

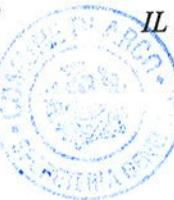
Provincia di Trento

Comune di Arco

Approvato con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 2 di data 30 gennaio 2013.

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott. Rolando Mora

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to Vilma Remondini



PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

VARIANTE PUNTUALE N.13 PER OPERE PUBBLICHE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE DI ARCO AI SENSI
DELL'ART.148 DELLA L.P. 4 MARZO 2008 N.1: SECONDA
ADOZIONE.

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

I TECNICI:

dott. ing. Francesca Marzadro

novembre 2012– gennaio 2013

LA DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

dott. arch. Bianca Maria Simoncelli



PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 di data 10 luglio 2012, è stata adottata in prima istanza, dichiarandola immediatamente esecutiva, la variante puntuale n.13 per opere pubbliche con la quale è stato recepito l'accordo pubblico-privato tra il Comune di Arco e la Ferrari Legnami s.r.l., sottoscritto in data 30 maggio 2012. L'accordo di cui sopra è finalizzato all'acquisizione al patrimonio pubblico di un magazzino, con relativa area pertinenziale, per il tramite di un'operazione di perequazione-compensazione urbanistica che consenta, da un lato, la previsione di un nuovo azzonamento residenziale e commerciale coerente con i principi di una pianificazione territoriale strategica e ambientalmente sostenibile e, dall'altro, la restituzione, a tutta la collettività, di almeno il 50% del plusvalore delle aree private derivante dalla variata destinazione urbanistica attuale delle medesime.

Tale operazione risulta essere compatibile con il dimensionamento residenziale e le correlate volumetrie disponibili per il territorio comunale arcense, verificate e valutate dall'arch. Luca Eccheli nello studio consegnato all'Amministrazione comunale, giusta determinazione dirigenziale di incarico n. 14 di data 19 gennaio 2012 per "l'aggiornamento del dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale di Arco per il decennio 2011-2021,"

L'individuazione del soggetto con cui stipulare l'accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 30 della l.p. n. 1/2008, finalizzato alla determinazione delle adottande previsioni di piano, è avvenuta tramite avviso pubblico di data 17 agosto 2011 avente ad oggetto "Acquisizione al patrimonio comunale di un immobile da adibire a magazzino comunale e ad altre finalità di pubblico interesse – avviso pubblico finalizzato alla manifestazione di interesse alla conclusione di un accordo pubblico-privato con il Comune di Arco" approvato con deliberazione della giunta comunale n. 104, di data 25 luglio 2011. Successivamente, pervenute le manifestazioni di interesse dei privati, con deliberazione di Giunta n. 25 di data 28 febbraio 2012, è stato approvato lo schema di invito rubricato "Definizione del contenuto urbanistico dell'accordo pubblico-privato di rilevante interesse pubblico, da stipularsi ai sensi degli art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 30 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e dei parametri di scelta della proposta privata di accordo secondo gli individuati parametri perequativi". All'esito dell'apertura delle buste, riferite a n. 2 offerte, la proposta urbanistico-economica del privato rimodulata secondo l'anzidetto schema di invito valutata quale rispondente al pubblico interesse è stata quella presentata dalla Ferrari Legnami s.r.l..

In data 30 maggio 2012, il Comune di Arco, nella persona del Sindaco in carica, ha stipulato con la Ferrari Legnami s.r.l. l'accordo pubblico-privato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 della l.p. n. 1/2008, disciplinante gli obblighi di esecuzione e di cessione in capo alla società ed il contenuto concordato ai fini compensativi della trasformazione urbanistica delle aree del privato.

Sul piano prettamente urbanistico, l'accordo di cui sopra, prevede:

1) la variazione della destinazione urbanistica di mq. 3.900 delle pp.ff. 1548/1 e 1549, C.C. Arco, attualmente vocate – per parte ad "area per attrezzature ricettivo alberghiere", e per parte ad "area a parcheggio pubblico" - in "area per attività commerciale" con l'attribuzione sulla individuata superficie di una potenzialità edificatoria pari a metri cubi complessivi 5850. La detta destinazione commerciale verrà assegnata a 3.900 mq. delle pp.ff. 1548/1 e 1549, C. C. Arco fronte via S. Caterina, con contestuale riproposizione dell'attuale area a parcheggio pubblico, ubicata sulla superficie residua delle pp.ff. 1548/1 e 1549, C.C. Arco fronte via S. Caterina, all'interno fra la nuova area commerciale e la nuova area a destinazione residenziale;

2) la variazione del vigente Piano Regolatore Generale, sotto il profilo della destinazione urbanistica della p.ed. 1854, C.C. Arco, attualmente avente destinazione "area produttiva del settore secondario di interesse locale", in "area residenziale", con attribuzione sulla detta realtà di una potenzialità edificatoria pari a mc. 7150, in sostituzione dei volumi produttivi attualmente esistenti sulla medesima.

Al fine di rispondere ai fabbisogni legati, lato sensu, al disagio abitativo, il 30% della volumetria residenziale ammessa o realizzata, nel limite sopra individuato, dovrà essere deputata alla costruzione di volumi da destinarsi ad utilizzo con canone moderato, ai sensi della legge provinciale n.15/2005.

La presente Variante che si qualifica quale variante per opere pubbliche in ragione del fatto che risulta funzionale ed accessoria all'acquisizione di un'opera pubblica a beneficio del Comune di Arco, ha riguardato l'introduzione del terzo comma dell'art. 66 bis - norma speciale N.S. 2 "**Area di Via Santa Caterina Sud**", avente la finalità di disciplinare gli interventi sull'area oggetto di variante.

A livello cartografico, le modifiche introdotte riguardano:

1. modifica della destinazione urbanistica di mq 3900 delle pp.ff. 1548/1 e 1549 C.C. Arco, da "area a parcheggio pubblico" ed "area per attrezzature ricettivo alberghiere" ad "area per attività commerciale";
2. modifica della destinazione urbanistica della parte residua delle pp.ff. 1548/1 e 1549 C.C. Arco da "area per attrezzature alberghiere" ad "area per parcheggio pubblico";

3. modifica della destinazione urbanistica della p.ed. 1854 C.C. Arco da "area produttiva del settore secondario di interesse locale" ad "area per la residenza";
4. modifica della destinazione urbanistica di parte della p.ed. 1853 C.C. Arco, per complessivi 1380 mq di capannone e 3750 mq di relativa pertinenza, e di parte della p.f. 4511/2, da "area produttiva del settore secondario di interesse locale" ad "area per attrezzature pubbliche e di interesse generale IC";
5. modifica della destinazione urbanistica di parte della p.f. 1550/2 da "area agricola di interesse secondario" ad "area per attrezzature pubbliche e di interesse generale IC".

Copia della deliberazione di adozione della variante in oggetto è stata trasmessa al Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia autonoma di Trento (P.A.T.) per la formulazione della valutazione tecnica di cui all'art. 148, comma 5 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, nonché al Comprensorio Alto Garda e Ledro ed ai competenti organi dell'Azienda provinciale per i servizi sanitari (A.P.S.S.) per l'acquisizione dei rispettivi pareri di competenza.

Con nota a firma del dott. Pier Giorgio Mattei, dirigente del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T., prot. n. S013/2012/588080/18.2.2 -2012-150, di data 17 ottobre 2012, ns. prot. n. 24992/2012 di data 18 ottobre 2012, è stata trasmessa copia della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio.

Con nota a firma del dott. Valter Carraro, direttore dell'Unità operativa igiene pubblica e prevenzione ambientale dell'A.P.S.S., prot. n0116037 di data 1 ottobre 2012, ns. prot. n. 23193 di data 1 ottobre 2012, è stato trasmessa copia del parere di competenza rispetto alla proposta di variante in oggetto.

Per quanto attiene il recepimento dei pareri di cui sopra si veda lo specifico capitolo 1 della presente *Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*; per quanto attiene il parere di conformità al Piano urbanistico comprensoriale, si specifica che lo stesso non può essere rilasciato, in quanto il Comprensorio Alto Garda e Ledro non ha ancora provveduto ad adottare la pianificazione di competenza, così come evidenziato nella nota di data 4 luglio 2012 prot n 14107/2012, ns prot. 15924 di data 4 luglio 2012 con la quale viene precisato che la competenza per il rilascio del parere spetta al Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento.

Contemporaneamente, in relazione alla procedura prevista dal combinato disposto dell'articolo 42 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., concernente l'*Ordinamento urbanistico e tutela del territorio*, e dell'articolo 148, comma 5 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, concernente la *Pianificazione urbanistica e governo del territorio*, la variante in tutti i suoi elementi è stata depositata

a libera visione del pubblico, presso gli uffici dell'area tecnica comunale per trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno 30 luglio 2012.

Entro i termini di cui sopra è pervenuta un'osservazione, la trattazione della quale è sviluppata all'interno dello specifico capitolo 3 della presente *Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*.

**1 - VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PROT.
N. S013/2012/588080/18.2.2-2012-150, DI DATA 17 OTTOBRE 2012.**

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T., sulla base dell'esame effettuato dal Nucleo operativo a supporto della valutazione delle varianti ai PRG, ha formalizzato il parere con verbale n. 46/ 2012 di data 12 ottobre 2012, come previsto dalle disposizioni transitorie di cui al comma 5, lett. A) dell'art. 148 della L.P. 1/2008.

Con nota prot. n. S013/2012/588080/18.2.2-2012-150, di data 17 ottobre 2012, ns. prot. n. 24992/2012 di data 18 ottobre 2012, tale parere è stato trasmesso al Comune di Arco.

Il parere espresso risulta favorevole, subordinatamente alla modifica dei contenuti della Variante secondo le osservazioni avanzate dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. e del Servizio Commercio e Cooperazione che vengono in seguito esaminate.

**1.1 - OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO CONTENUTE
NEL VERBALE N.46 DI DATA 12 OTTOBRE 2012**

- **Osservazione n.1:** in merito a quanto previsto dall'articolo 3, comma 4 della deliberazione della Giunta provinciale n. 177/2011 riguardante i nuovi insediamenti commerciali e la relativa subordinazione all'approvazione di un piano attuativo.
- **Osservazione n.2:** relativa alla richiesta di approfondimento relativamente alla previsione di parcheggio pubblico, in quanto non risulta chiaro se la stessa è interessata dall'accordo o se dovrà essere oggetto di acquisizione successiva da parte del Comune di Arco.
- **Osservazione n.3:** avanzata dal Servizio Commercio e cooperazione il quale rileva che l'accordo pubblico/privato, non considera in modo esaustivo i profili di natura urbanistico\commerciali definiti con Deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011. Nello specifico si suggerisce di:
 - inquadrare in modo dettagliato l'intervento relativo all'insediamento commerciale in relazione ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti dalla D.G.P. n 177/2011 e nello specifico dall'art. 3, comma 4;
 - approfondire il rispetto della disposizione che consente unicamente il recupero e la riqualificazione del volume esistente;
 - valutare ed approfondire la necessità di eventuali deroghe in riferimento agli spazi di parcheggio (art. 5 D.G.P. n. 177/2011) ed ai parametri stabiliti dall'art. 3 della D.G.P. n. 177/2011;
 - integrare delle "adeguate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemperamento degli interessi" definite dall'accordo pubblico-privato in relazione all'esatta superficie di vendita, all'individuazione del settore merceologico ed alle relative deroghe.

Osservazione n. 1

Necessità di prevedere un piano attuativo relativamente ai nuovi insediamenti commerciali secondo quanto definito dall'articolo 3, comma 4 della deliberazione della Giunta provinciale n. 177/2011. Valutazione contestualmente al piano attuativo degli effetti del nuovo insediamento sul sistema viabilistico.

PARERE P.A.T.:

"...omissis... R riguardo alla proposta si osserva che la stessa, oltre che alla acquisizione di un immobile al patrimonio comunale, è finalizzata alla ridefinizione urbanistica di un compendio produttivo – utilizzato come deposito legnami – posto in diretta relazione con l'asse urbano di via S. Caterina che collega Arco con Riva del Garda. Quanto proposto risulta quindi coerente con gli obiettivi di riqualificazione dell'insediamento nonché di risposta al fabbisogno abitativo di alloggi a canone moderato che interessa il territorio di Arco.

Si osserva tuttavia che la deliberazione della Giunta provinciale n. 177/2011 richiede necessariamente che le previsioni di nuovi insediamenti commerciali secondo la fattispecie di cui all'articolo 3, comma 4, siano subordinate all'approvazione di un piano attuativo che, come nel caso in questione dovrà valutare e risolvere gli eventuali effetti derivanti dal nuovo insediamento sulla viabilità principale"

CONTRODEDUZIONI:

Si prende atto dell'osservazione avanzata dalla Provincia Autonoma di Trento, integrando la Norma Speciale n° 2 definita con il comma 2 dell'art. 66 bis, con la previsione di realizzazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica al fine di dare attivazione agli interventi previsti dalla norma stessa che viene integrata con le prescrizioni dettate dalla delibera della Giunta provinciale n. 177/2011.

CONCLUSIONI:

Si procede con la modifica della Norma speciale n 2 Via Santa Caterina sud come di seguito esplicitato

Norme modificate a seguito variante 1° adozione	Norme modificate a seguito osservazioni PAT
ART. 66 bis – NORME SPECIALI <ul style="list-style-type: none"> 1. omissis 2. omissis 3. NS 2 – area di Via santa Caterina Sud La norma speciale denominata "area di Via Santa Caterina Sud" individua 3 autonomi ambiti A.01, A.02 e P, come rappresentati nella planimetria di seguito riportata. (Estratto-omissis-) L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti A.01 e A.02 può avvenire mediante singole concessioni nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici esplicitati nelle seguenti prescrizioni di norma speciale. L'effettiva edificabilità dei suoli, relativamente al comparto A.01 e A.02 è subordinata all'adempimento degli obblighi contrattuali specificati negli artt. 3 e 4 	Testo adeguato Testo-eliminato ART. 66 bis – NORME SPECIALI <ul style="list-style-type: none"> omissis omissis NS 2 – area di Via santa Caterina Sud La norma speciale denominata "area di Via Santa Caterina Sud" individua gli ambiti di intervento A.01 e P, A.02, come rappresentati nella planimetria di seguito riportata. (Estratto-omissis-) L'attuazione degli interventi previsti dovrà negli ambiti A.01 e A.02 può avvenire mediante la previa approvazione di piano attuativo a fini generali di iniziativa pubblica da redigersi singole concessioni nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici di seguito esplicitati nelle seguenti prescrizioni di norma speciale. L'effettiva edificabilità dei suoli, relativamente

dell'accordo pubblico-privato, sottoscritto in data 30 maggio 2012 fra il Comune di Arco e la Ferrari Legnami s.r.l.. Il rilascio dei titoli legittimanti l'edificazione sui compatti A.01 e A.02 sarà pertanto, condizionato all'accertamento dei menzionati adempimenti obbligatori.

1) Ambito A.01

DESTINAZIONE D'USO
Commerciale (comma 3 dell'art. 21 NTA)

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:
Sf: 3.900 mq
Volumetria max : 5.850 mc

- H max. del fabbricato: 12,50 m
- Rapporto di copertura massimo: 35% della Sf
- Rapporto di utilizzo dell'interrato: 80% della Sf
- Verde alberato minimo: 10% della Sf
- Distanze: art. 5 NTA
- Dotazione di parcheggi : art. 9 NTA – con possibilità di avvalersi dell'opzione descritta e regolata nella successiva prescrizione di norma speciale rubricata N. 3 Parcheggio (P)
- Accessi all'area commerciale: gli accessi all'area non potranno avvenire direttamente dalla via S. Caterina ma attraverso l'utilizzo della strada demaniale p.f. 4255/1, c.c. Arco

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Gli interventi edili sull'area dovranno essere autorizzati con concessione convenzionata contemplante, a scomposto contributo di concessione per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle seguenti opere:

Il potenziamento, lungo tutto il confine nord dell'ambito A.01, della viabilità pubblica individuata dalla p.f. 4255/1 in CC Arco per una larghezza complessiva, pari a 7,50 ml, comprensiva di carreggiata e di marciapiede. L'allargamento della sede stradale dovrà utilizzare l'area privata del comparto A.01 che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Arco. In alternativa all'utilizzo di superficie dell'ambito A.01, è ammesso l'allargamento della strada comunale sulle p.f. 1550/1 e 1550/2, c.c.

al comparto A.01 e A.02 è subordinata all'adempimento degli obblighi contrattuali specificati negli artt. 3 e 4 dell'accordo pubblico-privato, sottoscritto in data 30 maggio 2012 e successiva integrazione di data 17 dicembre 2012, fra il Comune di Arco e la Ferrari Legnami s.r.l.. Il rilascio dei titoli legittimanti l'edificazione sui compatti A.01 e A.02 sarà pertanto condizionato all'accertamento dei menzionati adempimenti obbligatori.

1) Ambito A.01

DESTINAZIONE D'USO Commerciale. È ammesso quanto previsto comma 3 dall'art. 21 N.T.A.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

- Sf: 3.900 mq
- volumetria max : 5.850 mc realizzabile in sostituzione-demolizione di una volumetria di pari entità esistente sulla p.ed. 1854 i cui tempi di demolizione saranno disciplinati dal piano attuativo;
- superficie di vendita max mq. 1600;
- standard parcheggi: dotazione stabilita nell'art. 5, allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011, ridotto di un terzo;
- gli edifici devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "B" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
- gli edifici devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 % dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;
- sistemazione a verde del 20 % della superficie del lotto senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati sotostanti;
- collocazione in locali interrati dei parcheggi nella misura di minimo il 30 %;
- H max. del fabbricato: 12,50 m;
- Rapporto di copertura massimo: 35% della Sf;
- Rapporto di utilizzo dell'interrato: 80% della Sf;
- Verde alberato minimo: 10% della Sf
- Distanze: art. 5 NTA;
- Dotazione di parcheggi : art. 9 NTA – ~~con possibilità di avvalersi dell'opzione descritta e regolata nella successiva prescrizione di norma speciale rubricata N. 3 Parcheggio (P)~~
- Accessi all'area commerciale: gli accessi all'area non potranno avvenire direttamente dalla via S. Caterina ma attraverso l'utilizzo della strada demaniale p.f. 4255/1, c.c. Arco

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Gli interventi edili sull'area dovranno essere autorizzati successivamente all'approvazione del piano attuativo ai fini generali, con concessione convenzionata contemplante, a scomposto del contributo di concessione per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle seguenti opere:

Il potenziamento, lungo tutto il confine nord dell'ambito A.01, della viabilità pubblica individuata dalla p.f. 4255/1 in CC Arco per una larghezza complessiva, pari a 7,50 ml, comprensiva di carreggiata e di marciapiede. L'allargamento della sede stradale dovrà utilizzare l'area privata del comparto A.01 che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Arco. In alternativa all'utilizzo di superficie dell'ambito A.01, è ammesso l'allargamento della strada comunale sulle p.f.

<p>Arco.</p> <p>2 predisposizione delle opere funzionali all'installazione della rete di illuminazione pubblica (esclusi, impianti elettrici, pali di illuminazione ed elementi illuminanti) 3 realizzazione di idonei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche lungo il tratto stradale oggetto di potenziamento.</p> <p>La convenzione accessiva alla concessione edilizia disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità di cessione delle aree relative.</p> <p>2) Ambito A.02</p> <p>DESTINAZIONI D'USO Residenziale (comma 3 dell'art. 10 NTA) Residenza a canone moderato ai sensi della L.P 15/2005 30% della Volumetria ammessa.</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO: Sf: 5.454 mq Volumetria max : 7.150 mc in sostituzione alla volumetria esistente H max. del fabbricato : 9.50 ml Rapporto di copertura massimo: 30% della Sf Rapporto di utilizzo dell'interrato: 80% della Sf Distanze: art.5 NTA Dotazione di parcheggi : art. 9 NTA con possibilità di avvalersi dell'opzione descritta e regolata nella successiva prescrizione di norma speciale rubricata N. 3 Parcheggio (P) Accessi all'area: l'accesso all'area residenziale dovrà avvenire per il tramite di una idonea viabilità da realizzarsi sulle pp.ff. 1549 e 1548/1, c.c. Arco, destinate a parcheggio (P) di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1, c.c. Arco e l'ambito A.02.</p> <p>3) Parcheggio (P)</p> <p>DESTINAZIONE D'USO Viabilità di collegamento tra la strada demaniale p.f. 4255/1, C.C. Arco e l'ambito A.02. Viabilità di servizio. Parcheggio pubblico.</p> <p>MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'AREA A PARCHEGGIO: OPZIONE PER IL PRIVATO</p> <p>In alternativa all'attivazione della procedura di espropriazione delle aree private per la realizzazione dell'opera pubblica, su richiesta dei privati, potrà</p>	<p>1550/1 e 1550/2, c.c. Arco.</p> <p>2 predisposizione delle opere funzionali all'installazione della rete di illuminazione pubblica (esclusi, impianti elettrici, pali di illuminazione ed elementi illuminanti) 3 realizzazione di idonei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche lungo il tratto stradale oggetto di potenziamento 4 realizzazione del parcheggio pubblico nell'ambito P in combinato disposto con le disposizioni contenute nel successivo punto 3) <i>Parcheggio P</i></p> <p>La convenzione accessiva alla concessione edilizia disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità di cessione delle aree relative.</p> <p>2) Ambito A.02</p> <p>DESTINAZIONI D'USO Residenziale (comma 3 dell'art. 10 NTA) Residenza a canone moderato ai sensi della L.P 15/2005 30% della Volumetria ammessa.</p> <p>PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO: Sf: 5.454 mq Volumetria max : 7.150 mc in sostituzione alla volumetria esistente H max. del fabbricato : 9.50 ml Rapporto di copertura massimo: 30% della Sf Rapporto di utilizzo dell'interrato: 80% della Sf Distanze: art.5 NTA Dotazione di parcheggi : art. 9 NTA con possibilità di avvalersi dell'opzione descritta e regolata nella successiva prescrizione di norma speciale rubricata N. 3 Parcheggio (P) Accessi all'area: l'accesso all'area residenziale dovrà avvenire per il tramite di una idonea viabilità da realizzarsi sulle pp.ff. 1549 e 1548/1, c.c. Arco, destinate a parcheggio (P) di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1, c.c. Arco e l'ambito A.02. Lungo il confine con l'area produttiva, dovrà essere realizzata una fascia a verde con alberi ad alto e medio fusto finalizzata a creare una separazione fisica tra le due diverse zone.</p> <p>3) Parcheggio (P)</p> <p>DESTINAZIONE D'USO Viabilità di collegamento tra la strada demaniale p.f. 4255/1, C.C. Arco e l'ambito A.02. Viabilità di servizio. Parcheggio pubblico.</p> <p>MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'AREA A PARCHEGGIO: OPZIONE PER IL PRIVATO Il piano attuativo definirà le modalità di realizzazione del parcheggio pubblico ad opera dei privati e, nello specifico, le quote di realizzazione che potranno essere imputate diversamente ai singoli compatti A1 e A2. Il piano attuativo disciplinerà anche, condizioni e modalità per il privato di utilizzare parte della superficie di parcheggio pubblico per il soddisfacimento degli standard di parcheggi pertinenziali all'intervento edilizio concessionato, con esclusione, in siffatta evenienza, di qualsiasi scomputo sul contributo di concessione. Parimenti, si rimanda al piano attuativo la disciplina delle modalità di gestione-proprietà del parcheggio pubblico realizzato dal privato. In alternativa all'attivazione della procedura di espropriazione delle aree private per la realizzazione dell'opera pubblica, su richiesta dei privati, potrà</p>
---	--

essere stipulata con uno o entrambi i soggetti attuatori dei singoli ambiti A.01 e A.02, apposita convenzione urbanistica, accessoria al titolo abilitativo, con la quale il privato si oneri della realizzare del parcheggio e degli accessi, con il beneficio di poter adibire la superficie utile dell'area P, sino ad un massimo del 50% della medesima, a spazio di parcheggio concorrente alla determinazione degli standard di legge relativi all'intervento concessionato, nonchè di scomputare dal pagamento del contributo di concessione la quota relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la parte di parcheggio non destinata a standard per l'intervento privato. La parte di fondo destinata a parcheggio pubblico dovrà essere frazionata e ceduta gratuitamente al Comune di Arco.

Qualora la realizzazione degli interventi edilizi ammessi sui compatti A.01 e A.02 non siano contestuali, la stipulazione della convenzione per la realizzazione alternativa del parcheggio pubblico, nei termini sopra specificati, verrà perfezionata con il soggetto che per primo eprimerà la disponibilità ad avvalersi dell'opzione contenuta nella presente norma speciale.

essere stipulata con uno o entrambi i soggetti attuatori dei singoli ambiti A.01 e A.02, apposita convenzione urbanistica, accessoria al titolo abilitativo, con la quale il privato si oneri della realizzare del parcheggio e degli accessi, con il beneficio di poter adibire la superficie utile dell'area P, sino ad un massimo del 50% della medesima, a spazio di parcheggio concorrente alla determinazione degli standard di legge relativi all'intervento concessionato, nonchè di scomputare dal pagamento del contributo di concessione la quota relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la parte di parcheggio non destinata a standard per l'intervento privato. La parte di fondo destinata a parcheggio pubblico e viabilità dovrà essere frazionata e ceduta gratuitamente al Comune di Arco.

Qualora la realizzazione degli interventi edilizi ammessi sui compatti A.01 e A.02 non siano contestuali, la stipulazione della convenzione per la realizzazione alternativa del parcheggio pubblico, nei termini sopra specificati, verrà perfezionata con il soggetto che per primo eprimerà la disponibilità ad avvalersi dell'opzione contenuta nella presente norma speciale.

Osservazione n.2.

Richiesta di approfondimento relativamente alla previsione di parcheggio pubblico, in quanto non risulta chiaro se la stessa è interessata dall'accordo o se dovrà essere oggetto di acquisizione successiva da parte del Comune di Arco.

PARERE P.A.T.:

“..omissis...Con riferimento ai contenuti della variante al PRG in esame si richiede inoltre un approfondimento relativamente alla previsione dell'area a parcheggio pubblico, posto che non risulta chiaro se la stessa è interessata dall'accordo o se dovrà essere oggetto di acquisizione successiva da parte del Comune di Arco.”

CONTRODEDUZIONI/ CONCLUSIONI:

Con l'introduzione della previsione di un piano ai fini generali, così come esplicitato nella controdeduzione all'osservazione n°1, si comprende nelle opere di urbanizzazione contestuali al piano attuativo, la realizzazione del parcheggio che dovrà risultare ad uso pubblico. Viene inoltre introdotta, come opzione per il privato, la possibilità utilizzare parte della superficie di parcheggio pubblico per il soddisfacimento degli standard di parcheggi pertinenziali all'intervento edilizio concessionato. In tale caso si esclude qualsiasi scompenso sul contributo di concessione.

Osservazione n.3.

Il Servizio Commercio e cooperazione rileva che l'accordo pubblico/privato, non considera in modo esaustivo i profili di natura urbanistico\commerciali definiti con Deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011.

Nello specifico si suggerisce di:

inquadrate in modo dettagliato l'intervento relativo all'insediamento commerciale in relazione ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti dalla D.G.P. n 177/2011 e nello specifico dall'art. 3, comma 4;

approfondire il rispetto della disposizione che consente unicamente il recupero e la riqualificazione del volume esistente;

valutare ed approfondire la necessità di eventuali deroghe in riferimento agli spazi di parcheggio (art. 5 D.G.P. n. 177/2011) ed ai parametri stabiliti dall'art. 3 della D.G.P. n. 177/2011.

Integrare le "adeguate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemperamento degli interessi" definite dall'accordo pubblico-privato in relazione all'esatta superficie di vendita, all'individuazione del relativo settore merceologico ed alle relative deroghe

PARERE P.A.T.:

"...omissis... L'accordo pubblico privato, pur molto dettagliato e puntuale nei suoi contenuti, non considera tuttavia in modo esaustivo i profili di natura urbanistico\commerciale definiti con deliberazione della Giunta Provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011.

Sarà necessario, in particolare, inquadrare e valutare in modo dettagliato, l'intervento e l'insediamento commerciale in relazione ai criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale stabilito con la richiamata deliberazione n. 177/2011 e in particolare alla disposizione di cui all'articolo 3, comma 4 la quale, rispetto all'accordo tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 30 della legge urbanistica, introduce elementi maggiormente selettivi per quanto riguarda la realizzazione di esercizi commerciali.

Si dovrà approfondire, in via preliminare, il rispetto della disposizione che consente unicamente il recupero e la riqualificazione del volume esistente; dovranno essere conseguentemente valutate ed approfondite nel dettaglio le eventuali deroghe con riferimento agli spazi di parcheggio stabiliti dall'art. 5 della deliberazione n. 177/2011 e ai parametri stabiliti con l'articolo 3 della deliberazione stessa.

È evidente che l'esatta indicazione della superficie di vendita del nuovo insediamento e del relativo settore merceologico, alle quali sono direttamente collegate le eventuali deroghe, dovranno integrare le valutazioni complessive in ordine alle "adeguate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemperamento degli interessi" da trasferire nell'accordo pubblico-privato."

CONTRODEDUZIONI:

Si prende atto delle osservazioni avanzate dalla Provincia ed in merito ad esse si procede recependo, all'interno della norma speciale n° 2 le prescrizioni definite dalla D.G.P. 177/2011, prevedendo la realizzazione del volume commerciale a fronte della demolizione di volume insistente sulla p.ed. 1854 in C.C. Arco.

Per quanto riguarda la nuova area commerciale, si ritiene opportuno non definire il settore commerciale in quanto tale imposizione si dimostrerebbe restrittiva rispetto all'accordo-pubblico privato. Si procede, altresì all'introduzione di un limite massimo alla superficie di vendita pari a 1600 mq.

Secondo quanto concesso dal comma 4 dell'articolo 3 della sopracitata legge, si sono introdotte delle deroghe a quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 3 e dall'articolo 5 della D.G.P. 177/2011.

Relativamente alle modifiche introdotte rispetto all'accordo pubblico privato di data 30 maggio 2012, si è proceduto con la predisposizione di un'integrazione al suddetto accordo in data 10 dicembre 2012. Entrambi gli atti risultano essere parte integrante della delibera di seconda adozione in quanto allegati alla presente relazione come ALLEGATO 1 e ALLEGATO 2.

CONCLUSIONI:

Le deroghe ammesse con la norma introdotta ex novo sono:

<p>Parametri definiti dal comma 3 art. 3 e dal comma 7 art.5 e derogabili secondo quanto stabilito dal comma 4 art.3 del D.G.P. 177/2011:</p> <p><u>comma 3 art. 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli edifici ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "A" secondo le disposizioni normative provinciali; b) gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 40 % dell'energia necessari al fabbisogno dell'intero insediamento; c) almeno una quota non inferiore al 25% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati; d) il rapporto massimo di copertura tra la superficie complessivamente edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50%; e) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40%. <p><u>comma 4 art. 3</u></p> <p>Nell'ambito dell'accordo, gli spazi di parcheggio stabiliti con l'articolo 5 del D.G.P. 177/2011, possono essere ridotti di un terzo con riferimento alla tipologia dimensionale del nuovo esercizio commerciale da insediare.</p>	<p>Deroghe definite in sede di accordo :</p> <p><u>comma 3 art. 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli edifici ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "B" secondo le disposizioni normative provinciali; b) gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 % dell'energia necessari al fabbisogno dell'intero insediamento; c) almeno una quota non inferiore al 20% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati (deroga imposta dalla conformazione e dimensione del lotto interessato dall'intervento e costituisce condizione essenziale e funzionale per la realizzazione della concordata volumetria commerciale); d) non derogabile; e) non derogabile. <p><u>comma 4 art. 3</u></p> <p>Standard per i parcheggi relativamente all'ambito commerciale: dotazione stabilita nell'art. 5, allegato 1 alla D.G.P. 177/2011, ridotto di un terzo.</p>
---	--

comma 7 art. 5:

Il 75% dei parcheggi delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali di cui al comma 6, lettere d), e), f), g) deve essere collocato in locali interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture.

comma 7 art. 5:

Il 30% dei parcheggi delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali di cui al comma 6, lettere d), e), f), g) deve essere collocato in locali interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture.

Tale deroga risulta imposta dall'ubicazione del lotto in area fortemente penalizzata dalla presenza di falda freatica di fondovalle

Relativamente alle "adeguate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemperamento degli interessi", si ritiene che l'introduzione delle deroghe sopra esposte e, nello specifico, quanto riguardante il rispetto della classe energetica, l'impiego di fonti energetiche rinnovabili alternative e gli standard di parcheggio, sia compensato dall'introduzione dell'obbligo, in capo alla Ferrari Legnami s.r.l. di realizzare a scomputo solo parziale degli oneri urbanizzativi sino alla concorrenza massima di un terzo del costo dell'opera, il parcheggio pubblico (vedi accordo aggiuntivo ALLEGATO 2).

**2 - PARERE DI COMPETENZA DELL'A.P.S.S., PROT. N. 0116037 DI DATA 24 SETTEMBRE 2012,
NS. PROT. 23193/2012.**

Con nota prot. n. 0116037 di data 24 settembre 2012, ns prot. 23193 di data 24 settembre 2012, l'Unità operativa igiene pubblica e prevenzione ambientale dell'A.P.S.S. ha trasmesso copia del parere di competenza rispetto alla proposta di variante in oggetto.

Nello specifico, l'A.P.S.S. ha espresso parere favorevole, per quanto di competenza, alla variante avanzando la seguente osservazione:

PARERE A.P.S.S.:

"...omissis... suscita perplessità la contiguità dell'area a destinazione produttiva con la futura area a destinazione residenziale; si suggerisce pertanto di prevenire la possibilità di disturbo del benessere dei residenti in termini di rumori, polveri, traffico veicolare ed emissioni in atmosfera, prevedendo una fascia di protezione dell'area residenziale."

CONTRODEDUZIONI/CONCLUSIONI:

Si prende atto dell'osservazione. Al fine di creare una separazione fisica tra le due diverse zone e perseguire gli obiettivi richiamati dall'APSS, si introduce l'obbligo di realizzare una fascia alberata lungo il confine tra la zona produttiva e la nuova area residenziale come definito dal nuovo articolo così come specificato al punto 2) dell'articolo 66 bis, comma 3 (vedi controdeduzione all'osservazione n° 1 avanzata dal Servizio urbanistica della Provincia autonoma di Trento).

3 - OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO

NUMERAZIONE PROGRESSIVA	RICHIESTA DI VARIANTE	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I	PARERE
1	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica delle pp.ff. 2967, 2969, 2970 in C.C. Oltresarca da area agricola di pregio ad area residenziale	19700 dd 21/08/2012	Michelotti Mario e Giuseppe	NON PERTINENTE

In breve, l'Amministrazione comunale ha controllato l' osservazione pervenuta giudicandola "**NON PERTINENTE**" e quindi non attinente alla variante al P.R.G. di Arco in oggetto.

INDICE

PREMESSE.....	p. 1
1 VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PROT. N. S013/2012/588080/18.2.2-2012-150, DI DATA 17 OTTOBRE 2012.....	p. 5
1.1 Osservazioni del servizio urbanistica e tutela del paesaggio contenute nel verbale n.46 di data 12 ottobre 2012.....	p. 6
Osservazione n. 1.....	p. 7
Osservazione n. 2.....	p. 11
Osservazione n. 3.....	p. 12
2 PARERE DI COMPETENZA DELL'A.P.S.S., PROT. N. 0116037 DI DATA 24 SETTEMBRE 2012, NS. PROT. 23193/2012.....	p. 15
3 OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO.....	p. 16
INDICE.....	p. 17

ALLEGATO 1: ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO di data 30 maggio 2012**ALLEGATO 2:** INTEGRAZIONE ALL' ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO di data 17
dicembre 2012

FM

T:\Tecnico\2012\URBANISTICA\URBANISTICA\VARIANTE 13 MAGAZZINO\01_SECONDA ADOZIONE\VARIANTE13_ osservazioni e
controdeduzioni07_11_12.doc

ALLEGATO 1:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

di data 30 maggio 2012

Q. 231-8

1977-07-26



**COMUNE DI ARCO
PROVINCIA DI TRENTO**

**Municipio della Città di Arco
- Provincia di Trento -**

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

ai sensi dell'articolo 30 della l.p. 4 marzo 2008, n. 1 e dell'art. 28
della l.p. 30 novembre 1992, n. 23
finalizzato all'approvazione della Variante Urbanistica al Piano
Regolatore Generale sulla p.ed. 1854 c.c. Arco e pp.ff. 1548/1 e
1549 c.c. Arco

approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 53 di data 29 maggio
2012, immediatamente esecutiva -

*** *** ***

L'anno duemiladodici, addì 30 maggio, ad ore 11.30, presso la sede
municipale del Comune di Arco sono presenti i signori:

2. **PAOLO MATTEI**, nato ad Arco il 21.09.1950, residente in Arco, via S.Sisto n. 35, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Sindaco del COMUNE DI ARCO con sede in Arco (TN), piazza 3 Novembre, 3, Codice Fiscale 00249830225,
3. **MARIANO FERRARI**, nato a Riva del Garda il 10.01.1939, residente in Arco, via S. Caterina, n. 113, cod. fisc. 00126110220, il quale interviene nel presente atto in qualità di rappresentante legale della Ferrari Legnami s.r.l., con sede in Arco, via S. Caterina, n. 113, società proprietaria della p.ed. 1853 e delle pp.ff. 1548/1 e 1549, entrambe in C.C. Arco, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 22 maggio 2012.

PREMESSO

- che con deliberazione della giunta comunale n. 104, di data 25 luglio



2011, veniva approvato l'avviso pubblico di data 17 agosto 2011 avente ad oggetto “*Acquisizione al patrimonio comunale di un immobile da adibire a magazzino comunale e ad altre finalità di pubblico interesse – avviso pubblico finalizzato alla manifestazione di interesse alla conclusione di un accordo pubblico-privato con il Comune di Arco*”;

- che, pervenute le manifestazioni di interesse dei privati, funzionalmente alla selezione di un soggetto privato con cui stipulare l'accordo, con deliberazione di Giunta n. 25 di data 28 febbraio 2012, veniva approvato lo schema di invito rubricato “*Definizione del contenuto urbanistico dell'accordo pubblico-privato di rilevante interesse pubblico, da stipularsi ai sensi degli art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 30 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e dei parametri di scelta della proposta privata di accordo secondo gli individuati parametri perequativi*”;
- che all'esito dell'apertura delle buste, contenenti le offerte rimodulate secondo l'anzidetto schema di invito, la proposta urbanistico-economica del privato valutata quale maggiormente rispondente al pubblico interesse è quella presentata dalla Ferrari Legnami s.r.l., nella persona del rappresentante legale *p.t.*, giusta allegato doc. 1 al presente accordo;
- che sussistono l'interesse e la convenienza economico-urbanistica per la Pubblica Amministrazione alla conclusione dell'accordo pubblico-privato con la Ferrari Legnami s.r.l., nella persona del rappresentante legale *p.t.*, compatibilmente con i criteri perequativi indicati nell'invito approvato con determinazione di Giunta n. 25 di data 28 febbraio 2012 e nei termini definiti dalla proposta dell'anzidetta Società;
- che successivamente alla sottoscrizione del presente accordo si procederà, ai sensi dell'art. 30 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, al recepimento del contenuto del medesimo da parte del Consiglio comunale per il tramite dell'adozione di una Variante al Piano Regolatore Generale della quale il presente accordo costituirà parte integrante. Il presente accordo, la cui efficacia è subordinata al suo recepimento nella Variante al Piano Regolatore Generale, è finalizzato proprio alla determinazione del



contenuto della Variante al Piano Regolatore Generale.

Tutto quanto sopra premesso e parte integrante del presente accordo, le parti come sopra specificate ed individuate, stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1: oggetto dell'accordo -

Il presente accordo pubblico-privato disciplina gli obblighi di esecuzione e di cessione da parte della Ferarri Legnami s.r.l., come sopra rappresentata, a beneficio e nei confronti del Comune di Arco e definisce il contenuto concordato a fini compensativi della trasformazione urbanistica derivante dalla approvanda Variante al Piano Regolatore generale sulla p.ed. 1854, C.C. Arco e sulle pp.ff. 1548/1 e 1549, c.c. Arco, secondo il rapporto economico explicitato nell'allegato A scheda tecnica proposta economica contenuta nel doc. 1, parte integrante della presente convenzione.

L'efficacia del presente accordo, nel suo intero contenuto, è subordinata e condizionata al suo recepimento ed alla sua conferma nella deliberazione di adozione ed approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

ART. 2 realtà oggetto di acquisizione da parte del Comune di Arco -

Le realtà oggetto di acquisizione da parte del Comune, indicate nella planimetria allegata sub doc. 2 al presente accordo, sono quelle di seguito indicate:

- capannone di mq. 1.380 e relativa contigua pertinenza di mq. 3.750, della p.ed. 1853, c.c. Arco, di cui mq. 1.580 coperti, come indicate nella planimetria al presente accordo allegata sub doc. 2.

ART. 3: obbligo di adeguamento strutturale del capannone oggetto di cessione -

La Ferrari Legnami s.r.l., nella persona del rappresentante legale, funzionalmente alla cessione dell'immobile – capannone al Comune di Arco - si impegna, in conformità al contenuto della proposta rimodulata offerta all'Amministrazione, sub all. 1 al presente accordo, ad eseguire sul cedendo edificio i seguenti interventi strutturali e di adeguamento:



- 1) fornitura e posa in opera di elementi di chiusura verticale, realizzati con pannelli prefabbricati in cemento, lungo l'intero perimetro dell'immobile. Nella fornitura si intende compreso l'onere per la formazione dei fori necessari alla successiva installazione dei serramenti nella posizione ed ubicazione che verrà indicata alla Società dall'Amministrazione comunale successivamente alla prima adozione della Variante al Piano Regolatore Generale;
- 2) fornitura e posa in opera di n. 3 portoni di accesso per i mezzi, delle dimensioni di ml. 5,00 x ml. 4,75, scorrevoli e realizzati in ferro tamburato coibentato o comunque con caratteristiche e qualità idonee all'uso cui sono destinati e compatibili con la tipologia degli elementi di chiusura verticale di cui al punto 1.;
- 3) adeguamento dell'impianto elettrico esistente alla nuova suddivisione della p.ed. 1853. c.c. Arco, mediante creazione di una rete elettrica autonoma;
- 4) realizzazione di tutte le opere necessarie al prolungamento della rete dell'acquedotto e della fognatura esistente, compresa la fornitura e posa delle tubazioni e dei manufatti, fino al punto di allaccio dell'edificio oggetto di cessione, come verrà meglio specificato dall'Amministrazione comunale alla Società, successivamente alla prima adozione della Variante al Piano Regolatore Generale.
- 5) Le condutture del metano sono presenti nell'area di pertinenza al caponnone oggetto di cessione;

Tutte le opere sopra indicate dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente e comunque secondo le regole dell'arte.

ART. 4: obbligo di cessione del capannone e della pertinanza di cui all'art. 2 in favore del Comune Arco -

La Ferrari Legnami s.r.l., nella persona del legale rappresentante in carica, si impegna a trasferire al Comune di Arco il capannone e la relativa pertinanza, adeguato e definito il primo strutturalmente secondo le prescrizioni contenute nel precedente art. 3.



Il Comune di Arco si impegna a versare, in termini compensativi, in favore della società Ferrari Legnami s.r.l., la somma di euro 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila), oltre ad imposte di legge.

ART. 5: Garanzia per difetti, vizi, rovina del capannone ceduto -

La Ferrari Legnami s.r.l. garantisce il Comune di Arco che il capannone cedendo, adeguato nei termini di cui all'art. 3, è esente da vizi e difetti ed è costruito secondo la corretta tecnica dell'arte. Si impegna altresì a tenere indenne l'Amministrazione comunale da vizi e difetti che dovessero palesarsi sull'immobile nei cinque anni successivi alla cessione del medesimo.

ART.6: definizione del contenuto della trasformazione urbanistica concordata sulla p.ed. 1854 e pp. ff. 1548/1 e 1549 c.c. Arco, di proprietà della Ferarri Legnami s.r.l. -

L'amministrazione comunale concorda, a fini compensativi, con il privato:

1) la variazione del vigente Piano Regolatore Generale sotto il profilo della destinazione urbanistica di mq. 3.900 delle pp.ff. 1548/1 e 1549, c.c. Arco, attualmente vocate - per parte ad "area per attrezzature ricettivo alberghiere", e per parte ad "area a parcheggio pubblico" - in "area per attività commerciale" con l'attribuzione sulla individuata superficie di una potenzialità edificatoria pari a metri cubi complessivi 5850. La detta destinazione commerciale verrà assegnata a 3.900 mq. delle pp.ff. 1548/1 e 1549, cc. Arco fronte via S. Caterina. L'attuale area a parcheggio pubblico, ubicata sulla superficie residua delle pp.ff. 1548/1 e 1549, cc. Arco fronte via S. Caterina, verrà riproposta dalla Variante all'interno fra la nuova area commerciale e la nuova area a destinazione residenziale;

2) la variazione del vigente Piano Regolatore Generale, sotto il profilo della destinazione urbanistica della p.ed. 1854, c.c. Arco, attualmente avente destinazione "area produttiva del settore secondario di interesse locale", in area residenziale, con attribuzione sulla detta realtà di una potenzialità edificatoria pari a mc. 7150, in sostituzione dei volumi produttivi attualmente esistenti sulla medesima.



65 - degli -

Il 30% della volumetria residenziale dovrà essere deputata alla costruzione di volumi da destinarsi a canone moderato.

ART. 7: ripartizione del plusvalore derivante dalla Variante urbanistica fra l'amministrazione ed il privato: equilibrio economico dell'operazione urbanistica.

Il plusvalore correlato alla diversa e più favorevole pianificazione e valorizzazione urbanistica, così come definito nel precedente art. 6, viene ripartito fra la Pubblica Amministrazione ed il privato nella misura del 50,15% in favore dell'Amministrazione, secondo i criteri ed i parametri specificati nell'offerta del privato sub doc. 1 allegato al presente accordo e parte integrante del medesimo.

ART. 8: tempi di perfezionamento delle cessioni in favore del Comune di Arco.

La cessione come definita e descritta, nel precedente art. 4, dovrà essere perfezionata entro 90 giorni dalla data di approvazione della Variante urbanistica che recepisce e conferma il presente accordo, con atto da rogitarci innanzi al Segretario Generale del Comune di Arco le cui spese andranno a carico della parte acquirente Comune di Arco. La somma pari ad euro 535.000,00 verrà versata alla Società subito dopo l'intavolazione della proprietà del capannone e della relativa pertinenza al Comune di Arco.

Il termine pattuito per la cessione potrà subire differimenti esclusivamente imputabili al Comune di Arco. Differimenti imputabili alla Ferrari Legnami s.r.l. comporteranno l'applicazione della penale omnicomprensiva di cui al successivo art. 9.

ART. 9 : penali in caso di ritardo -

Per ogni giorno di ritardo nell'adempimento degli obblighi di cessione, previsti nel presente accordo, imputabile alla Ferrari Legnami s.r.l., a quest'ultima verrà applicata una penale pari ad euro 250,00 da decurtarsi sulla somma di euro 535.000,00.



L'edificabilità effettiva dei suoli, secondo la migliorata destinazione urbanistica e la capacità edificatoria definita dal precedente art. 6, da recepirsi con approvanda Variante al vigente Piano Regolatore Generale, sarà comunque subordinata al perfezionamento degli obblighi di cessione di cui agli artt. 4 del presente accordo.

ART: 10 Diritto di prelazione

La Ferrari Legnami s.r.l., accorda fin da subito al Comune di Arco il diritto di prelazione nel caso di vendita della parte residua di capannone contigua al capannone oggetto di cessione all'Amministrazione comunale.

Analoga prelazione verrà riconosciuta alla Ferrari Legnami s.r.l., da parte del Comune di Arco, nel caso di vendita delle realtà oggetto di odierna acquisizione.

Il reciproco diritto di prelazione verrà inserito fra le pattuizioni contrattuali del contratto con cui la Società effettuerà i trasferimenti nei confronti del Comune di Arco, in adempimento dell'obbligo di cui all' 4 del presente accordo.

ART. 11: disciplina del presente accordo

Il presente accordo è soggetto alla disciplina di cui all'art. 28 della legge provinciale n. 23 di data 30 novembre 1992 e successive modificazioni.

Di quanto sopra è stata redatta la presente convenzione che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermata e sottoscritta.

ART. 12: Allegati

Al presente accordo vengono allegati:

- 1) scheda tecnica- proposta tecnico ecomica
- 2) planimetria indicante le realtà (capannone e area pertinenziale) oggetto di cessione in favore del Comune di Arco.

p. il COMUNE di ARCO

IL SINDACO

- Paolo Mattei -



p. FERRARI LEGNAMI s.r.l.

Signor Ferrari Mariano-

AREE E IMMobili OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA E RELATIVA VALUTAZIONE

Destinazione urbanistica attuale delle aree

Variante alla destinazione urbanistica richiesta dal privato

Realtà interessate	Superficie mq.	Destinazione attuale	Superficie oggetto di variante	Destinazione da modificarsi con la variante al PRG	Volumetria richiesta	Di cui volumi oggetto di conversione	Quota canone moderato 30%	Indice edificatorio max. 2 mc./mq.
p.ed. 1398 c.c. Arco	1 970	produttiva		residenziale				
p.ed. 1854 c.c. Arco	5 464	produttiva	5 454	residenziale	7 150	7 150		
p.ed. 1397 c.c. Arco	1 223	produttiva		residenziale				
p.ed. 1485 c.c. Arco	1 329	produttiva		residenziale				
Totale	9 979		5 464		7 150	7 150	30,00%	1.3110

p.f. 1648/1 c.c. Arco	2 073	alberghiera e parch. pubb.	1 140	commerciale	1 710			
p.f. 1549 c.c. Arco	3 612	alberghiera e parch. pubb.	2 760	commerciale	4 140			
Totale	3 885		3 900		6 850			1.5000

Verifica del rispetto dei limiti massimi di mc. edificabili: (residenziali) 11.000 mc.)

Verifica OK

Valutazione economica dell'operazione urbanistica

Attribuzione volumi realizzabili e relativi valori	Volume complessivo mc.	Valore euro/mc.	Importo euro
Volumi destinati a residenza	0	340,00	0,00
Volumi destinati a residenza convenzionata a canone moderato (min.30%)	0	255,00	0,00
Volumi Commerciali	5 850	285,00	1.667.250,00
Volumi Convertiti destinati a residenza	7 150	220,00	1.573.000,00
Totale	13 000		3 240.250,00

FERRARILEGNAMI S.r.l.

38062 ARCO

Via San Catenino, 112
Firma del rappresentante
C.F. / Partita IVA 00126110226





BENI OGGETTO DI CESSIONE AL COMUNE, SOMMA IN DENARO RICHIESTA, TEMPISTICA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Beni in cessione

Realità interessata	Destinazione attuale	Superficie mq.	Somma in denaro richiesta al Comune	Tempi di realizzazione o adeguamento del capannone esistente (barrare la casella in corrispondenza del lasso temporale proposto)
P.ad. 1863 c.c. Arco	produttiva	1 380		da 0 a 30 gg.
P.ad 1863 c.c. Arco	produttiva	3 000	535 000,00	da 31 a 90 gg. X
Ulteriore Area pertinenziale (MAX. 2.600 mq.)	p.ad. 1863 produttiva	750		da 91 a 180 gg.
				da 181 a 270 gg.

Verifica del limite massimo della pertinenza

Verifica OK

Verifica OK

Valutazione dei beni oggetto di cessione al Comune

Attribuzione volumi realizzabili e relativi valori	Superficie complessiva mq.	Valore euro/mq.	Importo euro
capannone già realizzato (*)	1 380	750,00	1 035 000,00
Area pertinenziale del capannone	3 000	300,00	900 000,00
Ulteriore area pertinenziale del capannone	750	300,00	225 000,00
Totale			2 160 000,00

FERRARI LEGNAMI S.r.l.
8062 ARCO
Firma del proprietario o del rappresentante
Tel. 0363 520 000
C.F. / Partita IVA 00126110220



Rapporto percentuale (X), risultante fra il valore dei beni ceduti al Comune, al netto della somma in denaro richiesta, ed il valore della nuova volumetria

	Importo euro
Totale valore beni da cedere al Comune (Vb)	2 160 000,00
Somma di denaro richiesta al Comune (S₀)	535 000,00
Valore della volumetria realizzabile dal proponente sulle aree oggetto della variante urbanistica (V_e)	3 240 250,00
Percentuale risultante (X)	50,15%

Verifica dell'ammissibilità dell'offerta (percentuale del vantaggio per il comune uguale o superiore al 50%)

(*) l'immobile in oggetto dovrà essere ceduto all'Amministrazione comunale delimitato mediante elementi di chiusura verticale, idonei alla funzione cui il volume sarà destinato e dotato di almeno n. 3 portoni di accesso per i mezzi, delle dimensioni di ml. 5,00 x ml. 4,75, scorrevoli e realizzati in ferro tambrato colbentato o comunque con caratteristiche e qualità idonee all'uso cui sono destinati e compatibili con la tipologia degli elementi di chiusura verticale proposti.

FERRARI LEGNAMI S.r.l.

38062 ARCO

Firma del proponente G. Ferrami rappresentante
tel. 0464 520700
C.F. / P.IVA 00226110220



OGGETTO: PROPOSTA PER LA STIPULAZIONE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRSI A MAGAZZINO COMUNALE

Il sottoscritto FERRARI MARIANO..... nato a RIVA DEL GARDA il 10.01.1939.....
legale rappresentante dell'impresa (se il proponente è diverso da persona fisica)
FERRARI LEGNAMI SRL.....
con sede legale a ARCO..... via S. CATERINA..... n. 113. ...C.A.P. 38062.....
n. telefono 0464.520700..... n. fax 0464.551442..... partita IVA IT 02084570221.....
codice fiscale 02084570221.....

Nel presentare la proposta di cui all'oggetto, sotto la propria personale responsabilità,:

dichiara

che il proponente o l'attuale legale rappresentante dell'impresa ha riportato le seguenti sentenze di condanna passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili e sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, ivi comprese quelle per le quali abbiano beneficiato della non menzione¹:

.....
.....
.....
.....
.....

NESSUNA CONDANNA

LUOGO E DATA ARCO 16.04.2012

FERRARI LEGNAMI S.r.l.

38062 ARCO

Via S. Caterina, 113

Tel. 0464.520700

Firma _____ C.F. / Partita IVA 00126110220

Si allega copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.





Nome FERRARI	
Cognome MARIANO	
to il	10.01.1939
N°	5 P. 1. S.
RIVA	TN
Residenza ITALIANA	
sidenza ARCO (TN)	
S. CATERINA 113	
to civile	
Festione PENSIONATO	
ONNOCIATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
tura	1.74
celli	BIANCHI
chi	CASTANI
mi particolari NESSUNO	

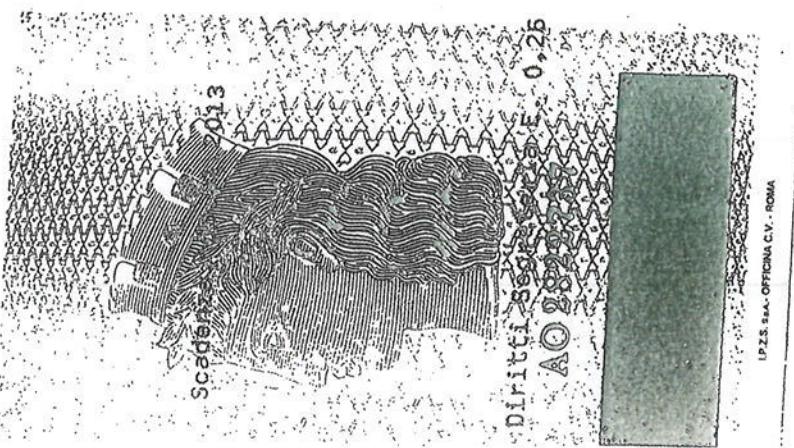
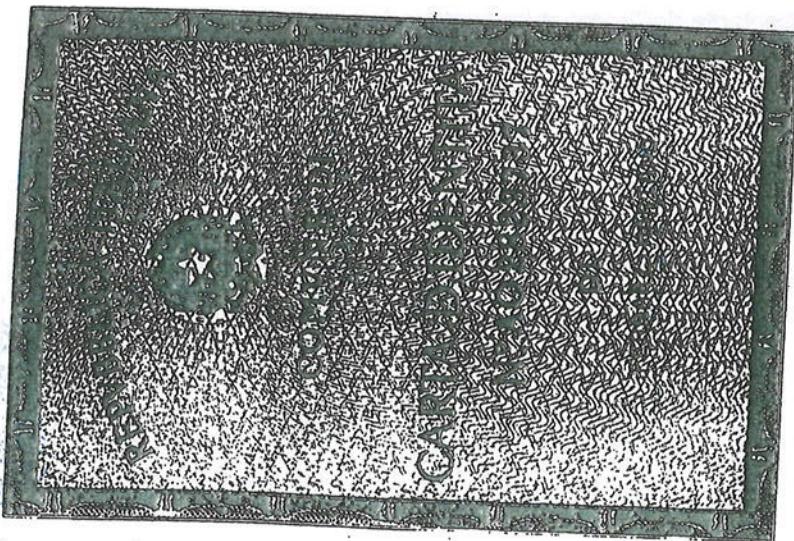
Nome del titolare. M. MARIANO
ARCO L. 03.1.2006

Impronta D'UFFICIO DEL STABILIMENTO
INDUSTRIALE INCARICATO
Anno Maria ARCO

ARCO - VIA S. CATHERINA 113 - ARCO (TN) - ITALIA

RAJUNED DI ROMA - 1939

Nome FERRARI	
Cognome MARIANO	
to il	10.01.1939
N°	5 P. 1. S.
RIVA	TN
Residenza ITALIANA	
sidenza ARCO (TN)	
S. CATERINA 113	
to civile	
Festione PENSIONATO	
ONNOCIATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
tura	1.74
celli	BIANCHI
chi	CASTANI
mi particolari NESSUNO	



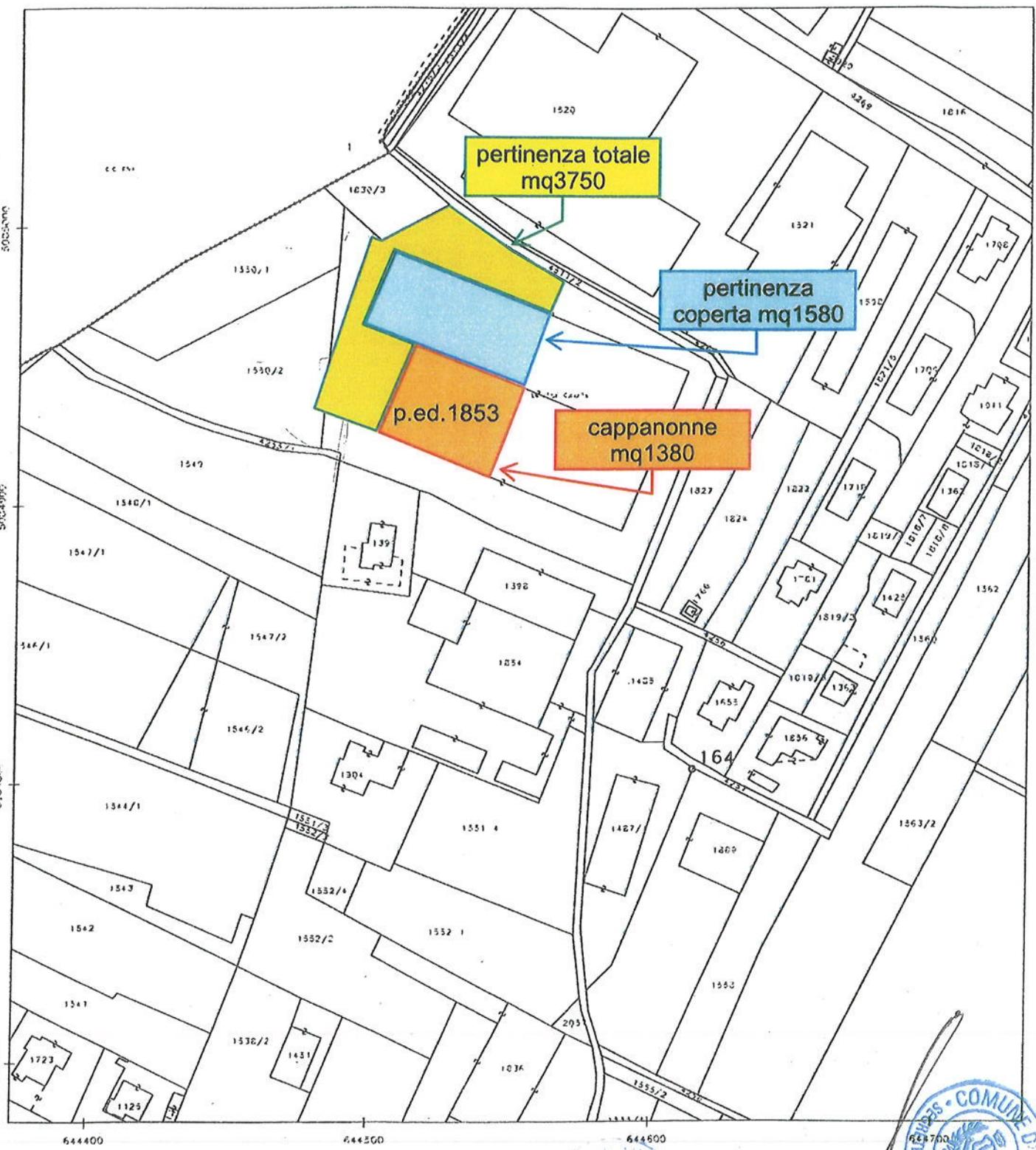
FERRARI LEGNAMI S.r.l.
33062 ARCO (TN)
VIA S. CATHERINA 113
tel. 0464/21700
C.R. 00126110220



VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ARCO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : RIVA DEL GARDA



Scala originale

: 2820

Scuola disegno

: 2000

Situazione o

: 25.05.2012

Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento

RIVA DEL GARDA, li 28/05/2012



ALLEGATO 2:

INTEGRAZIONE ALL' ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

di data 17 dicembre 2012

C O P I A



COMUNE DI ARCO

PROVINCIA DI TRENTO

Municipio della Città di Arco

- Provincia di Trento -

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

ai sensi dell'articolo 30 della l.p. 4 marzo 2008, n. 1 e dell'art. 28 della l.p. 30 novembre 1992, n. 23 finalizzato all'approvazione della variante urbanistica al piano regolatore generale sulla p.ed. 1854 c.c. arco e pp.ff. 1548/1 e 1549 c.c. Arco - approvato con deliberazione della giunta comunale n. 53 di data 29 maggio 2012, immediatamente esecutiva e -
stipulato in data 30 maggio 2012 -

ATTO DI INTEGRAZIONE DELL'ACCORDO

*** *** ***

L'anno **duemiladodici**, addì 17 dicembre 2012, ad ore 18, presso la sede municipale del Comune di Arco sono presenti i signori:

2. **PAOLO MATTEI**, nato ad Arco il 21.09.1950, residente in Arco, via S.Sisto n. 35, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Sindaco del COMUNE DI ARCO con sede in Arco (TN), piazza 3 Novembre, 3, Codice Fiscale 00249830225,
3. **MARIANO FERRARI**, nato a Riva del Garda il 10.01.1939, residente in Arco, via S. Caterina, n. 113, cod. fisc. 00126110220, il quale interviene nel presente atto in qualità di rappresentante legale della Ferrari Legnami s.r.l., con sede in Arco, via S. Caterina, n. 113, società proprietaria della p.ed. 1853 e delle pp.ff. 1548/1 e 1549, entrambe in C.C. Arco, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione di



A1903

data 17 dicembre 2012

PREMESSO

- che in data 30 maggio 2012, il Comune di Arco, nella persona del Sindaco p.t., stipulava con la Ferrari Legnami s.r.l., nella persona del rappresentante legale p.t., un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 30 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e dell'art. 28 della legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23, giusta schema approvato con deliberazione della giunta comunale n. 53 di data 29 maggio 2012, funzionalmente all'acquisizione al patrimonio pubblico di un immobile da adibire a magazzino comunale e ad altre finalità di pubblico interesse;
- che l'anzidetto accordo risulta compatibile e conforme al dettato normativo contenuto nell'art. 3, comma 4, dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011, rubricato "*Disposizioni transitorie in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 72, comma 2, della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)*";
- che, successivamente alla stipulazione dell'anzidetto accordo, alle cui pattuizioni obbligatorie reciproche improntate al pubblico interesse qui si rimanda integralmente, con deliberazione n. 58 di data 10 luglio 2012, immediatamente esecutiva, il Consiglio comunale procedeva, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, alla conferma ed al recepimento del contenuto del medesimo per il tramite dell'adozione della Variante n. 13 al Piano Regolatore Generale, della quale l'accordo pubblico-privato costituisce parte integrante e fonte di definizione concordata dei contenuti pianificatori -urbanistici;
- che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 148, comma 5, lett. a) della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, l'adottata Variante, contemporaneamente al deposito della medesima a disposizione del pubblico, veniva trasmessa al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. per il parere di competenza;



- che in data 17 ottobre 2012, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. trasmetteva al Comune di Arco valutazione tecnica, nel complesso, favorevole all'approvazione della Variante n. 13 al Piano Regolatore Generale, fatta salva la necessità di adeguarne i contenuti al parere, ivi richiamato ed acquisito, del Servizio commercio della P.A.T. con il quale, in merito, sono state formulate le sotto riportate osservazioni:

"In particolare, per quanto riguarda gli aspetti di competenza di questo Servizio è prevista la variazione della destinazione urbanistica di un'area fronte via S. Caterina da "area per attrezzature ricettivo alberghiere" e per parte "area a parcheggio pubblico" in "area per attività commerciale" con una potenzialità edificatoria pari a metri cubi complessivi 5.850.

La Variante al PRG è adottata ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale e alla stessa è allegato, quale parte integrante, l'accordo pubblico privato stipulato in data 30 maggio 2012 fra l'Amministrazione comunale e la Soc. Ferrari Legnami s.r.l. L'accordo prevede in particolare anche le misure compensative della trasformazione urbanistica con la cessione al Comune di un capannone e contigua pertinenza da destinare a magazzino e cantiere comunale. L'accordo pubblico-privato, pur molto dettagliato e puntuale nei suoi contenuti, non considera tuttavia in modo esaustivo i profili di natura urbanistico/commerciali definiti con deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011. Sarà necessario, in particolare, inquadrare e valutare in modo dettagliato l'intervento e l'insediamento commerciale in relazione ai criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con la richiamata deliberazione n. 177/2011 e in particolare alla disposizione di cui all'art. 3, comma 4, la quale, rispetto all'accordo tra soggetti pubblici e soggetti privati di cui all'art. 30 della legge urbanistica, introduce elementi maggiormente selettivi per quanto riguarda la realizzazione di esercizi commerciali. Si dovrà approfondire, via preliminare, il rispetto della disposizione che consente unicamente il recupero e la riqualificazione del volume esistente; dovranno essere conseguentemente valutate ed



approfondite nel dettaglio le eventuali deroghe con riferimento agli spazi di parcheggio stabiliti dall'art. 5 della deliberazione n. 177/2011 e ai parametri stabiliti con l'art. 3 della deliberazione stessa. E' evidente che l'esatta indicazione della superficie di vendita e l'individuazione del relativo settore merceologico, alle quali sono direttamente collegate le eventuali deroghe, dovranno integrare le valutazioni complessive in ordine alle adeguate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemporamento degli interessi da trasferire poi nell'accordo pubblico-privato";

- che, stante la valutazione tecnica favorevole del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T., il Consiglio comunale potrà procedere all'adozione definitiva della Variante n. 13, giusta deliberazione consigliare n. 58 del 10 luglio 2012, subordinatamente alla conformazione della adottata norma urbanistica rubricata "Ns 2 Area di Via S. Caterina Sud", attuativa dell'art. 6 dell'accordo pubblico-privato di data 30 maggio 2012, alle osservazioni contenute nell'anzidetta valutazione tecnica e testualmente surriferite;
- che al fine di cui sopra, all'art. 6 dell'accordo stipulato in data 30 maggio 2012, dovrà essere aggiunto un nuovo articolo 6 *bis* in modo da rendere le scelte urbanistiche, nel primo concordate, compatibili con i dettati normativi di cui all'art. 3 dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011, "*Disposizioni transitorie in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 72, comma 2, della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)*" per il tramite della previsione di un piano attuativo rispettoso dei parametri e delle indicazioni contenute nel richiamato art. 3;
- che, peraltro, la parte privata, pur condividendo la necessità di adeguare i contenuti fondamentali dell'accordo, già sottoscritto, con la normativa specifica cogente in materia commerciale, ha fermamente evidenziato come la subordinazione della realizzazione dell'accordata volumetria



commerciale alla demolizione di pari volumetria produttiva esistente determini un deleterio condizionamento fra la nuova area commerciale e l'esistente volumetria produttiva, di modo che la prima potrà realizzarsi solo in demolizione di parte della seconda con forte condizionamento delle possibili ipotesi di utilizzo o vendita per entrambe le aree. Di conseguenza, la Ferrari Legnami s.r.l., fermo restando il contenuto urbanistico del nuovo articolo 6 bis, funzionalmente alla sottoscrizione dell'accordo aggiuntivo ha espresso la necessità di integrarne ulteriormente il contenuto con un meccanismo di ripristino, in termini equitativi, dell'originario equilibrio economico. A tal proposito la parte pubblica e la parte privata hanno concordato una ridefinizione degli obblighi, a carico della Ferrari Legnami s.r.l., di adeguamento strutturale del capannone oggetto di cessione all'Amministrazione come disciplinati dall'art. 3 dell'accordo sottoscritto in data 30 maggio 2012.

Tutto quanto sopra premesso e parte integrante del presente accordo aggiuntivo all'accordo stipulato in data 30 maggio 2012, le parti come sopra specificate ed individuate, stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1: oggetto dell'accordo aggiuntivo-

- 1) Le parti concordano di novellare l'art. 3 dell'accordo sottoscritto in data 30 maggio 2012, rubricato "*Obbligo di adeguamento strutturale del capannone oggetto di cessione*" con il nuovo articolo 3, medesimamente rubricato, il cui contenuto negoziale, sostitutivo del sottoscritto art. 3, è riportato di seguito al comma 3.
- 2) Le parti concordano altresì di integrare l'accordo stipulato in data 30 maggio 2012 con l'aggiunta, dopo l'art. 6 del medesimo, dell'art. 6 bis, riportato qui di seguito al comma 4 cui seguirà, in sede di adozione definitiva della Variante al P.R.G. n. 13, lo speculare adeguamento della "NS 2 Area di via S. Caterina Sud",
- 3) ART. 3: *obbligo di adeguamento strutturale del capannone oggetto di cessione -*



La Ferrari Legnami s.r.l., nella persona del rappresentante legale p.t., funzionalmente alla cessione dell'immobile – capannone al Comune di Arco – si impegna ad eseguire sul cedendo edificio unicamente i seguenti interventi strutturali e di adeguamento:

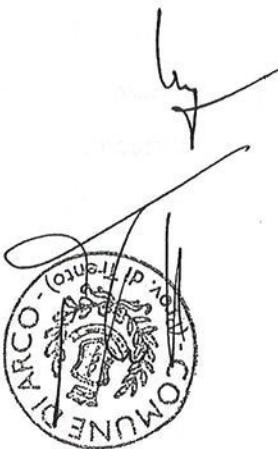
1) fornitura e posa in opera di elementi di chiusura verticale, realizzati con pannelli prefabbricati in cemento lungo le tre pareti laterali esterne. Le pareti debbono essere comprensive dei fori necessari alla successiva installazione dei serramenti nella posizione ed ubicazione indicata dall'Amministrazione comunale.

4) ART. 6 bis: modalità di attuazione della concordata trasformazione urbanistica – previsione del Piano attuativo ai sensi dell'art. 3 dell'allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011 – deroghe agli ivi indicati parametri urbanistici -

Ad integrazione di quanto definito al precedente art. 6, funzionalmente alla realizzazione dei concordati volumi commerciali (grande struttura di vendita), le parti concordano di subordinare la trasformazione urbanistica delle p.ed. 1854 e pp.ff. 1548/1, 1549 c.c. Arco, alla previsione di un piano attuativo, suddiviso in ambiti, interessante tutte le dette realtà, del tipo piano a fini generali di iniziativa pubblica, nel rispetto dell'art. 3 dell'allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011, la cui redazione di competenza del Comune verrà immediatamente iniziata con la collaborazione e l'apporto del tecnico della parte privata.

Specificatamente, le parti concordano e danno atto che, ai fini della riqualificazione del patrimonio esistente ai sensi dell'art. 3, comma 4, dell'allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011, la volumetria commerciale di cui al comma 1 del precedente art. 6, potrà trovare realizzazione quale sostituzione di pari volumetria (5850) attualmente insistente sulla p.ed. 1854, c.c. Arco. Le parti concordano, inoltre, di specificare che la superficie di vendita massima realizzabile è pari a mq. 1.600.

Con riferimento all'ambito relativo alla realizzazione della grande struttura di vendita, le parti concordano in parziale deroga ai parametri stabiliti dagli



artt. 3, comma 3 e 5, comma 7, dell'allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011, le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- a) gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "B" (anzichè A);
- b) gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% (anzichè 40%) dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;
- c) lo standard relativo agli spazi di parcheggio, come stabilito nell'art. 5, e provvedimenti dal medesimo richiamati, dell'allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011, è ridotto di un terzo;
- d) una quota non inferiore al 20% (anzichè 25%) della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
- e) il 30% (anzichè 75%) dei parcheggi della grande struttura di vendita dovrà essere collocato in locali interrati;

Quanto alla ripartizione del plusvalore derivante dalla Variante Urbanistica fra l'amministrazione comunale ed il privato, così come specificato nell'art. 7 dell'accordo pubblico-privato stipulato in data 30 maggio 2012, le parti, facendo riferimento alle sopra elencate prescrizioni urbanistiche in deroga, danno atto e concordano:

- 1) che la deroga indicata alla lettera *d*) risulta imposta dalla conformazione e dimensione (lunga e stretta) del lotto interessato dall'intervento (mq. 3.900 delle pp.ff. 1548/1, 1549 c.c. Arco) e costituisce condizione essenziale funzionale a consentire la realizzazione della concordata volumetria commerciale, senza, pertanto che la detta deroga alteri l'equilibrio economico dell'operazione come valutato all'art. 7 ed allegato doc. 1 dell'accordo pubblico-privato di data 30 maggio 2012;
- 2) che, parimenti, la deroga indicata alla lettera *e*) risulta imposta dall'ubicazione del lotto in area fortemente penalizzata dalla presenza di una falda freatica di fondovalle che rende il terreno caratterizzato da



permeabilità primaria elevata, la quale implica forti difficoltà alla realizzazione di profondi interrati. La deroga si impone, dunque, quale condizione per consentire la realizzazione della volumetria commerciale concordata in conformità all'accordo sottoscritto e senza sbilanciamento del valutato equilibrio economico;

3) le deroghe contenute nelle lettere *a), b), c)* sono compensate attraverso l'introduzione dell'obbligo, in capo alla Ferrari Legnami s.r.l., di realizzare, a scompto solo parziale degli oneri urbanizzativi, il parcheggio pubblico spostato, dalla adottata Variante n. 13, dal fronte su via s. Caterina all'interno fra la nuova area commerciale e la nuova area a destinazione residenziale.

p. il COMUNE di ARCO

IL SINDACO

- Paolo Mattei



p. FERRARI LEGNAMI s.r.l.

- Signor Ferrari Mariano-

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ferrari Mariano".