necessarie opere provvisorie, la vibrazione meccanica, il rispetto della marcatura CE, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 20%							
	Sottomurazione muro strada 1	0,80	16,02	0,350	0,560	2,51		
	Sottomurazione muro strada 1	0,80	16,02	0,500	0,110	0,70		
	Sottomurazione muro strada 2	0,80	2,58	0,350	0,660	0,48		
	Sottomurazione muro strada 2	0,80	2,58	0,500	0,150	0,15		
	Sottomurazione muro strada 3	0,80	2,58	0,350	0,750	0,54		
	Sottomurazione muro strada 3	0,80	2,58	0,500	0,150	0,15		
	Sottomurazione muro strada 4	0,80	2,58	0,350	0,870	0,63		
	Sottomurazione muro strada 4	0,80	2,58	0,500	0,170	0,18		
	Sottomurazione muro strada 5	0,80	2,58	1,350	0,500	1,39		
	Sottomurazione muro strada 5	0,80	2,58	0,650	0,340	0,46		
	Sottomurazione muro strada 5	0,80	2,58	0,350	1,010	0,73		
	Sottomurazione muro strada 5	0,80	2,58	0,500	0,170	0,18		
	Sottomurazione muro strada 6	0,80	2,58	1,350	0,500	1,39		
	Sottomurazione muro strada 6	0,80	2,58	0,650	0,480	0,64		
	Sottomurazione muro strada 6	0,80	2,58	0,350	1,150	0,83		
	Sottomurazione muro strada 6	0,80	2,58	0,500	0,170	0,18		
	Sottomurazione muro strada 7	0,80	2,58	1,350	0,500	1,39		
	Sottomurazione muro strada 7	0,80	2,58	0,650	0,610	0,82		
	Sottomurazione muro strada 7	0,80	2,58	0,350	1,300	0,94		
	Sottomurazione muro strada 7	0,80	2,58	0,500	0,190	0,20		
	Sottomurazione muro strada 8	0,80	2,58	1,350	0,500	1,39		
	Sottomurazione muro strada 8	0,80	2,58	0,650	0,800	1,07		
	Sottomurazione muro strada 8	0,80	2,58	0,350	1,500	1,08		
	Sottomurazione muro strada 8	0,80	2,58	0,500	0,200	0,21		
	Sottomurazione muro strada 9	0,80	2,58	1,350	0,500	1,39		
	Sottomurazione muro strada 9	0,80	2,58	0,650	1,000	1,34		
	Sottomurazione muro strada 9	0,80	2,58	0,350	1,710	1,24		
	Sottomurazione muro strada 9	0,80	2,58	0,500	0,200	0,21		
	Sottomurazione muro strada 10	0,80	2,58	1,350	0,500	1,39		
	Sottomurazione muro strada 10	0,80	2,58	0,650	1,200	1,61		
	Sottomurazione muro strada 10	0,80	2,58	0,350	1,910	1,38		
	Sottomurazione muro strada 10	0,80	2,58	0,500	0,210	0,22		
	Sottomurazione muro strada 11	0,80	2,58	0,350	1,040	0,75		
	Sottomurazione muro strada 11	0,80	2,58	0,500	0,260	0,27		
	Sottomurazione muro strada 12	0,80	2,58	0,350	1,270	0,92		
	Sottomurazione muro strada 12	0,80	2,58	0,500	0,330	0,34		
	Sottomurazione muro strada 13	0,80	3,09	0,350	1,530	1,32		
	Sottomurazione muro strada 13	0,80	3,09	0,500	0,420	0,52		
	Completamento a est	0,80			2,000	1,60		
	SOMMANO m³					32,74	395,80	12'958,49
11 B.04.10.0005.005	MAGRONE PER FONDAZIONI Fornitura e posa in opera di magrone per fondazioni in conglomerato cementizio dosato a 200 kg di cemento tipo CEM II classe 32.5R per metro cubo di inerte proveniente da cava 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, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 20%							
	Plinti pilastri *(par.ug.=12,00*0,80)	9,60	2,20	2,200	0,100	4,65		
	Cordoli di collegamento *(par.ug.=4,00*0,80)	3,20	8,10	0,600	0,100	1,56		
	Cordoli reggipannello *(lung.=32,50+7,20)	0,80	39,70	0,600	0,100	1,91		
	Fondazione muro reggipannello	0,80	5,73	1,200	0,100	0,55		
	Fondazione muro uffici/spogliatoio e scala *(lung.=2,45+3,95)	0,80	6,40	1,200	0,400	2,46		
	Fondazione muro uffici/spogliatoio e scala	0,80	3,60	1,900	0,100	0,55		
	A R I P O R T A R E					11,68		120'622,96

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					11,68		120'622,96
12 B.04.15.0005.005	Fondazione muro uffici/spogliatoio quota superiore * (lung.=11,45+6,74+6,74)	0,80	24,93	1,200	0,100	2,39		
	Fondazione muro zona scala esterna	0,80	2,20	4,500	0,100	0,79		
	Sottomurazione muro strada 1	0,80	16,02	0,550	0,100	0,70		
	Sottomurazione muro strada 2	0,80	2,58	0,550	0,100	0,11		
	Sottomurazione muro strada 3	0,80	2,58	0,550	0,100	0,11		
	Sottomurazione muro strada 4	0,80	2,58	0,550	0,100	0,11		
	Sottomurazione muro strada 5	0,80	2,58	1,550	0,100	0,32		
	Sottomurazione muro strada 6	0,80	2,58	1,550	0,100	0,32		
	Sottomurazione muro strada 7	0,80	2,58	1,550	0,100	0,32		
	Sottomurazione muro strada 8	0,80	2,58	1,550	0,100	0,32		
	Sottomurazione muro strada 9	0,80	2,58	1,550	0,100	0,32		
	Sottomurazione muro strada 10	0,80	2,58	1,550	0,100	0,32		
	Completamento a est	0,80		9,000	0,100	0,72		
	SOMMANO m³					18,53	117,70	2'180,98
	FERRO TONDINO DI ARMATURA Fornitura e posa in opera, ove non previsto nelle relative opere in conglomerato cementizio, di ferro tondino di armatura B450C 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, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. fondazioni e sottomurazioni SI CONSIDERA UNA RIDUZIONE DEL 20%	0,80			5400,000	4'320,00		
	SOMMANO kg					4'320,00	1,87	8'078,40
	Parziale LAVORI A MISURA euro							130'882,34
	T O T A L E euro							130'882,34
	Ala, 13/05/2024							
	Il Tecnico							
	A R I P O R T A R E							

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI
	TOTALE
RIPORTO	
<u>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</u>	
Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni A misura euro	130'882,34
Sommano euro	130'882,34
b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta) A misura euro	3'500,00
Sommano euro	3'500,00
e) Somme a disposizione della stazione appaltante per: e5) Imprevisti 3%; euro	4'031,47
e8) Spese tecniche 8%; euro	11'073,10
e18) IVA 22%; euro	32'887,12
Sommano euro	47'991,69
TOTALE euro	182'374,03
Ala, 13/05/2024	
Il Tecnico	
A RIPORTARE	



Comune di Ala
Provincia di Trento

AREA TECNICA
Servizio edilizia privata ed urbanistica

ACCORDO URBANISTICO – AU 4 ALA

AI SENSI DELL'ARTICOLO 25 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E
S.M.I. – REALTA' IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA DALLA PP.FF.
880/6-879/3 C.C. ALA

VALUTAZIONE URBANISTICA

Ala, Luglio 2026



AREA TECNICA

arch. Marco Simoncelli

PREMESSA

La presente Valutazione Urbanistica è redatta in riferimento all'istanza presentata in data 30/01/2023 (prot. n. 1781) dal Sig. Massimo Nave, in qualità di proprietario delle pp.ffa. 880/6 e 879/3 C.C. Ala, volta a proporre la sottoscrizione di un accordo urbanistico con l'Amministrazione comunale di Ala. La richiesta è formulata ai sensi dell'art. 25 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, i cui contenuti sono definiti secondo i criteri stabiliti dall'art. 27 della medesima legge per la compensazione urbanistica.

La situazione catastale delle particelle in oggetto, site in Loc. Passerella e attualmente ricadenti in zona "Verde Privato" (art. 39 delle N.d.A.), descrive la p.f. 880/6 (vigna classe 2, mq 1462) e la p.f. 879/3 (vigna classe 2, mq 26), per una superficie complessiva di mq 1488. La presente valutazione fa espresso riferimento ai criteri metodologici e normativi evidenziati nel parere legale del 5 novembre 2018 (redatto dall'Avv. Luca Benini) e alla perizia di stima asseverata redatta dall'Arch. Marco Piccolroaz per la valutazione economica dell'intervento. Sotto il profilo della fattibilità tecnica, l'area è posta in sponda sinistra del torrente Ala; l'intervento ha già ottenuto l'autorizzazione in deroga alla distanza di legge da parte del Servizio Bacini Montani (Determinazione n. 8108 del 30/07/2024), con prescrizione di una distanza minima di m 9,15 dal limite della proprietà demaniale.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'ACCORDO URBANISTICO

Un presupposto fondamentale per la validità dell'accordo urbanistico è l'accertamento del "rilevante interesse pubblico", che deve essere dimostrato, prevalente e tradursi in una concreta utilità o indispensabilità per la collettività, non altrimenti perseguibile. L'Amministrazione deve assicurare che la proposta presenti una solida motivazione urbanistica, lontana da logiche di mero scambio economico.

CONTENUTI

Inquadramento normativo giuridico

L'accordo tra pubblico e privato si fonda sul beneficio che la collettività trae dalla modifica dello strumento urbanistico. Come disposto dall'art. 25 della L.p. 15/2015, l'accordo deve rispondere a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza e specifica motivazione. In sede istruttoria, occorre redigere una valutazione di congruità economico-finanziaria per verificare la ripartizione del plusvalore generato. Il plusvalore rappresenta la variazione di rendita conseguente alla valorizzazione urbanistica, determinato dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili post-trasformazione e il loro valore iniziale. Secondo i criteri interpretativi mutuati dall'art. 16, comma 3, lett. d-ter della L. 164/2014, il maggior valore calcolato dall'amministrazione comunale deve essere ripartito in misura non inferiore al 50% a favore del Comune ($Bpu = (Vap - Vaa) \times 50\%$), sotto forma di realizzazione di opere o cessione di aree/diritti.

ACCORDO URBANISTICO

La proposta schematica di Intervento

La proposta prevede la trasformazione urbanistica dell'area (attualmente verde privato) in area per attività produttiva di interesse locale, al fine di realizzare un edificio parzialmente interrato ad uso magazzino/deposito agricolo di circa 520 mq. Sulla copertura piana e carrabile di tale magazzino, accessibile a filo strada dalla viabilità comunale "Strada della Passerella", il proponente realizzerà a proprie spese un parcheggio ad uso pubblico per 15 posti auto (di cui uno per disabili). Il privato si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Ala il diritto di superficie e di uso della predetta copertura carrabile, accrestando e collaudando l'opera a propria cura e spese.

L'interesse pubblico nell'accordo urbanistico

La proposta risponde in modo puntuale a un preminente interesse pubblico. L'area di via della Passerella è caratterizzata da un'elevata densità insediativa e si interfaccia con il nuovo parco pubblico e le limitrofe strutture sportive/ricreative (ciclabile e parco fluviale). Attualmente l'infrastruttura viabilistica è sottodimensionata e vi è una cronica mancanza di parcheggi. La proposta del privato individua una soluzione tempestiva a un'esigenza che l'Amministrazione difficilmente potrebbe soddisfare attraverso gli ordinari strumenti pianificatori, evitando al contempo l'attivazione di gravose procedure espropriative e relativi contenziosi.

COMPENSAZIONE URBANISTICA E STIMA DEI VALORI ECONOMICI

In questa fase si intendono evidenziare i valori economici conseguenti all'accordo, al fine di valutare l'equa ripartizione del plusvalore.

Valori di esproprio delle aree (Alternativa per l'Amministrazione)

Qualora l'Amministrazione dovesse procedere d'imperio per realizzare un parcheggio a raso sull'area in esame, si stima un valore medio di esproprio (tra aree residenziali a 160 €/mq e aree a parco a 70 €/mq) pari a 115 €/mq.

- Costo di esproprio dell'intera area (mq 1488 x 115,00 €/mq) = **€ 171.120,00**. A questo si sommerebbero gli ulteriori ingenti oneri per la realizzazione fisica del parcheggio e della viabilità di raccordo.

Incremento di valore delle aree private (Plusvalore)

Secondo la valutazione economica asseverata:

- Valore iniziale area (destinazione attuale, art. 39 NTA): € 62.165,00
- Valore finale area (nuova destinazione produttiva/magazzino, art. 43 NTA): € 194.004,00
- **Plusvalore Totale** generato dalla variante: **€ 131.389,00**.

Costi delle opere di urbanizzazione

La proposta progettuale ha quantificato la spesa per le opere in cessione mettendo a confronto due scenari supportati dai rispettivi Computi Metrici Estimativi (CME), aggiornati a maggio 2024:

1. CME Soluzione **SENZA** parcheggio pubblico (solo copertura in cemento del magazzino): **€ 182.374,00** (Q.E. totale).

2. CME Soluzione CON parcheggio pubblico e parapetto: € 313.292,00 (Q.E. totale).
La differenza tra i due quadri economici rappresenta il costo vivo di costruzione del parcheggio pubblico, interamente accollato al privato:
 - Costo opere in cessione (313.292,00 - 182.374,00) = € 130.918,00.

Vantaggio del Comune di Ala

Il vantaggio per l'Amministrazione si concretizza nel non dover sostenere oneri di esproprio (pari a € 171.120,00) e nell'acquisizione gratuita del diritto di superficie su opere di viabilità/parcheggio realizzate e finite, il cui valore costo è pari a € 130.918,00.

Vantaggio del proponente privato

Il vantaggio per il proponente è dato dall'incremento di valore fondiario (plusvalore) pari a € 131.389,00, derivato dal riconoscimento del diritto edificatorio per la sua attività.

VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DELL'ACCORDO URBANISTICO

Dall'analisi dei dati si evince che l'iniziativa risulta congrua e proporzionale:

1. Il plusvalore generato a favore del privato (€ 131.389,00) è bilanciato dal costo delle opere realizzate e cedute al Comune (€ 130.918,00).
2. La ripartizione risulta paritetica (~50%), in perfetto allineamento con i dettami giuridici (Bpu ≥ 50% del Plusvalore).
3. Il Comune ottiene in forma gratuita la cessione del diritto di superficie di un'infrastruttura fondamentale, risparmiando i tempi, l'aleatorietà e i costi diretti (oltre € 171.000,00) di una procedura espropriativa.
4. La procedura risulta conforme all'art. 27 della L.P. 15/2015 per le compensazioni urbanistiche.

CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti condotti, la proposta di accordo urbanistico relativa alle p.f. 880/6 e 879/3 presenta un **rilevante e documentato interesse pubblico**, in quanto colma un forte deficit di standard a parcheggio nel comparto denominato Passerella in maniera immediata. Il vaglio di sostenibilità economico-finanziaria conferma il pieno rispetto dei principi di adeguatezza e parità di trattamento, evidenziando una ripartizione equa del plusvalore. Si esprime, di conseguenza, parere urbanistico pienamente favorevole all'accoglimento della proposta e al suo inserimento all'interno della Variante al P.R.G.

 AREA TECNICA
Arch. Marco Simoncelli




Valutazione economica valore terreni ai fini accordo urbanistico.

Terreno sito in Strada della Passerella - Ala (TN)

pp.ff. 880/6 - 879/3 C.C. Ala



Rovereto 15.06.2025





1. PREMESSA

La presente relazione si compone di due perizie di stima circa il più probabile valore di mercato del terreno ubicato a Ala (TN) in Strada della Passerella, identificato con le pp.ff. 880/6 - 879/3 in c.c. Ala.

Le perizie hanno determinato il valore dello stato attuale con destinazione urbanistica art.39 Verde privato e art.36 Aree residenziali consolidate, e della previsione di variante ad art.43 Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale.

Perizie di stima

Destinazione vigente - art.36/39 NTA	62.615,00 €
Destinazione concordata - art.43 NTA	194.004,00 €
Bilancio finale	131.389,00 €

Dalla tabella di cui sopra, riporta i valori a cui sono arrivate le stime allegate, da cui si evince che il cambio di destinazione urbanistica proposto produce un incremento di valore del terreno pari a € 131.389,00.

Rovereto 15.06.2025

In fede.

arch. Marco Piccolroaz

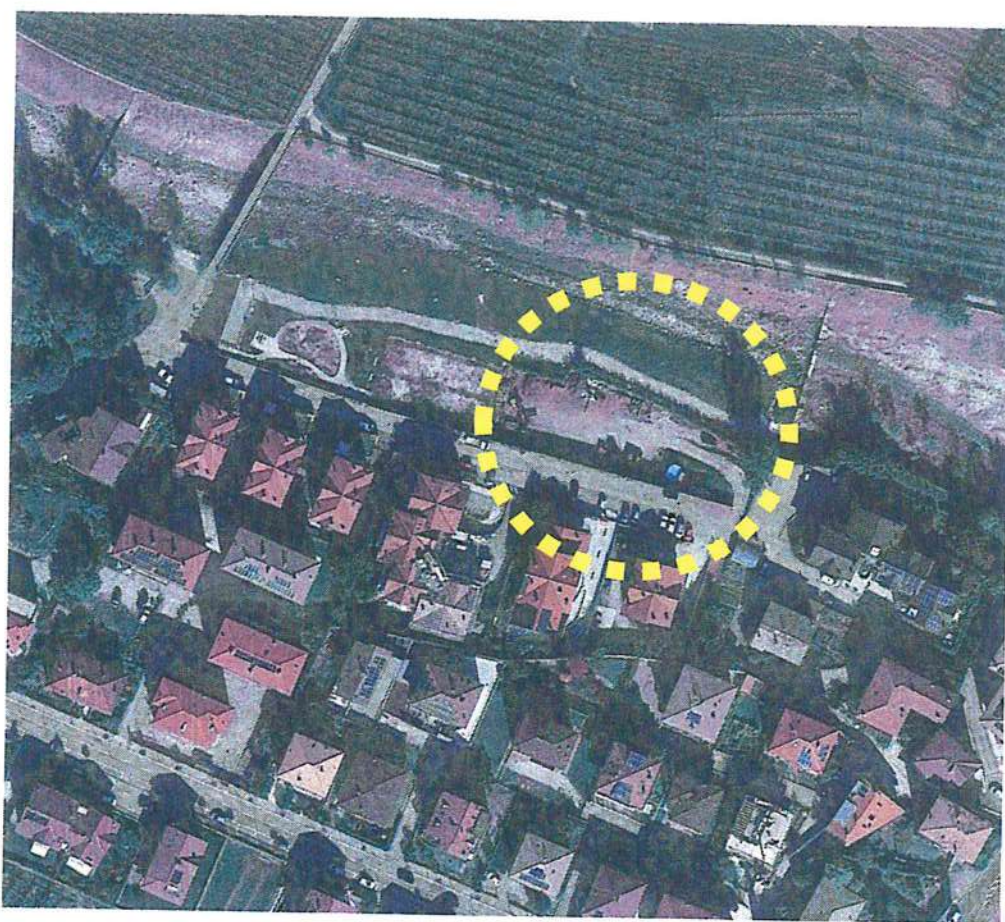




Relazione di stima destinazione urbanistica vigente

Terreno sito in Strada della Passerella – Ala (TN)

pp. ff. 880/6 – 879/3 C.C. Ala



Rovereto 15.06.2025



1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Marco Piccolroaz, nato a Rovereto il 02.12.1972, con studio in Rovereto, via Benacense, 13, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n. 926, redige la presente stima asseverata volta alla ricerca del più probabile valore di mercato del terreno di proprietà del Sig. Massimo Nave residente in Strada della Passerella.

Oggetto del parere di stima circa il più probabile valore di mercato è il terreno, ubicato a Ala (TN) in Strada della Passerella, identificato con le pp.ff. 880/6 - 879/3 in c.c. Ala. La stima riguarda il terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.



2. CARATTERISTICHE DEI LUOGHI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Oggetto della presente stima è il terreno di proprietà di Massimo Nave delle pp.ff. 880/6 e 879/3 in C.C. Ala.

Ubicato a Ala, in via Strada della Passerella, il terreno è collocato ai margini in un'area di espansione insediativa e a ridosso del torrente Ala. Il terreno attualmente è incolto e si sviluppa ad una quota, rispetto alla sede stradale pubblica, ribassata di circa 3 m.

Il PRG vigente e quello adottato attribuiscono alla p.f. 880/6 la destinazione urbanistica "verde privato" art.39 delle NTA, mentre per la p.f. 879/3 la destinazione urbanistica "area consolidata di completamento" art.36 delle NTA.

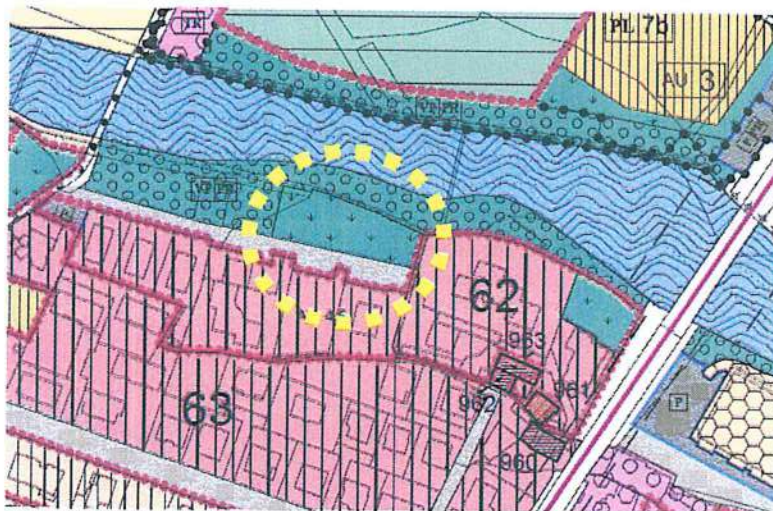


Figura 1- Estratto Piano Regolatore Generale vigente

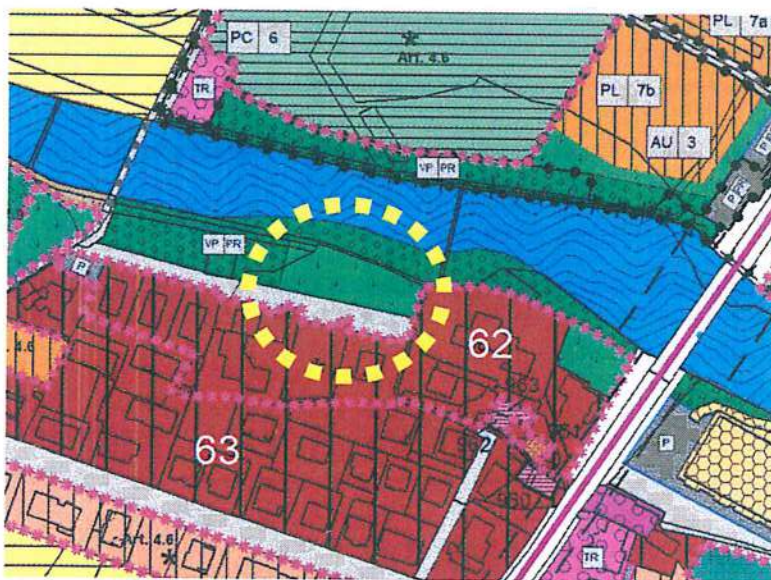


Figura 2- Estratto Piano Regolatore Generale adottato



L'accesso carrabile al lotto avviene dall'estremità est su Strada della Passerella.

NTA PRG 2019 vigente



Art. 36 Aree residenziali consolidate

1. Nelle aree consolidate degli insediamenti prevalentemente residenziali sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 con esclusione dell'edificazione di nuovi volumi fuori terra staccati da quelli esistenti.
2. Tutti gli interventi edilizi devono armonizzarsi con profili plani-altimetrici delle fronti esistenti, prospicienti vie o spazi pubblici; è consentito l'accorpamento dei volumi esistenti separati.
3. Nei progetti vanno indicati gli elementi o volumi incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico da riservare a piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e tutte le opere di collegamento con le reti tecnologiche e la sistemazione finale dell'area di pertinenza.

4. Salvo diverse indicazioni riportate nei cartigli vigono i seguenti parametri edificatori:

Sf min = 500 mq

Uf max = 0,54 mq/mq

H facciata = 9,00 m

H edificio = 9,50 m

n. piani = 4

Rc max = 40 %

Ri max = 80 %

5. Per l'ambito individuato con specifico riferimento normativo a S. Margherita, è ammesso un ampliamento laterale del volume edilizio pari a 1810 mc, fermo restando che 1510 mc dovranno essere destinati ad attività ricettive, come previsto dalla 2^



Variante al P.R.G. per il Patto Territoriale "Baldo-Garda" approvato con D.G.P. n. 1562 del 02.07.2010. E' altresì consentito applicare le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 35 delle presenti norme, in osservanza della fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Art. 39 Verde privato

1. Sono zone individuate dal P.R.G. destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde di pertinenza di edifici esistenti, ovvero alla salvaguardia di particolari aspetti insediativi, di elementi di particolare valenza ambientale-paesaggistica, per la tutela di peculiari direttrici visuali o emergenze paesaggistiche.
2. E' consentita la ristrutturazione dei fabbricati accessori esistenti con ampliamento della SUN o della superficie coperta, in misura massima del 30%.
3. Ad eccezione delle aree a verde privato di pertinenza del Santuario di S. Valentino, oltre alle costruzioni accessorie di cui all'art. 16 comma 13, è sempre ammesso l'ampliamento e la nuova costruzione di autorimesse interrato dimensionate per il rispetto degli standard di parcheggio degli edifici di cui sono pertinenza, nonché la realizzazione di depositi interrati.
E' previsto un rapporto di utilizzo dell'area non superiore al 60%.
Ad intervento effettuato il soprassuolo dovrà essere opportunamente rinverdito.
4. E' vietato alterare i contesti ambientali esistenti ed abbattere alberi, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore senza comprovate necessità connesse con le esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.
5. Gli interventi previsti dai precedenti commi non sono ammessi

qualora le aree a verde privato ricadano negli ambiti a pericolosità elevata o moderata, individuati dal PGUAP nella carta della Pericolosità, e per quelle ricadenti in ambiti fluviali di interesse ecologico.

Il lotto è inoltre inserito all'interno ai aree di protezione fluviale: ambiti di interesse ecologico e ambiti pluviali di interesse paesaggistico art.75 delle NTA.



Figura 3- Estratto Piano Regolatore Generale adottato - sistema ambientale

Art. 75 Aree di protezione fluviale – Ambito di interesse ecologico, ambito di interesse paesaggistico

1. Le aree di protezione fluviale, che si suddividono in ambiti di interesse ecologico e ambiti di interesse paesaggistico, sono individuati dal Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
2. Negli ambiti di interesse ecologico, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
3. Negli ambiti di interesse paesaggistico, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del



- Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
4. Gli interventi ammessi dalla destinazione di zona del PRG devono essere realizzati nel rispetto dei criteri paesaggistici previsti dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
 5. Per la rilevanza svolta al servizio del tempo libero dalla ciclabile "Adige" sono consentite la sua conservazione all'interno del parco e tutte le opere di miglioria, purché di modesta entità e compatibili con la funzionalità ecologica di detti ambiti. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione senza aumento di volume. Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.
 6. In tali aree è consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche nonché strutture per scopi idroelettrici.
 7. L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica va necessariamente verificata sotto il profilo della sicurezza rispetto al pericolo idraulico.
 8. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione senza ampliamento di volume. Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.

Consistenza

Particelle fondiarie	Superficie (mq)	Dest.urbanistica
880/6	1462	Art.39 Verde privato
879/3	26	Art.36 Area res. completamento
totale	1488	





4. ANALISI DIMENSIONALE, CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALORE DI STIMA.

Considerando la destinazione a verde privato, e non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, il valore equo da attribuire al terreno si stabilisce applicando coefficienti correttivi in aumento e/o riduzione rispetto al valore del verde pubblico art.60 delle NTA. Tali coefficienti sono applicati in ragione delle condizioni di localizzazione e normazione a cui il terreno è soggetto.

I valori di riferimento, per la quotazione delle diverse destinazioni urbanistiche, fanno riferimento alla "DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IM.I.S." contenuti nell'ALLEGATO A) alla deliberazione della Giunta Comunale n. 138 di data 19 dicembre 2023.

Il più probabile valore di mercato unitario attribuibile ai beni di cui trattasi considerati in condizioni normali è esposto nella tabella riassuntiva successiva:

STIMA COMPARATIVA – TABELLA RIASSUNTIVA

DESCRIZIONE	SUP. catastale (m ²)	prezzo unitario (€/m ²)	coeff. Correttivo		prezzo unitario stima (€/m ²)	importo (€)	importo arrotondato (€)
p.f. 880/6	1462	35,00 € (verde pubblico)	+100 %	Fruizione da pubblico a privato			
			-50%	applicazione e norma criteri pertinenza			
			-30%	presenza vincoli ambientali			
			+20%		42,00 €	61.404,00 €	61.400,00 €

p.f. 879/3	26	234,00 € (res.complet)	-50%	Dimension e ridotta della particella				
			-30%	presenza vincoli ambientali				
			-80%		46,80 €	1.216,80 €	1.215,00 €	
TOTALE								62.615,00 €

5. CONCLUSIONI

In base a quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del terreno identificato con p.f. 880/6 e 879/3 in C.C. Ala, oggetto della presente stima, è pari a complessivi € 62.615,00 (euro sessantaduemila seicento quindici / 00).

Al presente documento si allegano i seguenti estratti:

- Estratto mappa catastale
- Documentazione fotografica

Rovereto 15.06.2025

In fede.

arch. Marco Piccolroaz



Relazione di stima destinazione urbanistica concordata

(art.43 NTA - Aree per attività produttive del settore secondario di
interesse locale)

Terreno sito in Strada della Passerella - Ala (TN)

pp.ff. 880/6 - 879/3 C.C. Ala



Rovereto 15.06.2025



1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Marco Piccolroaz, nato a Rovereto il 02.12.1972, con studio in Rovereto, via Benacense, 13, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n. 926, redige la presente stima asseverata volta alla ricerca del più probabile valore di mercato del terreno di proprietà del Sig. Massimo Nave residente in Strada della Passerella.

Oggetto del parere di stima circa il più probabile valore di mercato è il terreno, ubicato a Ala (TN) in Strada della Passerella, identificato con le pp. ff. 880/6 - 879/3 in c.c. Ala. La stima riguarda il terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.



2. CARATTERISTICHE DEI LUOGHI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Oggetto della presente stima è il terreno di proprietà di Massimo Nave delle pp.ff. 880/6 e 879/3 in C.C. Ala.

Ubicato a Ala, in via Strada della Passerella, il terreno è collocato ai margini in un'area di espansione insediativa e a ridosso del torrente Ala. Il terreno attualmente è incolto e si sviluppa ad una quota, rispetto alla sede stradale pubblica, ribassata di circa 3 m.

Il PRG vigente e quello adottato attribuiscono alla p.f. 880/6 la destinazione urbanistica "verde privato" art.39 delle NTA, mentre per la p.f. 879/3 la destinazione urbanistica "area consolidata di completamento" art.36 delle NTA.

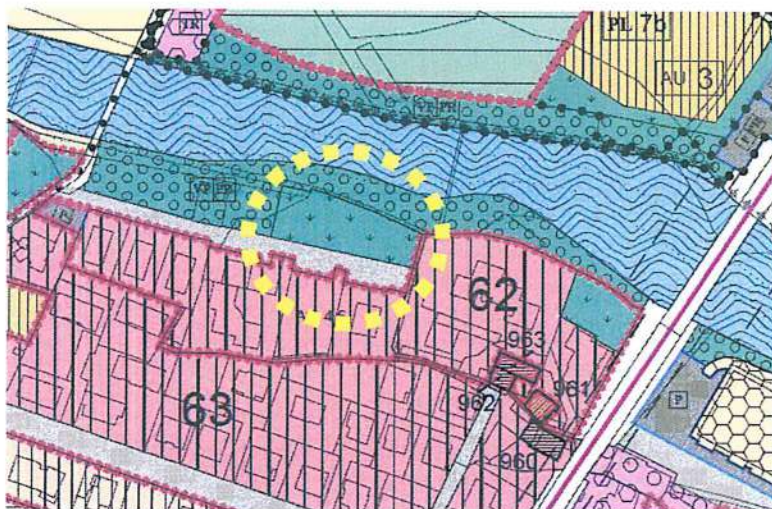


Figura 1- Estratto Piano Regolatore Generale vigente

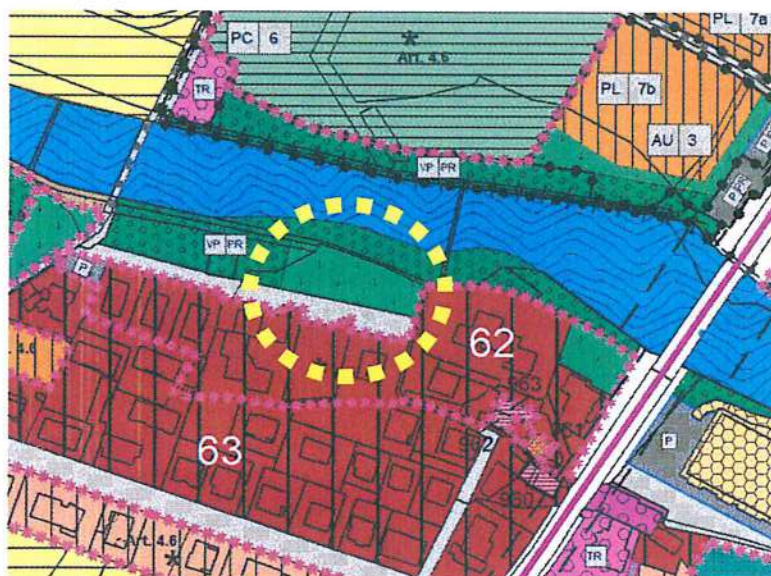


Figura 2- Estratto Piano Regolatore Generale adottato

L'accesso carrabile al lotto avviene dall'estremità est su Strada della Passerella.

NTA PRG 2019 vigente

Art. 36 Aree residenziali consolidate

1. Nelle aree consolidate degli insediamenti prevalentemente residenziali sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 con esclusione dell'edificazione di nuovi volumi fuori terra staccati da quelli esistenti.
2. Tutti gli interventi edilizi devono armonizzarsi con profili plani-altimetrici delle fronti esistenti, prospicienti vie o spazi pubblici; è consentito l'accorpamento dei volumi esistenti separati.
3. Nei progetti vanno indicati gli elementi o volumi incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico da riservare a piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e tutte le opere di collegamento con le reti tecnologiche e la sistemazione finale dell'area di pertinenza.
4. Salvo diverse indicazioni riportate nei cartigli vigono i seguenti parametri edificatori:
 - Sf min = 500 mq
 - Uf max = 0,54 mq/mq
 - H facciata = 9,00 m
 - H edificio = 9,50 m
 - n. piani = 4
 - Rc max = 40 %
 - Ri max = 80 %
5. Per l'ambito individuato con specifico riferimento normativo a S. Margherita, è ammesso un ampliamento laterale del volume edilizio pari a 1810 mc, fermo restando che 1510 mc dovranno essere destinati ad attività ricettive, come previsto dalla 2^



Variante al P.R.G. per il Patto Territoriale "Baldo-Garda" approvato con D.G.P. n. 1562 del 02.07.2010. E' altresì consentito applicare le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 35 delle presenti norme, in osservanza della fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Art. 39 Verde privato

1. Sono zone individuate dal P.R.G. destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde di pertinenza di edifici esistenti, ovvero alla salvaguardia di particolari aspetti insediativi, di elementi di particolare valenza ambientale-paesaggistica, per la tutela di peculiari direttrici visuali o emergenze paesaggistiche.
2. E' consentita la ristrutturazione dei fabbricati accessori esistenti con ampliamento della SUN o della superficie coperta, in misura massima del 30%.
3. Ad eccezione delle aree a verde privato di pertinenza del Santuario di S. Valentino, oltre alle costruzioni accessorie di cui all'art. 16 comma 13, è sempre ammesso l'ampliamento e la nuova costruzione di autorimesse interrate dimensionate per il rispetto degli standard di parcheggio degli edifici di cui sono pertinenza, nonché la realizzazione di depositi interrati.
E' previsto un rapporto di utilizzo dell'area non superiore al 60%.
Ad intervento effettuato il soprassuolo dovrà essere opportunamente rinverdito.
4. E' vietato alterare i contesti ambientali esistenti ed abbattere alberi, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore senza comprovate necessità connesse con le esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.
5. Gli interventi previsti dai precedenti commi non sono ammessi

qualora le aree a verde privato ricadano negli ambiti a pericolosità elevata o moderata, individuati dal PGUAP nella carta della Pericolosità, e per quelle ricadenti in ambiti fluviali di interesse ecologico.

Il lotto è inoltre inserito all'interno ai aree di protezione fluviale: ambiti di interesse ecologico e ambiti pluviali di interesse paesaggistico art.75 delle NTA.



Figura 3- Estratto Piano Regolatore Generale adottato - sistema ambientale

Art. 75 Aree di protezione fluviale – Ambito di interesse ecologico, ambito di interesse paesaggistico

1. Le aree di protezione fluviale, che si suddividono in ambiti di interesse ecologico e ambiti di interesse paesaggistico, sono individuati dal Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
2. Negli ambiti di interesse ecologico, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
3. Negli ambiti di interesse paesaggistico, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del





Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).

4. Gli interventi ammessi dalla destinazione di zona del PRG devono essere realizzati nel rispetto dei criteri paesaggistici previsti dall'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina (PTC).
5. Per la rilevanza svolta al servizio del tempo libero dalla ciclabile "Adige" sono consentite la sua conservazione all'interno del parco e tutte le opere di miglioria, purché di modesta entità e compatibili con la funzionalità ecologica di detti ambiti. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione senza aumento di volume. Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.
6. In tali aree è consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche nonché strutture per scopi idroelettrici.
7. L'eventuale individuazione di zone per la fruizione pubblica va necessariamente verificata sotto il profilo della sicurezza rispetto al pericolo idraulico.
8. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione senza ampliamento di volume. Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.

Consistenza

Particelle fondiarie	Superficie (mq)	Dest.urbanistica
880/6	1462	Art.39 Verde privato
879/3	26	Art.36 Area res. completamento
totale	1488	

4. DESTINAZIONE URBANISTICA CONCORDATA ART.43 Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale.

Nell'ambito dell'accordo urbanistico, a cui sono funzionali le presenti stime, è stata individuata la destinazione urbanistica di cui all'art.43 della NTA *"Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale"* come quella a cui fare riferimento per l'attuazione dell'accordo stesso.

art.43 Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale

1. Nelle aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale esistenti, sono ammesse le attività previste dall'art. 118 comma 3 della L.P. n. 15/2015 ed inoltre:

- Lavorazione e trasformazione di prodotti minerali, qualora non siano collocabili nelle aree estrattive ai sensi della disciplina provinciale in materia di cave e purché la localizzazione e le modalità di gestione dell'attività siano compatibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico e con le altre attività ammesse nell'area produttiva;

- deposito e magazzinaggio da svolgersi esclusivamente all'interno dei manufatti edilizi e nei limiti stabiliti dall'art. 33 delle norme del PUP;

- impianti e depositi per l'autotrasporto;

- vendita di macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine ed attrezzature per ufficio, auto-motocicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali, per l'edilizia, legnami strumenti ed articoli musicali, prodotti dell'editoria specializzata con esclusione di testi scolastici ed universitari e dei testi di narrativa



per adulti.

2. Salvo che per gli interventi previsti dai piani attuativi, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 77 della L.P.15/2015 nel rispetto dei seguenti indici:

lotto minimo Sf 1.000 mq

altezza edificio H max 13,50 ml

rapporto di copertura Rc max 60 %

3. I volumi tecnici possono superare l'altezza massima di zona.

4. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammessa l'attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Titolo III e fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, come stabilito dall'art. 33, comma 2 delle norme di attuazione del PUP.

5. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono inoltre ammesse:

- foresterie e altri servizi strettamente connessi alla gestione aziendale, nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;

- zone per servizi e impianti d'interesse collettivo e servizi alle attività produttive, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi, per la vendita di autoveicoli, purché essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di questa ultima attività;

- all'interno dell'edificio utilizzato dall'impresa è ammessa la realizzazione di unità residenziali secondo quanto riportato al comma 6 del precedente articolo 42.

6. Il 10 % della superficie fondiaria utilizzata deve essere sistemato a verde con l'impiego di essenze autoctone ad alto fusto.



7. In tali aree sono ammesse le strutture di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme.

8. L'utilizzo dell'area in località S. Cecilia, individuata con apposito perimetro, e limitato al solo stoccaggio di mezzi e materiali, senza

5. ANALISI DIMENSIONALE, CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALORE DI STIMA.

Considerando la destinazione a verde privato, e non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, il valore equo da attribuire al terreno si stabilisce applicando coefficienti correttivi in aumento e/o riduzione rispetto al valore delle aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale art.43 delle NTA. Tali coefficienti sono applicati in ragione delle condizioni di localizzazione e normazione a cui il terreno è soggetto che ne determinano l'effettivo valore.

I valori di riferimento, per la quotazione delle diverse destinazioni urbanistiche, fanno riferimento alla "DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IM.I.S." contenuti nell'ALLEGATO A) alla deliberazione della Giunta Comunale n. 138 di data 19 dicembre 2023.

Il più probabile valore di mercato unitario attribuibile ai beni di cui trattasi considerati in condizioni normali è esposto nella tabella riassuntiva successiva:



STIMA COMPARATIVA - TABELLA RIASSUNTIVA

DESCRIZIONE	SUP. catastale (m²)	prezzo unitario (€/m²)	coeff. Correttivo	prezzo unitario stima (€/m²)	importo (€)	importo arrotondato (€)
-------------	------------------------	---------------------------	-------------------	---------------------------------	----------------	----------------------------

p.f. 880/6	1462	146,00 € (art.43 NTA aree produttive)	-10%	localizzazione e limitazioni normative inserite nelle NTA		
					131,40 €	192.106,80 €
						192.106,00 €

p.f. 879/3	26	146,00 € (art.43 NTA aree produttive)	-50%	Dimensione e ridotta della particella		
			-50%		73,00 €	1.898,00 €
						1.898,00 €

TOTALE						194.004,00 €
--------	--	--	--	--	--	--------------

6. CONCLUSIONI

In base a quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del terreno identificato con p.f. 880/6 e 879/3 in C.C. Ala, oggetto della presente stima, è pari a complessivi € 194.004,00 (euro centonovantaquattromilaquattro / 00).

Al presente documento si allegano i seguenti estratti:

- Estratto mappa catastale
- Documentazione fotografica

Rovereto 15.07.2025

In fede.

arch. Marco Piccolroaz





**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
ROVERETO**

VERBALE DI ASSEVERAZIONE n. 1017/25 R.G.

Il giorno 01/07/2025, avanti al sottoscritto Funzionario di
Cancelleria/ Assistente, è presente il/la Sig./Sig.a

MARCO PICCOLROAZ

nato/a a ROVERETO il 02/12/1972

tipo di documento: CARTA di IDENTITA' CA' 692970T

rilasciato da COMUNE di ROVERETO

il 21/11/2023;

per asseverare mediante giuramento la suestesa perizia.

Ammonito/a ai sensi di legge, lo/la stesso/a presta giuramento di rito
ripetendo la formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE
FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE
LA VERITA'"**

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

Paola Valle



IL PERITO

ALLEGATI



ESTRATTO MAPPA

SCALA 1 : 1.000

COMUNE CATASTALE ALA

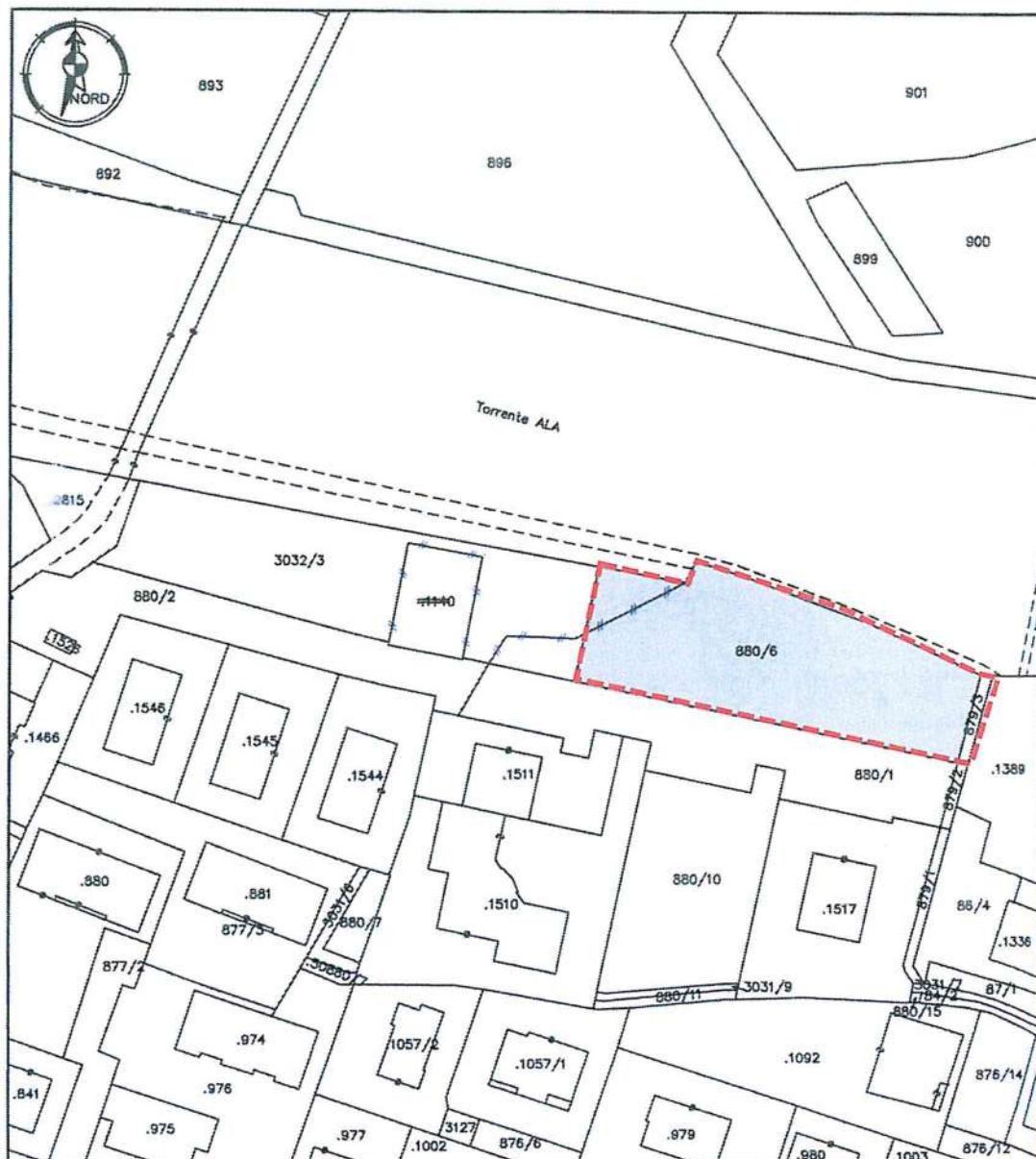


Figura 5- Estratto mappa catastale



Figura 7- Scorcio lotto verso est



Figura 6- Vista interna

Figura 8 - Estratto del Piano casa_ PIANO SEMINTERRATO



Figura 7- dettaglio accesso da est



Figura 7- scorcio lotto verso ovest