



# COMUNE DI ALDENO

PROVINCIA DI TRENTO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 23/2025

Del Consiglio Comunale

Adunanza urgente di prima convocazione – Seduta Pubblica

**OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale comunale (Variante n. 2/2025) ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. g) e lett. b) della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e successive modifiche con Accordo urbanistico (ai sensi dell'articolo 25 della legge) fra il Comune di Aldeno e i proprietari delle ppff. 971/1 e 971/22 e della p.ed. 690 C.C. Aldeno. Adozione definitiva a seguito osservazioni del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia autonoma di Trento. Immediata eseguibilità.**

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventidue** del mese di **maggio** alle ore **20.30** in presenza presso la Sala consiliare, a seguito di regolari avvisi recapitati a termine di legge, è stato convocato il Consiglio comunale:

		Pres/Ass
1	<b>CRAMEROTTI ALIDA</b>	<b>P</b>
2	<b>BEOZZO MARTINA</b>	<b>P</b>
3	<b>BIASETTO LAURA</b>	<b>P</b>
4	<b>BOMBARDELLI LAURA</b>	<b>P</b>
5	<b>BOTTURA GIULIA</b>	<b>A</b>
6	<b>CIMADOM ALESSANDRO</b>	<b>P</b>
7	<b>COSER GIULIA</b>	<b>P</b>
8	<b>CRAMEROTTI REMO</b>	<b>P</b>
9	<b>GIOVANNINI MARIA CHIARA</b>	<b>P</b>
10	<b>MAFFEI FRANCESCA</b>	<b>P</b>
11	<b>MAZZILLI ANGELA</b>	<b>P</b>
12	<b>MORATELLI AMEDEO</b>	<b>P</b>
13	<b>MURAGLIA DAMIANO</b>	<b>P</b>
14	<b>MURAGLIA SIMONE</b>	<b>P</b>
15	<b>PERINI PAOLO</b>	<b>A</b>
16	<b>ROSSI WALTER</b>	<b>P</b>
17	<b>SPAGNOLLI MATTEO</b>	<b>P</b>
18	<b>VETTORI DANIELE</b>	<b>P</b>

Partecipa alla seduta l'Assessore esterno dott. Luciano Ferrari senza diritto di voto.

Partecipa e verbalizza il Segretario Comunale dott. Franco Sponga.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, si dà atto della regolarità della seduta.

**Il Sig. Simone Muraglia** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio** assume la presidenza e invita i presenti alla trattazione dell'oggetto suindicato.

Preso atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dal parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2, reso dal Caposervizio Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, così come "allegato A" alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

Premesso che:

con **deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 30 ottobre 2024** è stata adottata in via preliminare una variante urbanistica - non sostanziale - al PRG comunale, cui accede un Accordo urbanistico secondo quanto prevede la L.P. 4 agosto 2015 n. 15. Come noto, l'art. 39, comma 2, di tale legge disciplina le varianti al PRG definite "*non sostanziali*", tra cui figurano quelle di cui alla lettera g): vale a dire "*varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici*", sottoscritti ai sensi dell'art. 25 della legge medesima, che prevede la possibilità per i comuni di concludere accordi con soggetti privati per recepire nel Piano Regolatore Generale proposte di progetti e iniziative (sia attivate dal privato che dall'ente) di rilevante interesse pubblico, accordi che costituiscono appunto parte integrante dello strumento urbanistico.

Il comma 1 specifica che "*gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale*", mentre nei commi successivi si individuano le loro caratteristiche e contenuti: essi "*rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità*" e che sono "*recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti*". La procedura da seguire, nel caso specifico, è quella semplificata di cui al comma 3 del citato articolo 39, che richiama l'articolo 37, sempre della L.P. 15/2015.

Nella citata deliberazione consiliare n. 31/2024 si dà evidenza e spazio alle motivazioni di pubblico interesse che hanno supportato la scelta di tale strumento urbanistico, con il quale è stata adottata in via preliminare una variante urbanistica, non sostanziale, volta a mutare la destinazione di un'area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come "Area produttiva del settore secondario di livello locale" (art. 44 PRG), ubicata nella parte nord dell'abitato in corrispondenza di una strada di grande percorrenza, con una nuova destinazione di zona ("Area produttiva del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale").

Con il presente provvedimento le suddette motivazioni sono riprese, sviluppate e chiarite, al fine di dar ulteriormente conto delle ragioni che stanno alla base dell'accordo: e ciò anche in considerazione del fatto che, in sede di rilascio del parere di competenza, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia ha avanzato - **con nota pervenuta al protocollo comunale in data 25 marzo 2025, al numero 2753** - varie osservazioni e richiesto approfondimenti e delucidazioni al riguardo.

Alla scelta dell'accordo come strumento urbanistico ritenuto più idoneo si è giunti dopo attente valutazioni, in relazione agli interessi in gioco e alle finalità da perseguire, per le ragioni che si andranno ad esporre, nella consapevolezza che pur in presenza negli ultimi anni di un *favor* riservato dal legislatore alle collaborazioni tra pubblico e privato, per rendere legittimo l'accordo non si sarebbe comunque potuto prescindere a livello attuativo da scelte urbanistiche di carattere generale: di ciò, l'Amministrazione comunale era ben conscia, ma in sede di esame della delibera è stato ritenuto dal suddetto Servizio provinciale che le motivazioni e le giustificazioni addotte dal Comune a supporto della scelta compiuta non fossero sufficientemente sviluppate e che gli allegati alla delibera, in particolare la Relazione illustrativa, fossero carenti in relazione alla mancata (o perlomeno non soddisfacente) spiegazione del "*rilevante interesse pubblico*" richiesto dal comma 1 dell'articolo 25 della legge provinciale e del disegno urbanistico generale che sottosta alla variante.

Al fine, dunque, di fornire ulteriori e più completi e precisi riferimenti in ordine a tali elementi che devono contraddistinguere l'accordo, sono stati adeguatamente rivisti e integrati i contenuti della

**Relazione illustrativa, parte integrante della variante: alla quale specificatamente si rinvia** per più approfondite motivazioni e argomentazioni al riguardo, anche se in questa sede appare opportuno richiamarne sinteticamente i contenuti, evidenziando anzitutto le argomentazioni di carattere urbanistico generale che sottostanno alla scelta compiuta.

L'Amministrazione ha inteso cogliere l'occasione della suddetta richiesta di modifica della destinazione di zona per affrontare e cercare di definire una problematica di natura urbanistica generale, comune a molte piccole realtà comunali del Trentino (ma non solo), vale a dire le criticità conseguenti alla **desertificazione commerciale** in corso in molti centri urbani di tali realtà, fenomeno che appare sempre più rilevante ed importante per le amministrazioni comunali. La chiusura continua e ad intensità crescente dei negozi di prossimità – in particolare di botteghe storiche, negozi di alimentari e di generi vari, ma anche bar (centri di aggregazione nei piccoli paesi), rivendite di tabacchi ed edicole - mette a rischio non solo l'economia locale, ma anche la coesione sociale e la vivibilità delle comunità. Un paese privo di questi servizi è destinato al declino o, perlomeno, tutta la comunità è destinata a risentirne non solo per motivi pratici ed economici, ma anche sotto i profili testé evidenziati, trattandosi di luoghi di relazione e di memoria collettiva: un buon amministratore, dunque, deve porsi il problema (non è questa la sede per addentrarsi nelle cause) e cercare delle soluzioni, nel limite del possibile e utilizzando gli strumenti a disposizione. Soluzioni sono state adottate o sono in via di adozione da parte di molti enti, anche con incentivi di ordine economico (contributi, sgravi fiscali, incentivi e simili).

Anche nella realtà del comune di Aldeno tale problematica sussiste (o comunque l'Amministrazione ha temuto possa sussistere), anche se fortunatamente allo stato attuale non pare essere di estrema gravità, come accade nei centri di minori dimensioni nei quali le attività commerciali sono poche o nulle. I dati relativi a tale fenomeno sono specificati nella relazione illustrativa della variante, cui si rinvia.

L'Amministrazione dunque, ha intravisto proprio nell'accordo in parola una possibile risposta: quanto in esso proposto e formalizzato mira, se non a rigenerare il centro urbano (come avviene in altre realtà), almeno a rafforzare il commercio di prossimità e a garantire l'apertura di una o più attività commerciali.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, pertanto, ha immediatamente suscitato l'attenzione e l'interesse della Giunta comunale la proposta dei proprietari tavolari delle pp. ff. 971/1 (di mq 2942) e 971/22 (di mq 93) in C.C. Aldeno, inserite – come detto - nel Piano Regolatore Generale del comune con destinazione di zona "*Area produttiva del settore secondario di livello locale*" (art. 44 PRG), volta a richiedere (con note dd. 4.06.2024, prot. n. 5321, e dd.6.06.2024, prot. n. 5481, successivamente integrate con nota dd. 4.10.2024 prot. n. 9173 e, da ultimo, in data 18.10.2024 prot. n. 9599) il cambio di destinazione d'uso del compendio in "*Area produttiva del settore secondario di livello locale a carattere multifunzionale*". Ciò avrebbe consentito di poter sfruttare, con la nuova destinazione, le potenzialità ai fini commerciali di una zona prospiciente la viabilità provinciale SP 90, e pertanto ben visibile a chi si trovi a transitare su di essa in entrambe le direzioni di marcia: e dunque vi era/è la concreta possibilità di insediamento, appunto, di una o più attività commerciali che potrebbero sopperire all'attuale carenza di attività nel settore. L'interesse pubblico urbanistico che l'accordo deve prevedere è dunque *in re ipsa*: sotteso, e giustificativo, della variante sta il "**disegno**" **urbanisticamente rilevante** di mutare la destinazione d'uso di un'area per raggiungere ulteriori finalità di pubblico interesse, sopra evidenziate.

L'Amministrazione ha poi ritenuto che con l'accordo si sarebbe potuto ottenere un ulteriore risultato, anch'esso nel pubblico interesse e con indubbie valenze di natura urbanistica, connesso alla possibilità di **migliorare la viabilità della zona**: nello specifico, ravvisando l'opportunità di potenziare e mettere in sicurezza la viabilità della zona, oltretutto senza costi a carico del bilancio comunale, ottenendo dal privato il completamento del tratto di marciapiede mancante tra le due interruzioni dei marciapiedi presenti in zona a monte (via del Perer) e a valle (viale Europa): marciapiede che non si sarebbe mai potuto ottenere alle particolari condizioni indicate nell'accordo, se non attivando una specifica procedura di esproprio finalizzata all'acquisizione delle aree

necessarie, con conseguente allungamento dei tempi, dei rischi di contenzioso e con la successiva necessità di stanziare i relativi fondi per la progettazione e realizzazione dell'intervento.

È stato quindi ritenuto conveniente ed opportuno cogliere tale occasione, anche nell'interesse della collettività, per ottenere un'opera (pubblica) migliorativa dell'urbanizzazione dell'area.

Si rileva e ricorda, inoltre, che l'Amministrazione comunale aveva già individuato, in tempi ben precedenti all'ipotesi poi percorsa dell'accordo urbanistico, la necessità di intervenire sull'area in parola per le finalità indicate (contrasto alla desertificazione, miglioramento viabilità). L'interesse pubblico alla modifica della destinazione di zona preesisteva e si inserisce in una visione strategica più ampia per lo sviluppo del territorio: già nel 2019 l'Amministrazione comunale allora in carica aveva impostato una variante sostanziale al PRG (con avviso alla popolazione di data 08 agosto 2019 - Prot.6399/6.1, preliminare al procedimento di adozione della variante stessa) valutando l'ipotesi di introdurre la destinazione "multifunzionale" in alcune aree, ipotesi cui non è stato dato seguito in quanto era stata considerata eccessiva l'estensione di tale destinazione a tutte le aree produttive. Per questo motivo è stata ristretta la scelta dell'area cui modificare la destinazione d'uso: nel caso specifico, l'area è stata ritenuta idonea per la sua specifica localizzazione (in prossimità della strada provinciale, soggetta a notevole transito), in relazione alla sua visibilità e accessibilità rispetto al contesto urbano e alle dinamiche commerciali locali. E anche realizzazione del marciapiede presenta aspetti connessi con tale modifica, sia per consentire un più agevole accesso all'area nella quale presumibilmente si collocheranno attività commerciali, sia per le ragioni di sicurezza pedonale sopra già richiamate.

La scelta di ricorrere all'accordo urbanistico risulta coerente con il quadro normativo vigente e con gli indirizzi di *governance* territoriale, orientati alla valorizzazione della concertazione tra pubblico e privato, nonché risulta conforme ai principi sanciti dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23. In particolare, l'Amministrazione agisce nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, di cui all'art. 2 della medesima legge. L'art. 28 della stessa legge riconosce inoltre espressamente la possibilità per le pubbliche amministrazioni di concludere accordi tra amministrazione e amministrati, in presenza di poteri discrezionali, come nel caso delle scelte localizzative e progettuali relative a opere pubbliche di modesta entità.

L'adozione dello strumento dell'accordo urbanistico consente una gestione negoziale delle trasformazioni territoriali, in linea con il progressivo orientamento della legislazione provinciale e statale verso forme pattizie di regolazione urbanistica, che coniugano interesse pubblico e collaborazione privata.

L'Amministrazione ha ritenuto dunque opportuno procedere, nell'ambito di un più ampio disegno urbanistico e nel quadro delle più recenti evoluzioni normative e amministrative in materia di pianificazione territoriale, mediante lo strumento dell'accordo urbanistico, ai sensi dell'art. 25 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, in luogo della procedura ordinaria di variante urbanistica per opere pubbliche.

In sintesi, la modalità dell'accordo urbanistico si configura come lo strumento più idoneo ed efficace, sia sotto il profilo amministrativo che sotto quello economico e operativo, per assicurare la realizzazione di un intervento di interesse pubblico. Essa si fonda sui principi di efficienza, economicità e partecipazione del privato all'attività amministrativa, inserendosi nel solco dell'evoluzione normativa e giurisprudenziale che promuove la negoziazione trasparente tra pubblico e privato quale forma avanzata di governo del territorio. Il tutto in coerenza con i principi costituzionali di buon andamento della pubblica amministrazione (art. 97 Cost.) e di valorizzazione dell'iniziativa economica privata (art. 41 Cost.).

Si rileva anche che il ricorso all'ordinario procedimento pianificatorio sarebbe stato certamente possibile, ma non avrebbe consentito il raggiungimento del risultato specifico sopra evidenziato, con il coinvolgimento del privato, ovviamente nel pubblico interesse, e nei tempi più brevi consentiti dalla procedura semplificata. La norma (art. 25 comma 1 della L.P. n. 15/2015), d'altra

parte, prevede semplicemente che gli accordi sono approvati/sottoscritti *“per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG”* e che sono *“finalizzati alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico”*, dunque in alternativa gli strumenti ordinari.

E non può sfuggire, anche, come la rapidità e la sinergia pubblico-privato dell'accordo abbiano consentito di rispondere in modo più efficace e tempestivo alla minaccia della chiusura di attività commerciali, come sopra evidenziato, rispetto a una lunga procedura di variante al PRG. L'interesse pubblico pare dunque sufficientemente argomentato e motivato e grazie al consenso del privato, concretizzato nei suoi elementi nel testo dell'accordo, si è potuto perseguire chiari obiettivi di natura urbanistica, e da tempo individuati, nonché raggiungere un migliore assetto del territorio nell'interesse della collettività.

Pur prendendo atto di quanto statuito dal parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia, ovvero che le suddette argomentazioni e motivazioni non erano state adeguatamente illustrate nella deliberazione (e suoi allegati) in precedenza adottata, si rinvia ora – come detto – ai nuovi contenuti della **Relazione illustrativa** della variante, ritenendo che gli aspetti di criticità sollevati ed evidenziati con riferimento all'accordo nel più volte richiamato parere del 25 marzo 2025 abbiano trovato adeguato riscontro. Nella Relazione illustrativa sono anche sviluppati i punti oggetto di rilievi da parte del servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia, in particolare relativi al *“disegno urbanistico”* che sottosta alla variante stessa e all'indicazione degli *“elementi con cui il comune descrive la motivazione urbanistica che sostiene la collocazione dell'area multifunzionale”* e *“motiva la scelta di modificare l'area sud dell'area produttiva per usi che in parte potrebbero trovare collocazione entro l'area commerciale poco più a ovest”*.

Appare anche opportuno sottolineare che l'Amministrazione era ben consapevole che il mero interesse economico del Comune (nel caso specifico la realizzazione di un'opera pubblica a carico del privato) non fosse l'elemento decisivo e principale, ma che tale interesse dovesse aggiungersi ad altre considerazioni di carattere prettamente urbanistico - come sopra evidenziate - per ottenere e raggiungere migliori condizioni di soddisfazione dell'interesse urbanistico generale. Nel caso specifico, l'accordo non si è risolto in un mero contratto a prestazioni corrispettive, pur contenendo indubbiamente aspetti negoziali, ma esso ha consentito di affrontare e risolvere – oltretutto in termini vantaggiosi per il comune, diversamente da uno strumento ordinario – aspetti di pubblico interesse. Il temperamento degli interessi ha dunque avuto una logica funzionale e non corrispettiva, e ricorrendo a tale strumento è stato possibile far assumere al privato obbligazioni che autoritativamente non si sarebbe potuto imporgli. In ordine a tali aspetti, la giurisprudenza ha comunque evidenziato che *“alla base dell'accordo vi è il consenso, all'interno di una dinamica di esercizio del potere in forma consensuale anziché unilaterale, per cui la previsione di un contributo straordinario a fronte di una edificabilità premiale è il legittimo risultato di un meccanismo contrattuale al quale le parti aderiscono”* (Cons. di Stato, Sez. IV, 13/7/2010 n. 4545).

Quanto si propone di deliberare appare, dunque, in linea con un'interpretazione teleologica della normativa di riferimento, la quale – secondo dottrina – consente di realizzare attraverso uno strumento di pianificazione su base *“contrattuale”* anche finalità di carattere perequativo e compensativo, propedeutiche ad assicurare all'Amministrazione comunale anche benefici di ordine economico che si aggiungono ad elementi di pianificazione urbanistica generale.

I contenuti e le finalità dell'accordo sono stati dunque tradotti nello strumento urbanistico, superando la logica di un mero scambio: appare chiaro, a giudizio dell'Amministrazione, che le nuove previsioni sono chiaramente collegate al perseguimento degli interessi pubblici, come sopra identificati e motivati e si è ritenuto che, nel caso specifico, la pianificazione territoriale negoziata contenesse quegli elementi di virtuosità richiesti per renderla legittima.

Sotto il profilo procedurale, si dà evidenza che a seguito della trasmissione della delibera n. 31/2024 e dei relativi allegati al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT, per l'esame di competenza, è pervenuto in data 25 marzo 2025, il citato parere n. 7/2025, cui l'Amministrazione ha inteso dare riscontro, assumendo il presente atto, entro il termine di legge (60 giorni) e proporre

l'adozione definitiva della variante, integrando la Relazione illustrativa della variante, fornendo gli elementi di giudizio richiesti e corrispondendo anche ai profili critici evidenziati.

Per tale finalità, si è ritenuto di suddividere i contenuti del parere medesimo in tre parti:

1. osservazioni aventi carattere generale, tecnico-amministrativo;
2. osservazioni sui contenuti dell'accordo (pubblico interesse, equilibrio degli interessi e sinallagma, documentazione che lo compone, clausole particolari);
3. osservazioni di carattere prettamente urbanistico, che comprendono anche le valutazioni sotto altri profili tecnici e ambientali (tutela dell'acqua e del suolo, artigianato e commercio, viabilità) e sui contenuti della Relazione illustrativa.

### **Sub 1: osservazioni aventi carattere generale, tecnico-amministrativo.**

Appare opportuno, anzitutto, chiarire ciò che con il precedente provvedimento (delibera n. 31/2024) si è inteso deliberare:

- trattandosi di una variante urbanistica connessa (e/o conseguente) ad un accordo urbanistico, è evidente che i contenuti dello stesso devono essere esaminati e discussi dal Consiglio comunale: ciò è detto esplicitamente nel provvedimento (*“l'accordo è da sottoporre già firmato al vaglio obbligatorio e vincolante del Consiglio comunale”*). Anche la circolare dell'Assessore all'urbanistica del 28 aprile 2023, citata nel parere del Servizio Urbanistica del 25 marzo 2025, appare chiara sul punto allorché rileva che gli accordi *“esplicano effetti di rilevanza urbanistica a decorrere dalla loro approvazione da parte del Consiglio comunale unitamente all'adozione della variante cui accedono”* e che *“non è precluso al Consiglio comunale emendare, anche solo parzialmente, il contenuto della proposta di accordo e della variante semplificata”*;

- pertanto, appare conforme a quanto sopra il disposto del punto 1 del dispositivo della deliberazione di Consiglio comunale dove si APPROVA l'accordo e tutti i suoi allegati (nel punto 2 del dispositivo, invece, si ADOTTA la variante alla quale l'accordo accede); a seguito della positiva valutazione del Consiglio comunale, dunque, l'accordo è approvato (si approva l'obbligazione) e solo successivamente interviene la valutazione ANCHE della *“struttura provinciale competente”*, ai sensi dell'art. 39 della L.P. n. 15/2025;

- è apparso quindi più consono, ai fini della valutazione, ricorrere allo specifico termine *“approvazione”* dell'accordo, dopo di che esso è fatto confluire tra i componenti della variante *“adottata”*;

- una questione squisitamente terminologica appare anche quella connessa alla definizione dell'accordo.

La citata circolare del 28 aprile 2023 rileva che i provvedimenti adottati dal Consiglio comunale con procedura semplificata *“approvano in via PRELIMINARE e successivamente in via definitiva l'accordo urbanistico, sorretto da specifici e reciproci obblighi delle parti, e contestualmente la variante semplificata cui sono strettamente legati e di cui determinano il contenuto”*. Dalla lettura del provvedimento (la delibera n. 31/2025 in questione) appare evidente che l'Amministrazione di ciò è perfettamente edotta. E in questo senso, e solo in questo senso, va interpretata la forma e la terminologia utilizzata: allegato al provvedimento è lo schema di accordo (sottoscritto) che è stato discusso in sede di istruttoria e ha ottenuto il consenso di entrambe le parti. È definito *“preliminare”*, in quanto sottoscritto in questa prima fase al fine di sottoporlo al Consiglio comunale e, una volta deliberato, all'esame dell'organo di controllo in sede propria, per poi diventare *“definitivo”* a seguito di una seconda delibera che adotterà, appunto in via definitiva, la variante cui accede.

È evidente, dunque, che il procedimento pianificatorio urbanistico prescelto deve (doveva) puntualmente prevedere tanto il momento dell'approvazione dell'accordo prima della formale stipulazione, quanto quello della decisione sul recepimento del medesimo nell'atto pianificatorio.

In ogni caso l'articolo 11 ("Procedura, decadenza, pubblicità ed efficacia") è stato emendato e l'accordo parte integrante della variante non è più definito "preliminare", con ciò chiarendo quanto si era inteso deliberare e riscontrando – si ritiene – l'osservazione contenuta nel più volte citato parere secondo cui *"gli accordi ed i relativi allegati sono oggetto di adozione e non di approvazione da parte del Consiglio comunale"* e *"la valutazione dell'accordo, quale elaborato parte dello strumento urbanistico, è posta in capo alla struttura provinciale, ai sensi dell'art. 39 della L.P. n. 15/2015 e non del Consiglio comunale"*.

Inoltre, relativamente ai contenuti della variante, in particolare alla **documentazione e agli allegati** che ne fanno parte, si prende atto che necessitano, in effetti, opportuni chiarimenti e riscontro a quanto evidenziato nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio (*"Il quadro della documentazione fornita è confuso e necessita di essere meglio definito"*). Anche se dal combinato disposto del punto 1 e del punto 2 del dispositivo della delibera n. 31/2024 si può facilmente dedurre che l'accordo approvato al punto 1 (con i suoi allegati) fa parte degli elaborati della variante urbanistica adottata ai sensi del punto successivo, tuttavia viene opportunamente chiarito al punto 2 del dispositivo della presente delibera che l'accordo stesso (e i suoi allegati) costituiscono elaborati parti integranti della variante.

Si chiarisce nel nuovo testo dell'**art. 12 dell'Accordo** quali siano gli allegati all'accordo stesso, in tal modo superando quanto eccepito nel più volte citato parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio secondo cui *"non vi è congruenza tra il documento che la delibera dotta quale allegato all'accordo e quanto l'accordo stesso indica come proprio allegato"* e secondo cui *"il documento Relazione illustrativa, rev20241017.pdf.p7m, ancorchè adottato, non si qualifica come parte di tale quadro"*.

Si dà anche atto che sono stati eliminati dalla documentazione allegata al testo definitivo della variante e dell'accordo i documenti prima richiamati come *"Atto progettuale relativo all'opera pubblica"* (che, secondo il Servizio provinciale, nella delibera n. 31/2024 non si sarebbe potuto considerare come parte della variante, qualificandosi come semplice richiesta di cambio di destinazione d'uso e proposta di accordo) nonché la *"Stima"* relativa al valore dei posti macchina.

## **Sub 2: osservazioni sui contenuti dell'accordo urbanistico (pubblico interesse, equilibrio degli interessi e sinallagma, documentazione che lo compone, clausole particolari).**

Chiarito (vedi punto 1) cosa si intende per "accordo preliminare" (termine in questa sede comunque cassato) e dato atto che esso resta una mera obbligazione tra le parti fino all'adozione definitiva della variante urbanistica cui accede, per ciò che concerne il richiesto bilanciamento tra gli interessi contrapposti, si richiama anzitutto quanto già evidenziato nella delibera consiliare n. 31/2024 in ordine ai contenuti di pubblico interesse dell'accordo:

*"L'accordo è stipulato nel rispetto del principio di proporzionalità, considerato che il vantaggio economico acquisito dai soggetti privati appare senz'altro bilanciato, oltre che dall'accrescimento del patrimonio comunale per la diretta acquisizione del tratto di marciapiede e dell'area su cui insisterà, anche dai benefici per la collettività. Tra questi, in via diretta e/o indiretta, figurano certamente, in primis, l'accrescimento e il miglioramento della maglia pedonale, sotto il profilo della messa in sicurezza di tutti i pedoni (adulti e minori) che si recano presso l'attività esistente sita sulla p.ed 690, oggi costretti ad attraversare dal lato opposto della strada, ma anche di quelli che in futuro si troveranno a raggiungere il nuovo insediamento commerciale. Altri effetti che deriveranno dall'accordo per l'interesse pubblico vanno inoltre ravvisati nella contestuale messa in sicurezza anche della prospiciente strada, fortemente transitata, nonché nell'aumento della qualità urbanistica della zona, nello sviluppo economico del paese e in definitiva della collettività, che potrà cogliere maggiori opportunità, da un lato, sotto il profilo dell'occupazione (considerato che il futuro insediamento richiederà l'impiego di vari addetti) e, da altro lato, sotto il profilo dei maggiori servizi offerti al consumatore (attualmente costretto talvolta a spostarsi fuori paese per acquisti indisponibili nel paese). Infine, con l'operazione in parola si garantisce una maggior visibilità allo stesso paese di Aldeno, che in virtù della nuova tipologia di insediamenti diverrà certamente più attrattivo."*

*Dal punto di vista meramente economico, invece, occorre evidenziare che una volta terminata nel 2018, a livello di urbanizzazione, l'attuazione del piano attuativo denominato PAG1, sarebbe stato obbligo dell'Amministrazione comunale intervenire nella zona in parola proprio con la costruzione del tratto di marciapiede mancante, allo scopo di completare il disegno delle opere di urbanizzazione primaria in quell'area. Si consideri che il motivo principale ed essenziale di tale mancato intervento di completamento è di natura esclusivamente economica: l'Amministrazione fino ad oggi non ha, infatti, potuto programmare tale intervento, data la cronica mancanza di risorse economiche disponibili, e conseguentemente non ha inteso prevedere una destinazione di zona che prevedesse l'esproprio dell'area necessaria".*

Si richiamano al riguardo, inoltre, le ulteriori precisazioni e approfondimenti in precedenza evidenziati sulle motivazioni di ordine prettamente urbanistico che hanno indotto l'Amministrazione ad adottare il presente provvedimento pianificatorio e si ritiene di aver fornito ulteriori concreti elementi di giudizio, al fine di corrispondere ai rilievi contenuti nel citato parere.

Sotto il profilo dell'**equilibrio del sinallagma**, si dà conto di come sia stato rispettato, a giudizio dell'Amministrazione, il principio di proporzionalità tra gli interessi delle parti (di come, anzi, risulti prevalente l'interesse dell'ente pubblico):

- dal computo metrico di progetto risulta che il costo dell'opera di urbanizzazione (marciapiede) e relative opere complementari ammonta a complessivi Euro 86.293,00 (al netto di IVA e spese tecniche), cui si aggiunge il valore del terreno ceduto, quantificato in Euro 22.500,00), pertanto **Euro 108.793,00;**

- l'accordo prende in considerazione anche le spese tecniche, quantificate forfettariamente in Euro 8.000,00 (comprensivi oneri fiscali e previdenziali);

- nel computo sono comprese tutte le lavorazioni e le forniture ritenute necessarie per la realizzazione dell'opera, compreso dunque il ripristino di beni di proprietà privata che il lavoro dovrà pregiudicare o danneggiare, quale a titolo di esempio la recinzione perimetrale;

- preso atto dell'osservazione avanzata dal Servizio Urbanistica secondo cui certe lavorazioni risultano bensì annoverabili tra gli impegni in capo al privato, ma non sono da ritenersi di pubblico interesse (indicate nell'articolo 2, quali il ripristino della recinzione perimetrale, opere interne al lotto privato, lo spostamento dei sottoservizi), si rileva che tali lavorazioni risultano comunque avere carattere necessario alla completa esecuzione dell'opera a regola d'arte e non risulterebbe fattibile realizzare la medesima senza contestualmente prevedere anche le lavorazioni di cui sopra. Trattasi di opere che, seppur di carattere complementare, risultano essere del tutto necessarie alla corretta e completa esecuzione dell'intervento di pubblico interesse. Si fa rilevare infatti che, relativamente alla ripristino della recinzione esterna al lotto privato, è previsto che parte di essa venga smontata e rimontata sul nuovo muretto perimetrale, propedeutico alla realizzazione e delimitazione del marciapiede. Riguardo lo spostamento dei pozzetti, dell'armadietto dell'energia elettrica e del punto di consegna del gas, tali opere si ritengono necessarie in quanto andrebbero ad insistere sul nuovo marciapiede e quindi sulla proprietà comunale;

- si fa anche rilevare che il quadro economico dell'opera prevede inoltre l'IVA sui lavori: importo che l'Amministrazione dovrebbe sostenere nel caso realizzasse l'opera, non considerato peraltro ai fini della quantificazione dell'equilibrio del sinallagma in quanto l'imposta è soggetta a detrazione da parte del privato, per il quale dunque non rappresenta un costo;

- a garanzia comunque dell'esecuzione dell'opera è richiesta infatti una cauzione di arrotondati Euro 135.700,00 derivanti dall'applicazione dell'iva sull'importo di Euro 86.293,00 (lavori) cui si aggiungono Euro 8.000,00 (spese tecniche) ed Euro 22.500,00 (pari al valore delle aree cedute);

- si persia inoltre che nel testo dell'accordo i suddetti valori sono specificatamente indicati;

- l'intervento, pertanto, va considerato nella sua interezza e in ogni caso il Comune si arricchisce di un'opera il cui valore è quantificato, a carico del privato, come minimo in Euro 108.793,00 e dunque l'equilibrio dell'accordo non cambia in quanto il vantaggio per il privato è quantificato in Euro 88.482,00, derivante dal maggior valore dell'area oggetto della variante urbanistica deliberata, quantificato in Euro 197.275,00 (applicando i prezzi assunti come riferimento dalla vigente delibera

comunale in materia di IMIS), cui va sottratta la spesa che il privato assume a suo carico per la realizzazione dell'opera pubblica, pari ad Euro 108.793,00 (cui si aggiungo inoltre le spese tecniche, qui non considerate).

Relativamente ai termini, è stato corrisposto all'osservazione dell'Servizio Urbanistica, nel seguente modo (Articolo 3 - Cessione aree e tempi di consegna):

*“Le aree di cui al precedente articolo 2, che saranno meglio definite dal tipo di frazionamento che all'uopo sarà redatto dalla parte cedente, sono evidenziate nell'Allegato A, che illustra nel dettaglio il progetto del marciapiede di cui alle previsioni urbanistiche della variante al Piano Regolatore Generale.*

*Il marciapiede dovrà essere realizzato entro 2 (DUE) anni dalla approvazione del presente accordo da parte della Provincia Autonoma di Trento.*

*La cessione dell'area dovrà avvenire entro 1 (UNO) anno dal termine dei lavori di realizzazione del marciapiede, decorrente dalla dichiarazione del Collaudatore - nominato dal Comune - relativa alla esecuzione a regola d'arte dell'opera.”*

Inoltre relativamente all'osservazione secondo cui *“non risulta correlata la possibilità di utilizzare la zona multifunzionale di nuova introduzione all'opera di pubblico interesse che la sostiene”*, è stato precisato nell'Articolo 2 (Obblighi della parte privata): *“le Parti convengono che la nuova destinazione d'uso attribuita all'area individuata dalle p.f. 971/1 e p.f. 971/22 non potrà essere in alcun modo fruita, né potranno essere rilasciati, con riferimento alla medesima, titoli abilitativi edilizi, sino all'avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni assunte con il presente accordo”*.

In recepimento all'osservazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia, sono stati eliminati i riferimenti nell'articolo 4 alla decadenza dell'accordo, nonché quelli relativi a eventuali deroghe o rettifiche del perimetro di rispetto stradale.

Relativamente alla **documentazione di cui si compone l'accordo**, si evidenzia che esso è composto dal **testo dell'accordo**, sottoscritto dalle parti, e da tre suoi allegati:

**Allegato A:** Tavola di progetto;

**Allegato B:** Computo metrico estimativo;

**Allegato C:** Analisi prezzi (indicati nel modificato articolo 12 dell'accordo, dal quale è stato anche stralciato l'elaborato riferito alla stima del valore dei posti auto, ritenuto non necessario ai fini della quantificazione dei valori da confrontare).

Si rinvia, quindi, ai nuovi contenuti della **Relazione illustrativa**, adeguatamente integrata, la quale:

- chiarisce anzitutto quali documenti facciano parte dell'accordo, quali suoi allegati e parti integranti, come sopra specificato;

- che meglio specifica contenuti e obiettivi della variante, mediante la sottoscrizione dell'accordo urbanistico, fornendo le più articolate giustificazioni del pubblico interesse perseguito e dell'equilibrio del sinallagma, di cui si è dato atto anche nelle premesse del presente provvedimento, in tal modo fornendo riscontro alle rilevate carenze, alle critiche e agli appunti contenuti nel citato parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio rispetto ai contenuti dell'accordo stesso.

**Sub 3: osservazioni di carattere prettamente urbanistico, che comprendono anche le valutazioni sotto altri profili tecnici e ambientali (tutela dell'acqua e del suolo, artigianato e commercio, viabilità) e sui contenuti della Relazione illustrativa.**

Su tali problematiche, che rilevano sotto pirofili prettamente tecnici, si rinvia alla Relazione Illustrativa che dà riscontro ai rilievi e alle richieste di chiarimenti contenuti nel citato parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio (denominazione degli elaborati, verifica di assoggettabilità, eliminazione della rendicontazione urbanistica, rapporto ambientale, fasce di rispetto e simili).

### **Quanto sopra premesso e rilevato,**

Udita e condivisa pienamente la relazione testé esposta;

Preso atto delle conclusioni contenute nella nota 22 ottobre 2024, prot.n. 9692, del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, a firma dell'ing. Simone Salvetti, relativa alla congruità dei prezzi dell'opera pubblica indicata nell'accordo;

Ritenuto, dopo ampia discussione di cui nel processo verbale di seduta, di approvare le modifiche sopra illustrate e dunque di adottare in via definitiva la variante in parola, cui accede l'accordo urbanistico (allegato), semplificata ai sensi dell'art. 39 lettera g) della L.P. 4 agosto 2015 n. 15;

Rilevato che allegato alla presente delibera è il **testo dell'accordo come modificato ed emendato**, che deve intendersi **totalmente sostitutivo del precedente** e che in tale versione **accede alla variante urbanistica in parola**;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visti gli atti istruttori e in particolare gli atti progettuali relativi all'opera pubblica (marciapiede) e costituiti da: Allegato A all'accordo: Tavola di progetto; Allegato B: Computo metrico estimativo; Allegato C: Analisi prezzi;

Vista la documentazione facente parte della variante urbanistica in oggetto, così come redatta dall'arch. Manfredi Talamo e dall'ing Nicola Lonardoni, comprensivi delle modifiche rispetto a quanto deliberato con precedente delibera consiliare n. 31 del 30 ottobre 2024;

Viste le risultanze della valutazione di congruità economico-finanziaria, come sopra riportate;

Atteso che l'accordo costituisce parte integrante e sostanziale dell'adozione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale che il Consiglio Comunale adotta ai sensi degli artt. 39 e 37 della L.P. 15/2015;

Reso noto:

- che in caso di mancata approvazione della variante da parte della Provincia autonoma di Trento, l'accordo non avrà efficacia urbanistica alcuna;
- che non viene reso il parere di regolarità contabile, non comportando il presente provvedimento riflessi contabili sul bilancio comunale;
- ravvisata la necessità di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, al fine di consentire la tempestiva esecuzione degli adempimenti conseguenti;
- dato atto che sul presente provvedimento non sussistono, nei confronti del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione riferibili a situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui al Codice di Comportamento dei dipendenti comunali, nella versione vigente;
- fatto presente che le aree oggetto della presente variante non risultano beni soggetti a diritto di uso civico;
- esaminati gli elaborati grafici e tecnici della variante in parola, così come predisposti dall'arch. Talamo Manfredi con l'ausilio dell'ing. Nicola Lonardoni per ciò che concerne la coerenza dei *file shape* per l'inserimento nel GPU;
- seguitane la discussione di cui al verbale di seduta redatto mediante registrazione ai sensi dell'art. 67, comma 3, del Regolamento del Consiglio comunale;

- vista la Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e in particolare la disciplina delle varianti al Piano Regolatore Generale di cui agli artt. 39 nonché 37 e 38;
  - ricordato che la variante è stata depositata a libera visione del pubblico presso gli uffici del Comune per trenta giorni consecutivi, dal 08/11/2024 al 08/12/2024, e che durante tale periodo non sono pervenute osservazioni;
  - visto lo Statuto comunale e il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con la L.R. 3 maggio 2018 n. 2;
- posta in votazione la proposta, che ha ottenuto:
- voti favorevoli n. 16 (sedici), astenuti n. 0 (zero), contrari n. 0 (0) su n. 16 (sedici) Consiglieri presenti e votanti, espresso in forma palese per alzata di mano,

## **DELIBERA**

1. di adottare in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, per le ragioni meglio specificate in premessa e per i motivi indicati nella relativa relazione, la variante non sostanziale al PRG comunale per accordo urbanistico ex art. 39, comma 2, lettere b) e g) della L.P. 2015 n. 15, secondo gli elaborati redatti dall'arch. Talamo Manfredi, con l'ausilio tecnico-informatico dell'ing. Nicola Lonardoni, come modificati in relazione alle osservazioni pervenute da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio dd. 25 marzo 2025, citato in premessa;

2. di dare atto che la variante (denominata VARIANTE 2/2024) è costituita dai seguenti documenti:

- Relazione Illustrativa comprensiva della verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica;
- Norme di attuazione PRG 2024 stesura di raffronto, comprensive di accordo urbanistico e relativi allegati;
- Norme di attuazione PRG 2024 stesura conclusiva, comprensive di accordo urbanistico e relativi allegati;
- Cartografia urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000:
  - Tav. 3Vi - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto PRG vigente con perimetro V\_100;
  - Tav. 3V - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto PRG Variante 2024 con perimetro V\_100;
  - Tav. 3 - Prescrizioni urbanistiche del territorio urbanizzato e del territorio aperto PRG Variante 2024 senza perimetro V\_100 (versione finale);

3. di dare atto che l'accordo di cui al punto 1 accede alla variante urbanistica in oggetto e ne costituisce parte integrante e sostanziale come formato da n. 12 articoli e dai seguenti allegati:

- **Allegato A: Tavola progetto;**
- **Allegato B: Computo metrico estimativo;**
- **Allegato C: Analisi prezzi**

4. di dare atto, altresì, che la presente variante presenta anche la modifica puntuale per **opere pubbliche** e di pubblica utilità di cui all'art. 39 c. 2 lett.b) della L.P. 04.08.2015 n. 15;

5. di dichiarare che la variante non interessa in alcun modo beni soggetti ad **uso civico**;

6. di dare atto che durante il periodo di pubblicazione della variante adottata in via preliminare con deliberazione del Consiglio Comunale con deliberazione n. 31 dd. 30/10/2024, non sono pervenute osservazioni;

7. di evidenziare che la variante in oggetto entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, eventualmente anche per estratto, della

deliberazione con cui la Giunta Provinciale di Trento l'approva, dando atto che successivamente la variante medesima sarà tenuto in libera visione del pubblico presso la sede del Comune;

8. di precisare che, stante la natura dell'atto, il presente provvedimento non comporta riflessi contabili sul bilancio comunale;

9. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, mediante distinta votazione che dà il seguente esito: con voti favorevoli n. 16 (sedici), astenuti n. 0 (zero) contrari n. 0 (zero) su n. 16 (sedici) Consiglieri presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, ai sensi dell'art. 183 comma 4 del Codice degli Enti Locali della Regione Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm., al fine di provvedere ad attuare nel minor tempo possibile i provvedimenti che ne conseguono;

10. di precisare che a decorrere dalla data di esecutività della presente deliberazione scattano le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche contenute nella variante in oggetto, ai sensi dell'articolo 47, comma 1, della L.P. 15/2015;

11. di dare atto che in relazione al presente provvedimento non sussistono, nei confronti del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione riferibili a situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui al Codice di Comportamento dei dipendenti comunali;

12. di dare evidenza che avverso la presente deliberazione sono ammessi:

- *opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n.2;*

*e, ai sensi della Legge n. 241/1990, della L.P. 23/1992 e della L.R. 31 luglio 1993 n. 13,*

- *ricorso straordinario entro 120 giorni, al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199;*

- *ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del d.lgs. 02.07.2010, n. 104.*

## PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del codice degli enti locali della regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018 n. 2, e dell'art. 5 del regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 7 di data 30.01.2018, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa.

Riflessi diretti e indiretti:

*insussistenti.*

Aldeno, 21/05/2025



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI  
Ing. Simone Salvetti

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
dott. Simone Muraglia



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Franco Sponga

### **ITER DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è stata adottata ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n.2 e ss.mm, ed è dichiarata immediatamente eseguibile.

Il presente verbale di deliberazione è in pubblicazione all'albo telematico <https://servizialdeno.jenteccloud.net/jalbopretorio01/AlboPretorio>, dal giorno sotto riportato e per dieci giorni consecutivi, diventando pertanto esecutiva il giorno successivo alla scadenza del termine di pubblicazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Franco Sponga

Addì, 23 maggio 2025