

COMUNE DI ALDENO



ACCORDO URBANISTICO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ALDENO (Art. 25 L.P. 15/2015)

AFFERENTE ALLE SEGUENTI PARTICELLE IN C.C. ALDENO: P.F. 971/1
P.F. 971/22
P.ED. 690

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMM	FASE	PROT.	REV.	DESCRIZIONE	EMESSO	CONTROLLATO	APPROVATO	DATA
187	P	R 187	1	SECONDA EMISSIONE	DL	NCL	DTF	19/09/2024
187	P	R 187	0	PRIMA EMISSIONE	DL	NCL	DTF	08/05/2024

SOMMARIO

1	PREMESSA	2
2	ESEGESI DELL'ACCORDO URBANISTICO E INTERESSE PUBBLICO SOTTESO ALLA SUA ASSUNZIONE	3
3	DESCRIZIONE DELL'AREA	5
	3.1 p.f.971/1 e p.f.971/22 - "Area produttiva del settore secondario di livello locale"	5
	3.1 P.ed. 690 - "Area commerciale specializzata"	6
4	CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA	7
5	ESTRATTO MAPPA	8
6	DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA URBANISTICA	9
7	VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO ALL'ACCORDO	15
	7.1 Descrizione dell'intervento proposto	17
	7.2 Criterio di ripartizione del vantaggio economico	18

1 PREMESSA

L'area nord di Aldeno è caratterizzata da una chiara zona di attività produttiva. Immediatamente a sud, in zona Via del Perer e Via Florida, il carattere residenziale si consolida sempre di più con nuove costruzioni e conseguentemente con un'intensificazione del traffico veicolare. Opportunamente, è stato quindi potenziato lo svincolo stradale della SP90 verso via del Perer mediante una rotatoria, diventando così quest'ultima un'importante via di accesso al paese per i residenti e sopra tutto per i lavoratori che accedono quotidianamente all'area produttivo-artigianale-commerciale. Risulta invece a tutt'oggi incompleto il marciapiede pedonale lungo il fronte nord di Via del Perer, di collegamento del nuovo comparto residenziale sorto sull'area c.d. "ex S.O.A." con il comparto multifunzionale di recente formazione sorto lungo Viale Europa.

Già oggi la zona posta ad est dell'area ex S.O.A. denota uno sviluppo urbanistico multifunzionale proprio per la presenza di realtà commerciali (la ditta Baffetti in primis), di servizio, artigianali e produttive di rilevanza locale o anche maggiore.

Nel contesto sopra descritto, la famiglia Baffetti possiede due particelle fondiarie (la 971/1 e la 971/22) che, secondo la presente proposta di Accordo Urbanistico con il Comune di Aldeno e coinvolgendo la p.ed. 690 potrebbero garantire la risoluzione del problema del completamento del marciapiede e al contempo determinare un miglior assetto insediativo, infrastrutturale locale (c.f.r. art. 17, co. 5, L.P. 15/2015). Inoltre, sempre nell'ambito di tale proposta, si verrebbe ad incrementare l'attrattività del contesto urbano favorendo la compresenza di plurime funzioni (c.f.r. art. 18, co. 1, lett. b), L.P. 15/2015) e risolvere l'attuale situazione di vuoto urbano, consolidando maggiormente questa zona eterogenea del comune di Aldeno che deve diventare "porta di ingresso" all'abitato.

2 ESEGESI DELL'ACCORDO URBANISTICO E INTERESSE PUBBLICO SOTTESO ALLA SUA ASSUNZIONE

Una delle opere di urbanizzazione principali del P.A.G. 1, avente ad oggetto l'area ex S.O.A., posta lungo il confine ad ovest della p.ed. 690, così come approvato nel 2009 e modificato nel 2013 è il collegamento viabilistico tra Via Florida e la "Bretella nord-est" di Aldeno mediante il potenziamento di Via del Perer

Nondimeno il progetto esecutivo di ridisegno della viabilità di Via del Perer, quale opera di urbanizzazione del P.A.G. 1, pur dando un assetto definitivo alla viabilità veicolare, lasciava irrisolto il problema del mancato completamento del marciapiede lungo il fronte nord dell'asse viario di collegamento del nuovo comparto residenziale sorto sull'area c.d. "ex S.O.A." con Viale Europa e quello dell'ingresso alla grande struttura di vendita distinta dalla p.ed. 690 di proprietà della Baffetti Mobili S.r.l., soprattutto con i mezzi pesanti.

In particolare con la stesura e pubblicazione del primo Piano Attuativo non era stata compiutamente definita la problematica, rilevata anche in osservazione al Piano dalla Baffetti mobili del raccordo tra via del Perer e la nuova viabilità interna bretella nord ovest posta sul confine della proprietà p.ed. 690. Problematica determinata dalla presenza di un cancello di accesso alla proprietà Baffetti Mobili che conduce tramite una strada interna ai portoni situati sul fronte ovest del fabbricato.

Sul fianco sud la proprietà confina ancora oggi direttamente con la strada (via del Perer). Su tutto il tratto manca completamente il marciapiede, che poi si riprende bruscamente subito a monte della proprietà e subito a valle, a pochi metri dall'incrocio con viale Europa. La mancanza di una specifica previsione urbanistica in tal senso al di fuori del perimetro di attuazione del P.A.G. 1 ha determinato questo elemento di incompiutezza, solo parzialmente compensato dalla presenza di un marciapiede sul lato sud di via del Perer. Il doppio attraversamento pedonale imposto in corrispondenza di un primario accesso all'abitato non offre le migliori condizioni di sicurezza per i pedoni.

E' evidente che un accordo urbanistico che risolva in tempi brevi tale situazione di incongruenza e di incompletezza riveste certamente un rilevante interesse pubblico, posto che per la risoluzione del problema afferente al completamento del marciapiede lungo Via

del Perer l'Amministrazione dovrebbe altrimenti assumere una variante urbanistica per opere pubbliche, accollandosi sia i costi di esproprio di un'area, con correlativi parcheggi, pertinenziale ad un'attività commerciale sia quelli per la realizzazione dell'opera stessa.

3 DESCRIZIONE DELL'AREA

Le particelle fondiarie interessate da questa proposta di accordo urbanistico sono:

- p.f.971/1 e p.f.971/22 - “Area produttiva del settore secondario di livello locale”



Figura 1: Distinzione dei corpi di fabbrica in cui si articola l'intervento

3.1 p.f.971/1 e p.f.971/22 - “Area produttiva del settore secondario di livello locale”

Queste particelle si trovano in una situazione particolarmente favorevole, data dalla buona visibilità e accessibilità, caratteristiche garantite dal complesso stradale che le circondano:

- Viabilità provinciale SP90 2° tronco a est, usata intensamente come collegamento fra i paesi del lato ovest dell'Adige e Trento
- Viale Europa a ovest, comoda strada che permette l'accesso alle attività produttive di quella zona e ben fornita di posti auto e camion
- Via del Perer, da poco potenziata grazie alla creazione della rotatoria nell'incrocio con il 2° tronco SP90, diventando una via principale di ingresso al paese.

3.1 P.ed. 690 – “Area commerciale specializzata”

La Baffetti Mobili Srl esercita la propria attività commerciale nell'area definita dalla p.ed. 690. Quest'ultima confina a sud con via del Perer, ad est con viale Europa, ad ovest con delle unità residenziali (ultime propaggini del paese di Aldeno verso est), mentre a nord confina con la p.f. 971/4, che rappresenta un possibile futuro potenziale di sviluppo per l'attività in essere, essendo essa parimenti qualificata sotto il profilo urbanistico come la p.ed. 690, ovvero area commerciale specializzata.

Come noto la Baffetti Mobili esercita l'attività di commercio di mobili di arredamento per abitazioni ed uffici all'interno del proprio stabilimento di via del Perer, ove dispone di ampio show-room di primarie aziende produttrici di mobili, di un'attrezzata falegnameria di supporto e di magazzini di stoccaggio merce in consegna o in visione. La clientela, fatta sostanzialmente da privati, accede all'area antistante gli spazi espositivi da via del Perer e trova ivi ampi spazi di parcheggio (20 posti macchina attuali), con una dotazione superiore a quella dello standard urbanistico richiesto dalla normativa vigente all'epoca della licenza edilizia

L'accessibilità all'area avviene sia per gli automezzi privati che per gli automezzi della ditta o dei fornitori da via del Perer tramite un ampio cancello situato nella parte alta del confine di proprietà.

Sul fianco sud la proprietà confina direttamente con la strada (via del Perer). Su tutto il tratto manca completamente il marciapiede, che poi si riprende bruscamente subito a monte della proprietà e subito a valle, a pochi metri dall'incrocio con viale Europa.

4 CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA

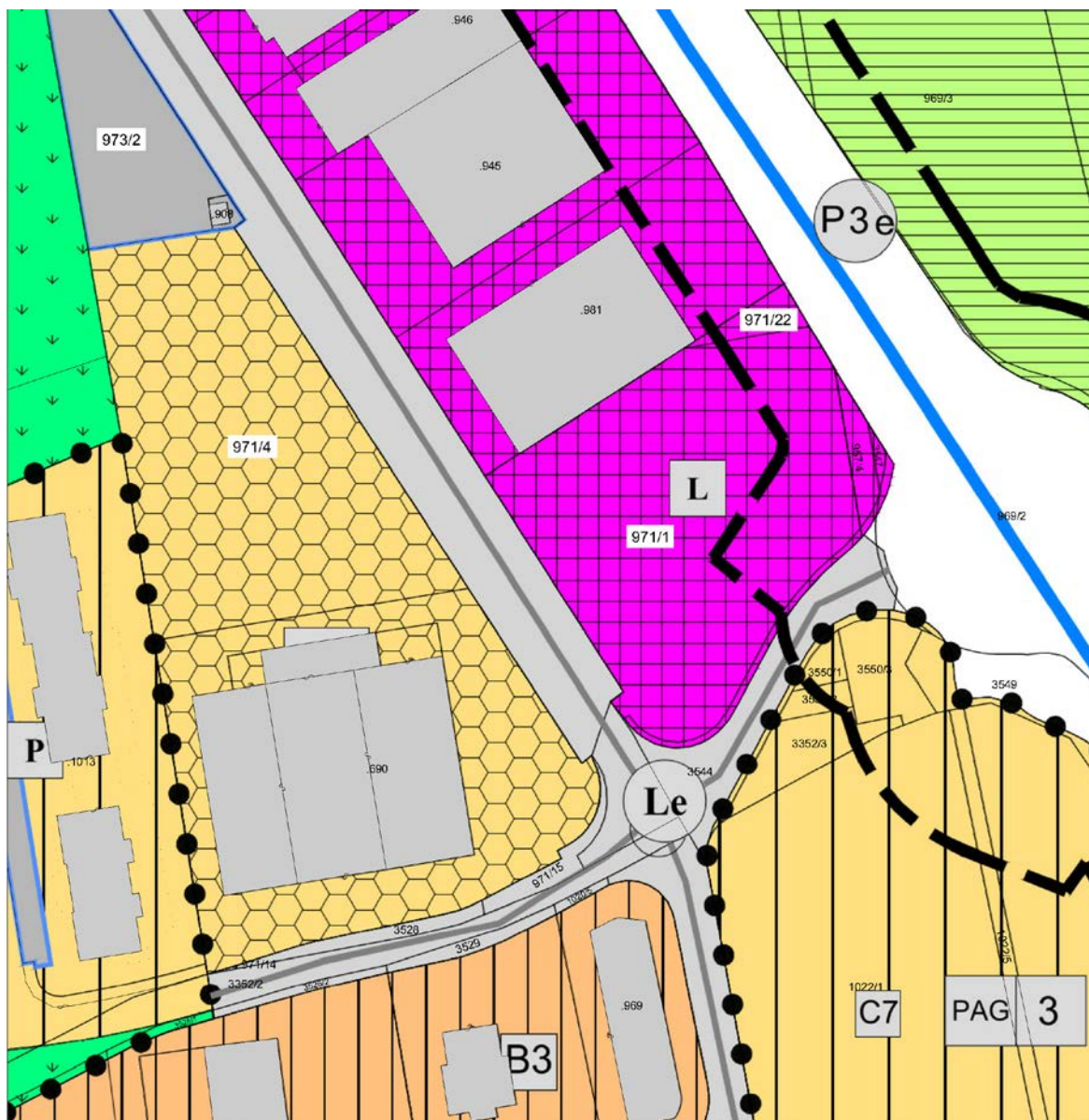


Figura 2: estratto PRG attuale

Le particelle fondiarie interessate da questa proposta di accordo urbanistico sono:

- p.f.971/1 e p.f.971/22 - "Area produttiva del settore secondario di livello locale" (art. 44 PRG)
- p.ed. 690 - "Area commerciale specializzata"

6 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA URBANISTICA

La società Baffetti Mobili S.r.l., riconducibile alla famiglia Baffetti, è proprietaria della p.ed. 690 di superficie pari a 3741 mq catastali, urbanisticamente classificata come “area commerciale specializzata”, regolata dall’art. 45 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore di Aldeno, sulla quale sorge una grande struttura di vendita per il commercio al dettaglio e all’ingrosso di mobili e complementi d’arredo.

I fratelli Baffetti Lorenzo e Giuliano sono altresì proprietari delle particelle fondiarie 971/1 e 971/22, poste giusto in fregio alla SP 90 ed alla rotatoria di accesso a via del Perer, di superficie complessiva catastale pari a mq 3035, con destinazione urbanistica attuale ad “area produttiva del settore secondario di interesse locale”, regolata dall’art.44 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore di Aldeno.

Al fine di incrementare e potenziare l’attrattività del contesto urbano circostante, favorendo la compresenza di funzioni, la famiglia Baffetti chiede che nel contesto della presente proposta di accordo urbanistico venga semplicemente attribuito alle particelle fondiarie 971/1 e 971/22 aventi una superficie complessiva di 3035 mq, ricadenti come sopra visto in base al PRG vigente in “**area produttiva del settore secondario di livello locale**”, il carattere “**area produttiva del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale**”.

Nella tabella e nella cartografia di variante al PRG sottostanti vengono riassunti e rappresentati i contenuti della proposta sopra descritta:

	Particella fondiaria	Superficie in m ²	Destinazione urbanistica	Art. PRG	Codice legenda	
SITUAZIONE ATTUALE	p.f. 971/1	294 2	3035	area produttiva del settore secondario	44	D104_P
	p.f. 971/22	93				
SITUAZIONE FUTURA	p.f. 971/1	294 2	3035	area produttiva del settore secondario con carattere MULTIFUNZIONALE	44 modificato	D110_P
	p.f. 971/22	93				

La possibilità per i PRG di imprimere ad alcune specifiche “aree produttive del settore secondario di livello locale” il “carattere multifunzionale” è sancita dall’art.33 comma 10 dell’allegato B (Norme di Attuazione) del Piano Urbanistico Provinciale, che testualmente così recita:

10. I piani regolatori generali possono individuare aree produttive di livello locale, con carattere anche multifunzionale, attenendosi ai criteri e principi stabiliti da questo articolo.

Pertanto, da un punto di vista meramente normativo, si tratterebbe semplicemente di inserire nell’art. 44 delle NdA del PRG di Aldeno uno specifico riferimento **normativo che imprima alle particelle fondiarie 971/1 e 971/22 detto “carattere multifunzionale” con conseguente possibilità di esercitare su di esse anche le attività di cui all’art. 118, comma 4, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15**, fermo comunque restando che ad esse si continuerebbe ad applicare l’intero quadro normativo previsto dall’art.44 del PRG vigente.

In definitiva il suddetto articolo del PRG, come novellato, diverrebbe:

PIANO REGOLATORE GENERALE - COMUNE DI ALDENO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 44 - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE

1. *Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale e di interesse locale a carattere multifunzionale, dando alle aziende ivi insediate la possibilità di commercializzazione dei loro prodotti nonché di quelli assimilabili, così come specificato nel Titolo Settimo delle presenti Norme di attuazione.*

2. *Nelle aree produttive del settore secondario di interesse locale sono ammesse le attività elencate dall’art.33 delle Norme del PUP oltre a quelle stabilite dall’art.118 comma 3 della L.P.15/2015.*

2. bis : Nelle aree produttive del settore secondario di interesse locale aventi carattere multifunzionale, così come specificatamente individuate in cartografia con l’apposito cartiglio, sono altresì ammesse anche le attività indicate all’art. 118 comma 4 della L.P. 15/2015, entro i limiti degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita al dettaglio.

3. *Nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalle Norme di attuazione del PUP e dalle norme provinciali in materia di urbanistica, non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione, ad eccezione di una sola unità residenziale*

per il custode o il titolare dell'azienda, per ciascun impianto o laboratorio, non eccedente i 400 metri cubi, riferiti al volume lordo fuori terra, e che non potrà comunque superare il 30% del volume lordo fuori terra dell'unità produttiva medesima. La realizzazione di alloggi, nei limiti fissati dall'art.33 delle Norme di attuazione del PUP, deve comunque rispettare quanto stabilito dalle Disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario di cui al Titolo IV, Capo II del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

4. *Abrogato*

5. *Hf = altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica: m 9,00*

- RC = indice massimo di copertura: 50%*
- superficie minima del lotto: mq 1.000*
- distanze minime tra edifici e dai confini come stabilito dall'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm..*

6. *Tipologia dei fabbricati: tradizionale.*

7. *All'interno delle aree produttive sono vietate le lavorazioni chimiche e le attività classificate «a rischio» dall'Agenzia Provinciale Protezione Ambiente (APPA).*

8. *Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente, e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (D.P.G.P. 26/1/1987, n. 1 - 41/Legisl.) e nella L.P. 6/91 sull'inquinamento acustico.*

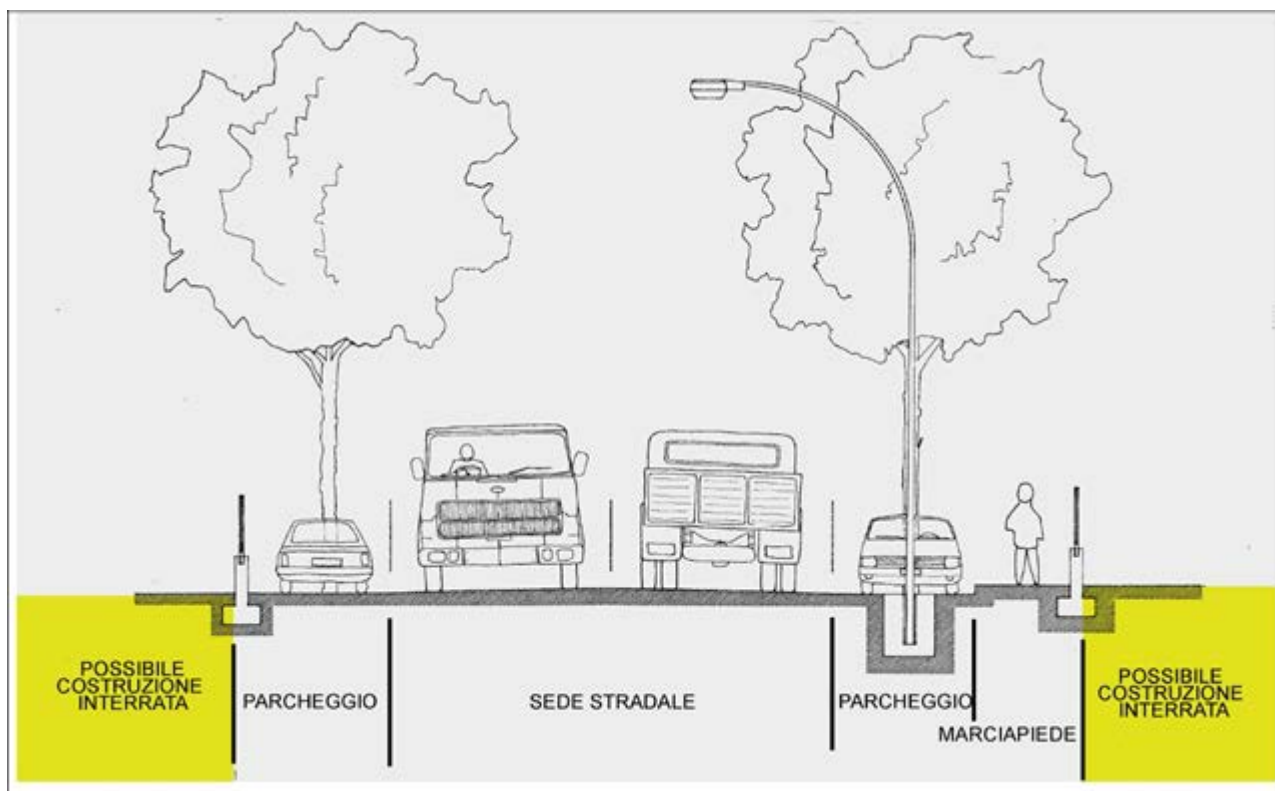
9. *Abrogato*

10. *Almeno il 20% della superficie non edificata dovrà essere adibito a verde, sistemata con piantumazioni arboree di essenze locali, la zona a verde dovrà possibilmente essere localizzata verso valle o verso la pubblica via.*

11. *All'interno delle aree produttive del settore secondario di interesse locale deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio, come disposto dall'art. 60 della L.P.15/2015 e dall'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e relativo*

allegato Tabella A. Sono ammessi parcheggi di superficie anche in esubero rispetto ai minimi stabiliti dalle norme provinciali senza variazioni sostanziali dell'andamento del terreno naturale.

12. All'interno dell'insediamento produttivo nord-est, lungo viale Europa, in fascia di rispetto stradale è consentita la costruzione di volumi interrati da destinare a pertinenza degli edifici produttivi secondo il seguente schema funzionale (sezione stradale):



13. Le aree destinate a verde e situate all'interno dei lotti dovranno essere realizzate contestualmente al fabbricato e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità. Per quanto riguarda la sistemazione del verde lungo il margine dei lotti prospicienti la nuova circonvallazione, il P.R.G. stabilisce dei criteri espliciti negli allegati alle presenti norme di attuazione. Sarà possibile discostarsi da detti criteri limitatamente per motivate esigenze tecniche e funzionali, nonché per il rispetto dello standard minimo di parcheggi.

14. In quest'area produttiva, evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente comma, oltre al mantenimento delle attività produttive del settore

secondario locale esistenti, sono ammessi altri servizi pubblici o di interesse pubblico a condizione che vi sia a monte una convenzione con il Comune.

15. *Abrogato*

16. *Le sistemazioni a verde e le alberature di cui ai precedenti commi 12 e 13 dovranno comunque rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n.495- articoli 26, 27) e dovranno essere soggette a regolare manutenzione che ne contenga l'accrescimento, in modo da non creare pregiudizio alla sicurezza della circolazione stradale sulla circonvallazione (viabilità provinciale S.P.90 2° tronco).*

7 VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO ALL'ACCORDO

Ai fini della valutazione complessiva dell'Accordo Urbanistico in parola necessita verificare che si configuri un "rilevante interesse pubblico". La presente proposta prevede quale concambio della trasformazione urbanistica delle particelle fondiarie 971/1 e 971/22:

- 1) la cessione gratuita in favore della Pubblica Amministrazione di una parte della proprietà della p.ed. 690, per una superficie complessiva di mq 100, al fine di costituire la necessaria continuità del marciapiede che collega via del Perer con Viale Europa
- 2) la realizzazione del completamento del marciapiede esistente in adiacenza alla proprietà Baffetti (demolizioni muro esistente, realizzazione nuovo muro e nuovo ingresso alla proprietà, realizzazione marciapiede, sistemazioni varie, ecc. – vedasi anche progetto allegato con relativo computo metrico estimativo dei costi di costruzione).
- 3) ridefinizioni catastali delle proprietà

Come meglio descritto nel precedente Capitolo 2 della presente relazione, tale cessione è particolarmente interessante per il Comune di Aldeno in quanto viene a risolvere una situazione che difficilmente potrebbe trovare sbocco in tempi brevi, in quanto necessiterebbe comunque di una variante urbanistica per opere pubbliche, non essendo presente nel PRG vigente il completamento del marciapiede lungo il fronte nord di Via del Perer. Inoltre i rilevanti costi di esproprio e di realizzazione dell'opera rimarrebbero interamente a carico dell'Amministrazione comunale, stante la necessità di dover con questa operazione andare ad espropriare un'area pertinenziale a una attività afferente ad una grande struttura di vendita al dettaglio e all'ingrosso in piena attività.

Nella documentazione fotografica sottostante è ben visibile l'attuale problematica del marciapiede.



Figura 3: Vista da ovest su Via del Perer verso la sede di Baffetti Mobili. La interruzione del marciapiede nasce dal confine sud della p.ed.690



Figura 4: Vista verso ovest in corrispondenza dell'incrocio di Viale Europa e via del Perer. La interruzione del marciapiede corrisponde a tutto il lato sud della p.ed. 690. Si può constatare una considerevole differenza di quota fra la strada e il lotto

Si osserva inoltre che nella cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione del marciapiedi pubblico la ditta Baffetti viene a perdere un'area preziosa del piazzale antistante la zona di ingresso al negozio dei mobili. Tale sedime, oltre ad agevolare la movimentazione del flusso dei clienti, presenta la disponibilità di ben **sei posti macchina**, che andranno perduti.

Tale riduzione di parcheggi non inficia fortunatamente il rispetto della quantità urbanistica necessaria ai fini della conservazione del titolo edilizio, in quanto essi risultavano in sovrannumero. Si conservano inoltre gli spazi minimi di parcheggio della struttura esistente, come da Autorizzazione commerciale n° 2 del 11/06/2007 prot. 645/11/3 (fascicolo depositato presso l'Ufficio Contratti e Commercio). Certamente comunque la ditta Baffetti subisce una diminuzione di valore della proprietà.

Si osserva inoltre che l'accordo urbanistico proposto non è in pregiudizio di terzi, in quanto le aree interessate sono tutte nella disponibilità dei proponenti, e che le aree medesime non sono interessate da usi civici.

Non vi è dubbio quindi che la presente proposta di cessione gratuita ed assunzione oneri diversi per la realizzazione di quanto sopra descritto configuri un "rilevante interesse pubblico" in quanto risponde a specifiche e puntuali necessità con concrete e pregevoli ricadute di tipo urbanistico nell'interesse dell'intera collettività.

7.1 Descrizione dell'intervento proposto

Viene fatto riferimento alla tavola T02 allegato 2 alla presente relazione illustrativa. Per l'analisi economica viene fatto riferimento al computo metrico estimativo dell'intervento pure allegato alla presente relazione (allegato 3).

Come si vede in planimetria nella tavola T02 allegata, la porzione di terreno ceduto consiste in una fascia che va da 1.90m a monte ed arriva ad 1.50 m all'estremo est verso l'incrocio con Viale Europa. Le opere consisteranno nella demolizione dell'attuale muro di confine (muro controterra) e la sovrastante recinzione metallica, la sistemazione del terreno per adeguare le quote dell'interno del lotto a quelle del marciapiede esistente che

arriva a più di 50 cm verso l'estremo est. Successivamente si realizzerà una nuova recinzione su un nuovo muro controterra.

In questa zona si trovano gli allacciamenti di gas, acqua, e l'allacciamento di trifase elettrico in armadietti o pozzetti. La nuova localizzazione e tutti gli spostamenti di queste condutture impiantistiche saranno da coordinare con gli enti gestori.

Verrà mantenuto l'ingresso in corrispondenza di quello attuale, però sarà dotato di una maggiore apertura (9m) in modo da agevolare un facile ingresso e la manovra dei mezzi di carico e scarico necessari alla attività, stante anche la riduzione dello spazio utile interno del piazzale a seguito della cessione per la realizzazione dell'opera pubblica. Inoltre in tale posizione centrale si ha una buona visibilità sia del nuovo marciapiede che della strada. Il nuovo marciapiede si realizzerà in conglomerato bituminoso proseguendo con quello esistente a monte mentre il muro di confine sarà in cemento a vista con una recinzione metallica prefabbricata in grigliato elettrosaldato zincato come quella presente sul confine sud del lotto.

7.2 Criterio di ripartizione del vantaggio economico

Si provvede ora alla verifica e definizione dei valori economici conseguenti all'eventuale accoglimento della presente proposta di Accordo Urbanistico.

Ai fini della valutazione complessiva dei termini dell'AU verrà evidenziato il beneficio derivante al soggetto promotore dovuto alla modifica della destinazione urbanistica e il vantaggio pubblico dovuto alla cessione delle aree e all'assunzione dei costi di realizzazione delle opere citate.

Per quanto riguarda i valori di stima adottati si osserva che essi corrispondono a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale di Aldeno (delibera di Giunta n° 50 del 30/05/2024) in sede di definizione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale IMIS. In ogni caso si osserva che:

- a) In linea generale i valori di stima adottati sono coerenti con i valori di mercato delle aree oggetto della proposta;

- b) Si è considerato opportuno assegnare un valore maggiore all'area produttiva del settore secondario di livello locale con carattere multifunzionale rispetto a quella avente medesima destinazione ma priva del carattere multifunzionale stante le maggiori potenzialità di insediamento di soggetti economici.

STIMA DEL VALORE DELLE AREE IN BASE AL PRG VIGENTE				
P.ED./P.F.	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE (Euro/mq)	VALORE (Euro)
971/1	2942	area produttiva del settore secondario	160	470.720 €
971/22	93	area produttiva del settore secondario	160	14.880 €
		VALORE COMPLESSIVO		485.600 €
STIMA DEL VALORE DELLE AREE A SEGUITO DELLA VARIANTE AL PRG				
P.ED./P.F.	SUPERFICIE (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE (Euro/mq)	VALORE (Euro)
971/1	2942	area produttiva del settore secondario con carattere multifunzionale	225	661.950 €
971/22	93	area produttiva del settore secondario con carattere multifunzionale	225	20.925 €
		VALORE COMPLESSIVO		682.875€

In definitiva, i fratelli Baffetti con la modifica urbanistica acquisiscono un maggior valore delle proprie aree pari a: $682.875 \text{ €} - 485.600 \text{ €} = 197.275 \text{ €}$

I valori di stima dell'area produttiva a carattere multifunzionale (fissato in 225 €/mq) e quello dell'area produttiva del settore secondario (fissato in 160 €/mq) corrispondono ai valori stabiliti dalla pubblica amministrazione del Comune di Aldeno ai fini dell'imposta IMIS (vedasi delibera Giunta Comunale n° 50 del 30/04/2024).

Al contempo però, per effetto della cessione gratuita di area per la costruzione del prolungamento del marciapiede la proprietà della Baffetti Mobili S.r.l. subisce una diminuzione di valore. L'azienda infatti, oltre a cedere 100 mq di proprietà viene a perdere sei posti macchina che erano disposti proprio lungo la linea di confine, in quanto con la riduzione effettuata non ha più spazio sufficiente per garantire i sei posti macchina esistenti. Inoltre con detta operazione viene a ridursi lo spazio di manovra attorno all'immobile esistente (100 mq). Per quanto attiene al valore di mercato dell'area ceduta si considera un prezzo di 225 €/mq in linea con quanto stabilito in sede di determina IMIS dall'Amministrazione Comunale (vedasi delibera 50 del 30/04/2024).

Con il presente accordo urbanistico la società Baffetti Mobili S.r.l. vede decurtato il valore della propria proprietà di non meno di **22.500 €** in ragione del valore dell'area ceduta, senza stimare il minor valore derivante dalla riduzione degli spazi di manovra per i mezzi pesanti attorno all'edificio ed i posti macchina persi.

In dipendenza di tutto ciò il vantaggio economico complessivo derivante ai privati proponenti dalla trasformazione urbanistica è pari a:

$$197.275 \text{ €} - 22.500 \text{ €} = \mathbf{174.775 \text{ €}}$$

Al contempo, l'Amministrazione comunale riceve gratuitamente delle aree per un valore economico complessivo pari a **22.500 euro**.

Infatti se si osserva la tabella seguente abbiamo:

VALORE DELLE AREE CEDUTE			
P.ED./P.F.	AREA CEDUTA (MQ)	VALORE (Euro/mq)	VALORE (Euro)
690	100	225	22.500 €

Non solo. Con il presente accordo urbanistico i proponenti si accollano per intero gli oneri e le spese di realizzazione/catastali/progettuali afferenti alla costruzione del nuovo marciapiede lungo Via del Perer (vedasi computo metrico estimativo allegato) pari a:

1. Nuovo muro di confine con marciapiede (vedasi computo):	86.293 €
2. oneri catastali/notarili/progettuali (a stima)	8.000 €
	94.293 €

Quindi, a fronte di un vantaggio economico per i proponenti di **174.775 €** (vantaggio economico complessivo per i proponenti), i proponenti retrocedono all'Amministrazione comunale un controvalore di: **22.500 € (valore dell'area ceduta) + 94.293 € (costi ed oneri realizzazione marciapiede come da computo allegato - valori al netto di oneri fiscali e contributivi) = 116.793 €**, con un evidente vantaggio economico per l'Amministrazione comunale stessa.

A seguito di tale compensazione i vantaggi economici per entrambi i soggetti sarebbero così ripartiti:

	BAFFETTI	COMUNE
MAGGIORE VALORE AREE	197.275,00 €	
AREE CEDUTE AL COMUNE	-22.500,00 €	22.500,00 €
LAVORI ED ONERI VARI ACCOLLATI	-94.293,00 €	94.293,00 €
TOTALE	80.482,00 €	116.793,00 €

Appare evidente come l'Amministrazione comunale riceva da questa operazione un vantaggio economico estremamente ampio, assolutamente rispettoso del principio di proporzionalità dei vantaggi tra privato e pubblica amministrazione

ALLEGATI

Allegato 1: TAV T01 Inquadramento urbanistico

Allegato 2: TAV T02 Proposta cessione area per realizzazione marciapiede

Allegato 3: Computo metrico estimativo realizzazione marciapiede

Allegato 4: Analisi Nuovi Prezzi