



# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"

### Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico-ambientale

### Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 30	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale  
Valerio Bazzanella

Il Dirigente  
Luigi Campostrini

## Elenco accordi urbanistici firmati di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015

- **Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area a monte della loc. Campolongo**

p.f. 1278/1 C.C. Noriglio – ridefinizione in area satura

concluso tra:

Comune di Rovereto

Stedile Lucio e Stedile Renzo

prot. n. 29242/23 di data 27 aprile 2023

- **Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione n. 21 Campolongo**

p.f. 1274 C.C. Noriglio e p.f. 1379 C.C. Rovereto – riduzione e trasferimento dell'indice

concluso tra:

Comune di Rovereto

Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella e Pedrotti Alessandro

prot. n. 30525/23 di data 2 maggio 2023

p.f. 1273 C.C. Noriglio – crediti edilizi

concluso tra:

Comune di Rovereto

Pasquali Carlo

prot. n. 31480/23 di data 5 maggio 2023

p.f. 1275 C.C. Noriglio – crediti edilizi

concluso tra:

Comune di Rovereto

Giori Maurizio

prot. n. 31498/23 di data 5 maggio 2023

p.f. 1277 C.C. Noriglio – crediti edilizi

concluso tra:

Comune di Rovereto

Giori Emma, Giori Gabriella e Giori Luciana;

prot. n. 32898/23 di data 11 maggio 2023

p.f. 1274 C.C. Noriglio – crediti edilizi

concluso tra:

Comune di Rovereto

Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo e Dalprà Luisella

prot. n. 36439/23 di data 25 maggio 2023

- **Accordo urbanistico pubblico-privato per lo sviluppo turistico della p.f. 30/2 C.C. Sacco e la valorizzazione paesaggistica relazionale legata alla mobilità dolce lungo il fiume Adige**  
p.f. 30/2 C.C. Sacco – riconoscimento edificabilità a fronte di cofinanziamento pista ciclopedonale e messa a disposizione a titolo gratuito dello spazio privato esterno all'amministrazione comunale  
concluso tra:  
Comune di Rovereto  
Battisti Claudio e Galvagni Antonella  
prot. n. 31113/22 di data 2 maggio 2022
  
- **Accordo urbanistico e patrimoniale connesso all'area di vicolo Clemente Baroni – sig.ra Manica Marina, p.f. 89/7 C.C. Sacco**  
p.f. 89/7 C.C. Sacco – compensazione urbanistica ai fini della cessione di parte dell'area  
concluso tra:  
Comune di Rovereto  
Manica Marina  
prot. n. 48481/22 di data 14 luglio 2022

## Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area a monte della loc. Campolongo

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi
- Stedile Lucio, quale proprietario della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio
- Stedile Renzo, quale usufruttuario della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio

COMUNE di  
ROVERETO

c\_h612  
A00001

Prot. A

N.0029242 - dd 27/04/23

Fasc. 06\_01\_2022/0000005



### Premesse

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, ha in animo l'approntamento di una Variante al P.R.G. volta all'aggiornamento urbanistico delle destinazioni d'uso dei suoli ubicati a nord della frazione di Campolongo, a cui il P.R.G. ha assegnato a partire dal 1985 una destinazione residenziale;

Dato atto che il contesto risulta contraddistinto da elementi di assoluta fragilità di natura territoriale vuoi per la carenza di opere urbanizzative, vuoi per delle soluzioni di pericolosità oltre che per ragioni legate allo smaltimento delle acque meteoriche, oltre che per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica;

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ricodificare le previsioni pianificatorie nell'ambito del versante in oggetto per le sopra esplicitate ragioni;

Considerato che la cubatura edilizia propria della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, di proprietà del sig. Stedile Lucio e gravata di usufrutto a favore del sig. Stedile Renzo, con formale atto contrattualistico civile è stata trasferita a favore della p.f. 1278/2 C.C. Noriglio;

Richiamato in tal senso l'atto di compravendita e costituzione servitù del 29/04/1994 (G.N. 2413/1) di rep. n. 12.113 del Notaio dott. Mauro Barisone, per quanto attiene il profilo in disamina evidenzia puntualmente con riferimento ai proprietari della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio che "costituiscono a carico di detta particella ed a favore della p.f. 1278/2 in C.C. Noriglio per la quale accetta ed acquista la società EFFETRE S.R.L. con sede in Rovereto, a mezzo come sopra, la perpetua servitù di poter utilizzare a favore della p.f. 1278/2 la capacità edificatoria prevista dalle norme urbanistiche per la p.f. 1278/1.". Ad oggi, pertanto, per il principio fondamentale di asservimento delle aree, tale proprietà risulta fattualmente priva di edificabilità;

Dato atto che il presente accordo, per ragioni di tutela e sicurezza, è quindi finalizzato a traguardare l'interesse pubblico attraverso il ripristino di destinazioni compatibili con la fragilità del territorio;

Considerato che :

- l'attuale p.f. 1278/1 C.C. Noriglio di proprietà di Stedile Lucio, della superficie catastale di 411 mq, è oggi destinata a Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 "Campolongo" di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma, deputato a funzioni prevalenti residenziali; l'area ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 5 "Il territorio di Noriglio" (art. 33.2.5) e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P2 - bassa e P3 - media di cui agli artt. 17 e 16 delle N.d.A. PUP;

Posto che, nella sostanza fattuale, la presente proposta di accordo si inserisce in un più ampio processo volto a ricodificare le previsioni pianificatorie nell'ambito del versante in oggetto attraverso il ripristino di destinazioni compatibili con le peculiarità territoriali;

Tutto ciò detto e premesso

**si conviene quanto segue:**

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. Il sig. Stedile Lucio e il sig. Stedile Renzo acconsentono alla ridefinizione della destinazione urbanistica della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio; alla porzione di ambito originariamente soggetto a lottizzazione, contraddistinta dalla p.f. 1278/1 C.C. Noriglio viene assegnata una destinazione di "Tessuto Saturo da tutelare B1 - piani nro 2" (art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG);
3. L'Amministrazione comunale si impegna a declinare nel piano regolatore i contenuti del presente accordo;
4. Il soggetto privato, sottoscrittore del presente accordo, accetta il presente accordo, precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste;
5. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Rovereto,

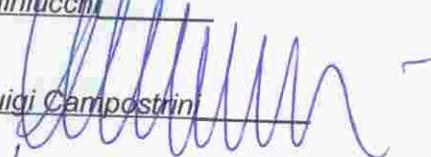
27.04.2023.

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano

  
Andrea Miniucchi

Il Dirigente del Servizio Tecnico e sviluppo strategico

  
Luigi Campostrini

Il proprietario Stedile Lucio



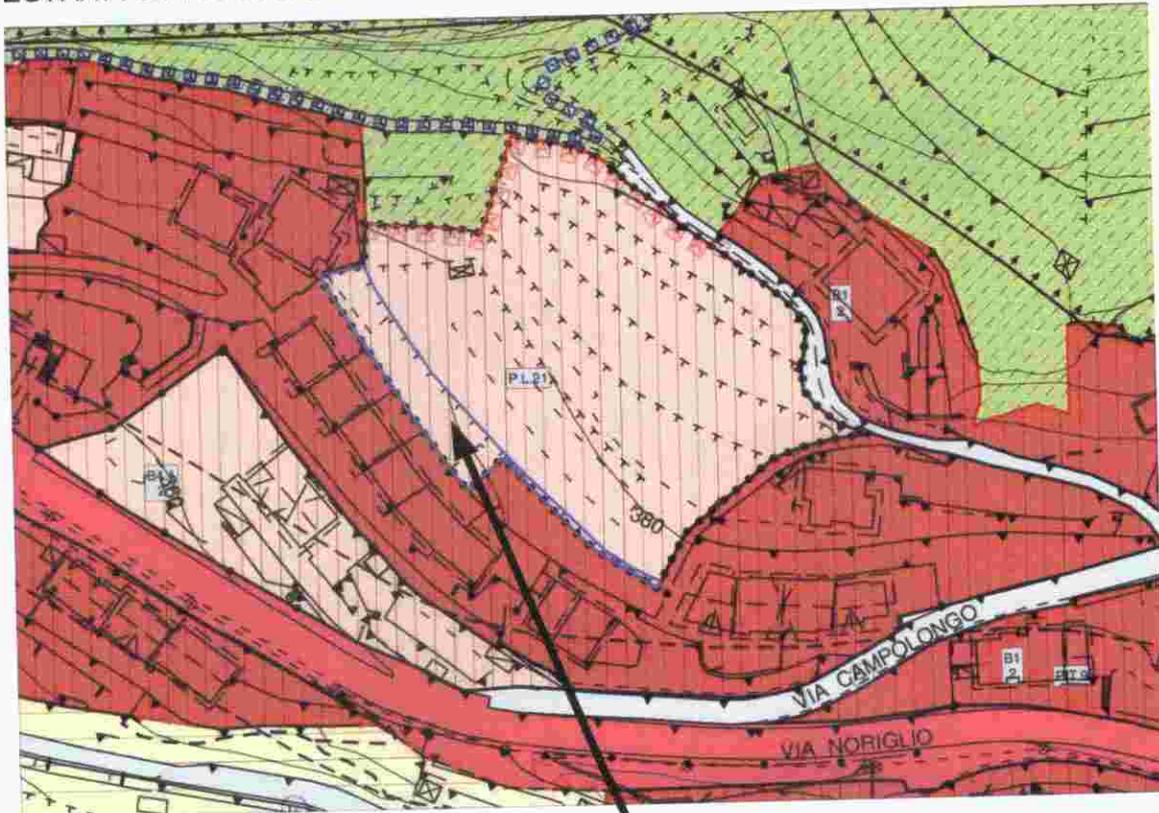
L'usufruttuario Stedile Renzo



Allegati:

- estratto prg in vigore con proposta di modifica del prg
- estratto mappa con evidenziata area oggetto di modifica

ESTRATTO PRG IN VIGORE CON PROPOSTA DI MODIFICA DEL PRG



"Tessuto Saturo da tutelare B1 - piani nro 2"

ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI MODIFICA





## Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo"

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi
- Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana quali proprietari delle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio
- Pedrotti Alessandro, quale proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto

### Premesse

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", ha predisposto la scheda norma del Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo", atta a definire gli aspetti urbanizzativi, ambientali e patrimoniali connessi all'edificazione sulle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio; tale modifica si è resa necessaria sulla scorta delle valutazioni condotte dall'amministrazione comunale, la quale ha rilevato l'insufficienza ed idoneità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici di accessibilità al lotto, connessi con l'utilizzo ai fini edificatori dell'ambito in oggetto;

Preso atto che nei contenuti della sopracitata scheda norma si riconosce l'interesse pubblico alla contrazione della capacità edificatoria del lotto, considerata oggi fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. A tal fine nella scheda norma viene precisato che *"l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree."*;

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ridurre gli interventi di nuova edificazione nell'ambito del versante in oggetto per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica. In tal senso merita evidenziare che l'ambito in loc. Campolongo interessato dal presente accordo, è localizzato in una posizione che merita di essere attentamente valutata alla luce delle considerazioni che si riportano di seguito. La parete rocciosa posta a monte del sito, è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento, a seguito di crolli rocciosi. L'eventuale edificazione dell'area, è subordinata alla verifica della stabilità della parete rocciosa a monte o alla rilevazione in ordine alla necessità di integrare, a carico dei lottizzanti, le opere di difesa finora realizzate. Parimenti, va richiamato che le aree poste a valle del compendio oggetto di lottizzazione, ovvero quelle lungo Viale del Colli, sono state invece oggetto di interventi per la regimazione delle acque. L'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal P.R.G., rischierebbe quindi di impattare in maniera negativa su una situazione di per sé delicata, alterandone gli attuali equilibri. Non da ultimo, l'ambito di lottizzazione è posto nei pressi di una Zona Speciale di Conservazione e gli interventi vanno ponderati anche in ordine alle disposizioni vigenti in materia;

Il presente accordo è quindi finalizzato a traguardare l'interesse pubblico tramite la contrazione della capacità edificatoria dell'ambito oggetto di lottizzazione, avvalendosi degli istituti previsti dalla normativa urbanistica vigente;

Ciò trova declinazione, alla luce della proposta da parte di alcuni soggetti lottizzanti, che contempla un trasferimento della capacità edificatoria su diversa realtà fondiaria, identificata dalla p.f. 1379 C.C. Rovereto;

Ciò posto, la proposta è stata ponderata da parte dell'Amministrazione, anche con opportune valutazioni in merito al carico urbanizzativo massimo insediabile nel nuovo areale;

Preso atto che:

- le attuali pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio di proprietà di Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana e Stedile Lucio della superficie catastale di 4.255 mq, sono oggi destinate per la totalità della loro superficie a Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 "Campolongo" di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma, destinato a funzioni prevalenti residenziali; l'area ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 5 "Il territorio di Noriglio" (art. 33.2.5) e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P2 - bassa e P3 - media di cui agli artt. 17 e 16 delle N.d.A. PUP;
- la p.f. 1379 C.C. Rovereto, di proprietà di Alessandro Pedrotti, della superficie catastale di 1.193 mq, raggiungibile tramite una laterale di viale Zugna, rientra nelle zone che il vigente strumento urbanistico classifica quali "Aree a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini" (art. 33.2.7); alla realtà stessa la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P1 - trascurabile o assente di cui all'art. 18 delle N.d.A. PUP, marginalmente P2 - bassa di cui al precedente art. 17;

Considerato che l'attuale situazione urbanizzativa in località Campolongo, sotto il profilo viabilistico, presenta caratteristiche del tutto incompatibili con lo sviluppo della capacità edificatoria in astratto ammessa per il compendio immobiliare. Peraltro, anche aderendo al mantenimento di una capacità edificatoria decisamente ridotta, l'edificazione non potrà comunque prescindere da interventi sul sistema urbanizzativo che si appalesano fin d'ora difficoltosi sia per gli aspetti patrimoniali, che economici nonchè tecnici;

Verificato che la cubatura edilizia propria della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, a seguito di formale atto contrattualistico civile, è stata trasferita a favore della p.f. 1278/2 C.C. Noriglio. e che, conseguentemente, per il principio fondamentale di asservimento delle aree, tale realtà risulta fattualmente priva di edificabilità;

Dato atto, ulteriormente, che la situazione viabilistica attuale appare già critica, ritenendo quindi congruo non incentivare alcun intervento teso al suo appesantimento, anche se dovuto ad una parziale o ridotta edificazione del compendio;

Posto che, nella sostanza fattuale, la presente proposta di accordo consiste nel trasferimento della capacità edificatoria ad oggi assegnata dal P.R.G. per le pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio sulla p.f. 1379 C.C. Rovereto, secondo le modalità meglio descritte di seguito (ridefinizione dell'indice e riconoscimento di una superficie forfettaria in crediti edilizi);

Tutto ciò detto e premesso

***si conviene quanto segue:***

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. I sig.ri Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana, per sé ed aventi causa, rinunciano alla capacità



edificatoria riconosciuta per le pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio e quantificata in circa 1.922 mq di S.U.N. (3.844 mq x 0,5) con altezza massima 2 piani, e concordano:

- o nella ridefinizione dal valore odierno, ad un valore complessivo massimo di 1.174 mq di S.U.N. La contrazione dell'indice, nella misura del 39% circa è resa necessaria al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo;
- o nella ripartizione della nuova S.U.N. assegnata secondo la seguente tabella, in termini di proporzionalità rispetto alle quote di proprietà degli attuali terreni interessati dal vigente Piano di Lottizzazione "PL 21- Campolongo":

particella fondiaria	proprietario	sup.catastale	% di proprietà	quota parte crediti edilizi
1273	Pasquali Carlo	539	14,02%	165
	Dalprà Arrigo			69,33
1274	Dalprà Fiorenzo	680	17,69%	208
	Dalprà Luisella			69,33
1275	Giori Maurizio	1337	34,78%	408
	Giori Emma			131,00
1277	Giori Gabriella,	1288	33,51%	393
	Giori Luciana			131,00
		3844	100,00%	<b>1174</b>

*oggetto di separato accordo urbanistico*

1278/1	Stedile Lucio	411		
--------	---------------	-----	--	--

**TOTALE**

**4255**

- o nel trasferimento della quota parte di S.U.N. connessa alla p.f. 1274 C.C. Noriglio, previ accordi civilistici fra le parti, su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto intavolata al Libro Fondiario ad altro soggetto. L'indice assegnato viene quindi definito nel valore di **208 mq** di S.U.N con altezza massima di 2 piani da svilupparsi su un lotto di circa 500 mq. Il carico antropico massimo espresso in S.U.N., ulteriore rispetto a quello esistente, è stato ponderato in termini di compatibilità con il nuovo ambito oggetto della delocalizzazione, che può quindi supportare senza pregiudizio del contesto. Lo stesso viene stimato sviluppabile in 1 unità abitativa massima da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario. In linea con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo e di salvaguardia idrogeologica dei territori, sul nuovo ambito edificabile, in aggiunta all'indice di permeabilità  $\geq 0,30$ , viene introdotto un parametro urbanistico edilizio relativo alla percentuale minima di verde piantumato, non sottocostruito,  $\geq 0,20$ ;
  - o nel riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di **966 mq** di S.U.N., ripartita secondo la tabella sopra riportata, da iscriversi nell'apposito registro, al netto dell'indice connesso alla p.f. 1274 già oggetto di localizzazione. I crediti stessi saranno utilizzabili con le modalità di cui all'art. 123 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e saranno riconosciuti a seguito dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. tesa a recepire il presente accordo urbanistico.
- Il signor Pedrotti Alessandro, per sè ed aventi causa, in qualità di proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto, concorda sul trasferimento dell'indice sulla propria realtà fondiaria;
  - All'ambito originariamente soggetto a lottizzazione, contraddistinto dalle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio viene assegnata una destinazione di "Area agricola" (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) in funzione del presente accordo urbanistico;
  - L'Amministrazione comunale si impegna a declinare nel piano regolatore i contenuti del presente accordo attraverso specifica scheda norma o norma speciale;

6. Il sig.r Pedrotti Alessandro, si impegna, preordinatamente e/o contestualmente all'edificazione, a realizzare le eventuali necessarie idonee opere di urbanizzazione dell'ambito e/o loro adeguamento;
7. In relazione al precedente punto 6, al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo edilizio, sarà valutata l'eventuale necessità di definire modalità di progettazione, esecuzione e collaudo delle eventuali opere urbanizzative (qualora necessarie) ed i relativi aspetti economico/patrimoniali, nell'ambito di specifica convenzione, allegata al permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015
8. I soggetti privati tutti, sottoscrittori del presente accordo, si impegnano inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.
9. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Rovereto, - 2 MAG 2023

per il Comune di Rovereto:

L' Assessore alla Qualità del vivere urbano Andrea Minicucci

Il Dirigente del Servizio Tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini

I proprietari

della p.f. 1273 C.C. Noriglio

Pasquali Carlo \_\_\_\_\_

della p.f. 1274 C.C. Noriglio

Dalprà Arrigo Dalprà Arrigo

Dalprà Fiorenzo Dalprà Fiorenzo

Dalprà Luisella Dalprà Luisella

della p.f. 1275 C.C. Noriglio

Giori Maurizio \_\_\_\_\_

della p.f. 1277 C.C. Noriglio

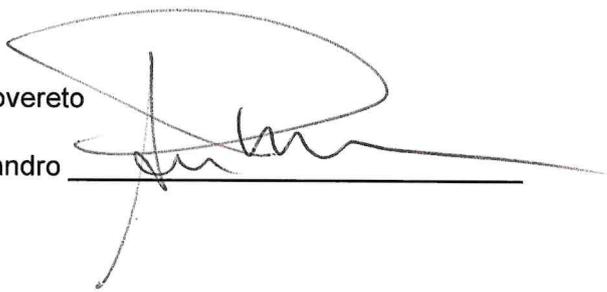
Giori Emma \_\_\_\_\_

Giori Gabriella \_\_\_\_\_

Giori Luciana \_\_\_\_\_

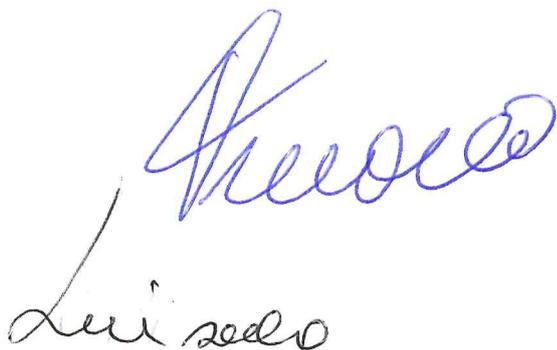
della p.f. 1379 C.C. Rovereto

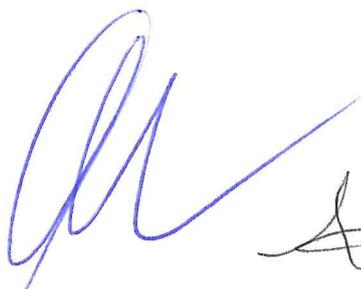
Pedrotti Alessandro \_\_\_\_\_

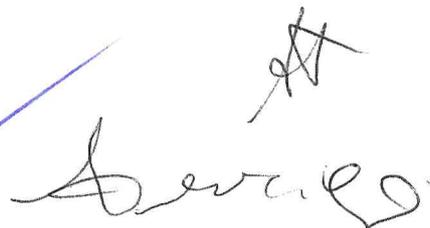


*Allegati:*

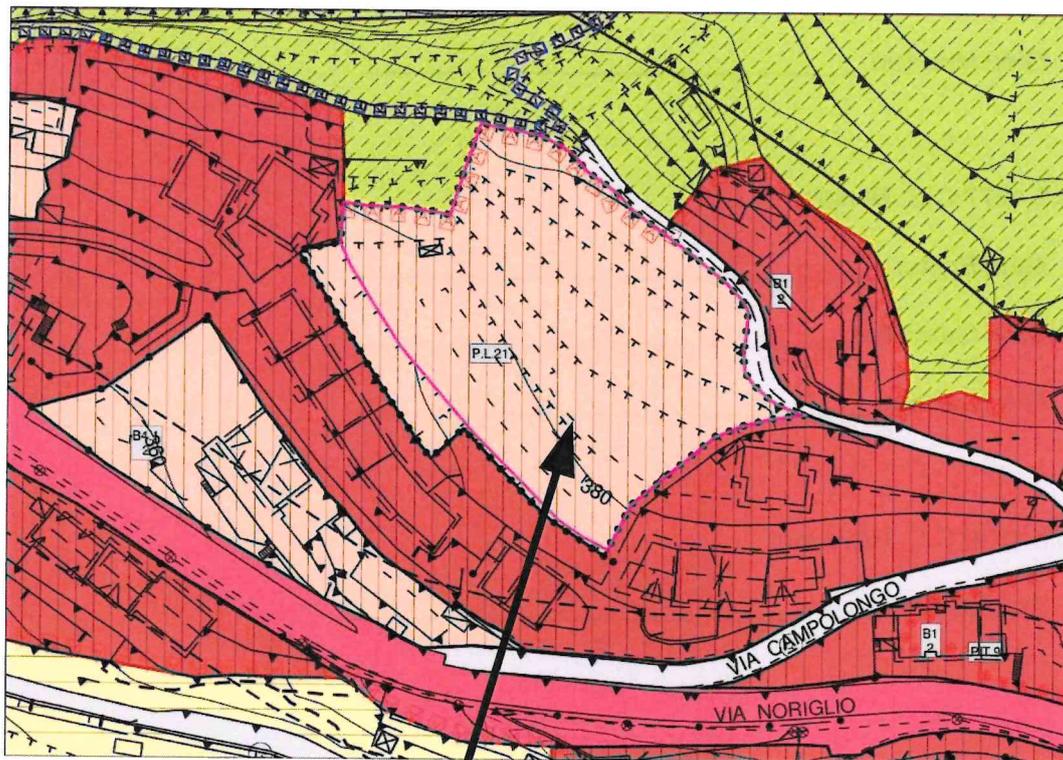
- campolongo - estratto prg in vigore con proposta di modifica del prg
- viale zugna - estratto mappa con evidenziata area oggetto di modifica
- viale zugna - estratto prg in vigore con area oggetto di modifica del prg

  
Luiseo



  
Severo

CAMPOLONGO - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON PROPOSTA DI MODIFICA DEL PRG



"Area agricola" (art. 78 delle N.T.A.)

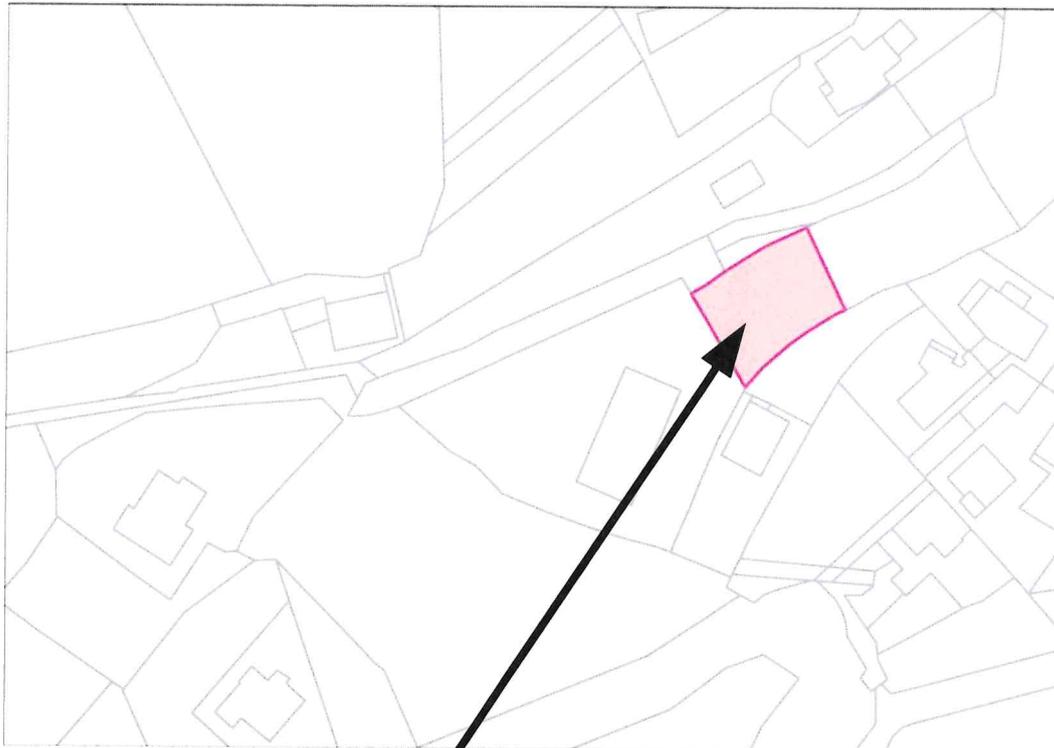
con richiamo ad accordo urbanistico/norma speciale

Luigi Russo  
Luigi Russo



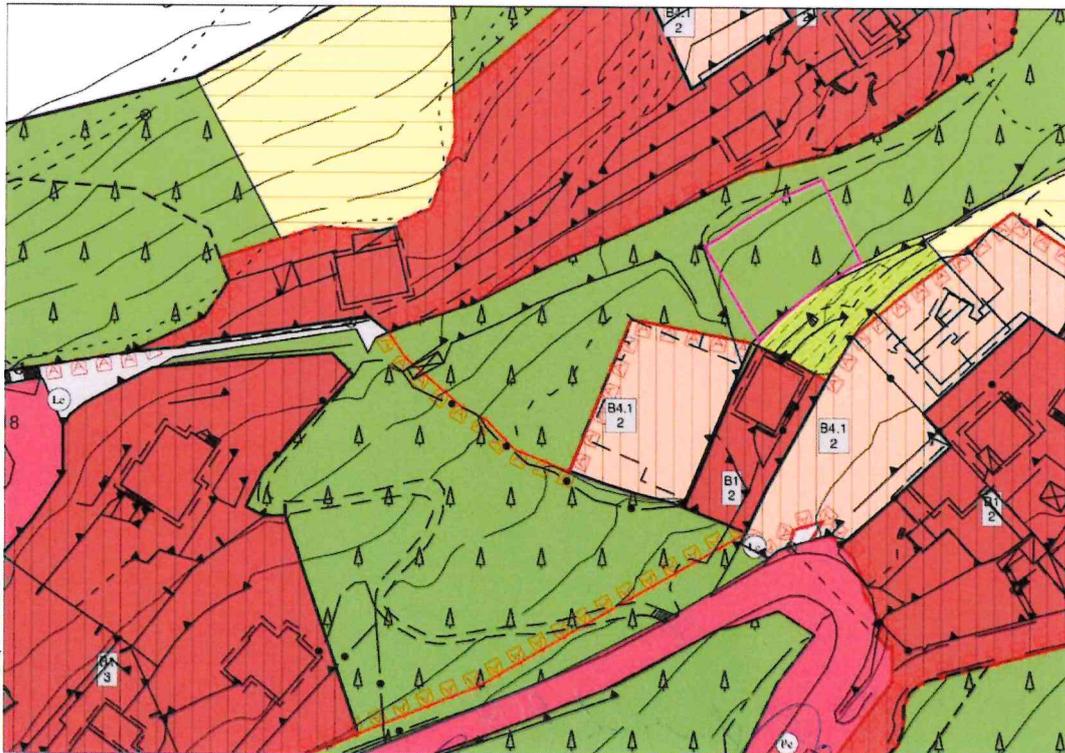
A large, stylized handwritten signature in blue ink.

VIALE ZUGNA - ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI MODIFICA



Area destinata all'edificazione  
Scheda Norma/Norma speciale

VIALE ZUGNA - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON AREA OGGETTO DI MODIFICA DEL PRG



*Luigi Longo*



**Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo"**

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi;
- Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana quali proprietari delle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio
- Pedrotti Alessandro, quale proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto

**Premesse**

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", ha predisposto la scheda norma del Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo", atta a definire gli aspetti urbanizzativi, ambientali e patrimoniali connessi all'edificazione sulle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio; tale modifica si è resa necessaria sulla scorta delle valutazioni condotte dall'amministrazione comunale, la quale ha rilevato l'insufficienza ed inidoneità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici di accessibilità al lotto, connessi con l'utilizzo ai fini edificatori dell'ambito in oggetto;

Preso atto che nei contenuti della sopracitata scheda norma si riconosce l'interesse pubblico alla contrazione della capacità edificatoria del lotto, considerata oggi fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. A tal fine nella scheda norma viene precisato che *"l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree."*

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ridurre gli interventi di nuova edificazione nell'ambito del versante in oggetto per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica. In tal senso merita evidenziare che l'ambito in loc. Campolongo interessato dal presente accordo, è localizzato in una posizione che merita di essere attentamente valutata alla luce delle considerazioni che si riportano di seguito. La parete rocciosa posta a monte del sito, è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento, a seguito di crolli rocciosi. L'eventuale edificazione dell'area, è subordinata alla verifica della stabilità della parete rocciosa a monte o alla rilevazione in ordine alla necessità di integrare, a carico dei lottizzanti, le opere di difesa finora realizzate. Parimenti, va richiamato che le aree poste a valle del compendio oggetto di lottizzazione, ovvero quelle lungo Viale dei Colli, sono state invece oggetto di interventi per la regimazione delle acque. L'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal P.R.G., rischierebbe quindi di impattare in maniera negativa su una situazione di per sé delicata, alterandone gli attuali equilibri. Non da ultimo, l'ambito di lottizzazione è posto nei pressi di una Zona Speciale di Conservazione e gli interventi vanno ponderati anche in ordine alle disposizioni vigenti in materia;

Il presente accordo è quindi finalizzato a tragguardare l'interesse pubblico tramite la contrazione della capacità edificatoria dell'ambito oggetto di lottizzazione, avvalendosi degli istituti previsti dalla normativa urbanistica vigente,

Ciò trova declinazione, alla luce della proposta da parte di alcuni soggetti lottizzanti, che contempla un trasferimento della capacità edificatoria su diversa realtà fondiaria, identificata dalla p.f. 1379 C.C. Rovereto;

Ciò posto, la proposta è stata ponderata da parte dell'Amministrazione, anche con opportune valutazioni in merito al carico urbanizzativo massimo insediabile nel nuovo areale;

Preso atto che:

- le attuali pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio di proprietà di Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana e Stedile Lucio della superficie catastale di 4.255 mq, sono oggi destinate per la totalità della loro superficie a Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 "Campolongo" di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma, destinato a funzioni prevalenti residenziali; l'area ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 5 "Il territorio di Noriglio" (art. 33.2.5) e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P2 - bassa e P3 - media di cui agli artt. 17 e 16 delle N.d.A. PUP;
- la p.f. 1379 C.C. Rovereto, di proprietà di Alessandro Pedrotti, della superficie catastale di 1.193 mq, raggiungibile tramite una laterale di viale Zugna, rientra nelle zone che il vigente strumento urbanistico classifica quali "Aree a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini" (art. 33.2.7); alla realtà stessa la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P1 - trascurabile o assente di cui all'art. 18 delle N.d.A. PUP, marginalmente P2 -- bassa di cui al precedente art. 17;

Considerato che l'attuale situazione urbanizzativa in località Campolongo, sotto il profilo viabilistico, presenta caratteristiche del tutto incompatibili con lo sviluppo della capacità edificatoria in astratto ammessa per il compendio immobiliare. Peraltro, anche aderendo al mantenimento di una capacità edificatoria decisamente ridotta, l'edificazione non potrà comunque prescindere da interventi sul sistema urbanizzativo che si appaiano fin d'ora difficoltosi sia per gli aspetti patrimoniali, che economici nonché tecnici;

Verificato che la cubatura edilizia propria della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, a seguito di formale atto contrattualistico civile, è stata trasferita a favore della p.f. 1278/2 C.C. Noriglio, e che, conseguentemente, per il principio fondamentale di asservimento delle aree, tale realtà risulta fattualmente priva di edificabilità;

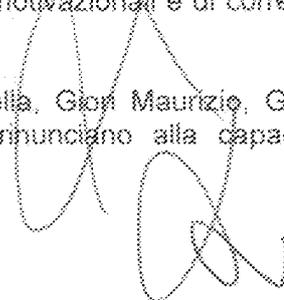
Dato atto, ulteriormente, che la situazione viabilistica attuale appare già critica, ritenendo quindi congruo non incentivare alcun intervento teso al suo appesantimento, anche se dovuto ad una parziale o ridotta edificazione del compendio;

Posto che, nella sostanza fattuale, la presente proposta di accordo consiste nel trasferimento della capacità edificatoria ad oggi assegnata dal P.R.G. per le pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio sulla p.f. 1379 C.C. Rovereto, secondo le modalità meglio descritte di seguito (ridefinizione dell'indice e riconoscimento di una superficie forfettaria in crediti edilizi);

Tutto ciò detto e premesso

*si conviene quanto segue:*

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. I sig. n Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana, per sé ed aventi causa, rinunciano alla capacità



edificatoria riconosciuta per le pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio e quantificata in circa 1.922 mq di S.U.N. (3.844 mq x 0,5) con altezza massima 2 piani, e concordano:

- nella ridefinizione dal valore odierno, ad un valore complessivo massimo di 1.174 mq di S.U.N. La contrazione dell'indice, nella misura del 39% circa è resa necessaria al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo,
- nella ripartizione della nuova S.U.N. assegnata secondo la seguente tabella, in termini di proporzionalità rispetto alle quote di proprietà degli attuali terreni interessati dal vigente Piano di Lottizzazione "PL 21- Campolongo":

particella fondiaria	proprietario	sup. catastale	% di proprietà	quota parte crediti edilizi
1273	Fasquell Carlo	539	14,02%	185
	Dalprà Arrigo			69,33
1274	Dalprà Fiorenzo	680	17,69%	208
	Dalprà Luisa			69,33
1275	Giori Maurizio	1337	34,76%	408
	Giori Emma			131,00
1277	Giori Gabriella	1288	33,51%	393
	Giori Luciana			131,00
		3844	100,00%	1174

*oggetto di separato accordo urbanistico*

1278/1	Stedile Lucio	411		
--------	---------------	-----	--	--

**TOTALE** ~~1922~~ **4255** ~~100,00%~~ **100,00%**

- nel trasferimento della quota parte di S.U.N. connessa alla p.f. 1274 C.C. Noriglio, previ accordi civilistici fra le parti, su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto intavolata al Libro Fondiario ad altro soggetto. L'indice assegnato viene quindi definito nel valore di **208 mq** di S.U.N. con altezza massima di 2 piani da svilupparsi su un lotto di circa 500 mq. Il carico antropico massimo espresso in S.U.N., ulteriore rispetto a quello esistente, è stato ponderato in termini di compatibilità con il nuovo ambito oggetto della delocalizzazione, che può quindi supportare senza pregiudizio del contesto. Lo stesso viene stimato sviluppabile in 1 unità abitativa massima da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario. In linea con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo e di salvaguardia idrogeologica dei territori, sul nuovo ambito edificabile, in aggiunta all'indice di permeabilità  $\geq 0,30$ , viene introdotto un parametro urbanistico edilizio relativo alla percentuale minima di verde piantumato, non sottocostruito,  $\geq 0,20$ ;
  - nel riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di **966 mq** di S.U.N., ripartita secondo la tabella sopra riportata, da iscriversi nell'apposito registro, al netto dell'indice connesso alla p.f. 1274 già oggetto di localizzazione. I crediti stessi saranno utilizzabili con le modalità di cui all'art. 123 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e saranno riconosciuti a seguito dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. tesa a recepire il presente accordo urbanistico.
3. Il signor Pedrotti Alessandro, per sé ed aventi causa, in qualità di proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto, concorda sul trasferimento dell'indice sulla propria realtà fondiaria;
  4. All'ambito originariamente soggetto a lottizzazione, contraddistinto dalle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio viene assegnata una destinazione di "Area agricola" (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) in funzione del presente accordo urbanistico;
  5. L'Amministrazione comunale si impegna a declinare nel piano regolatore i contenuti del presente accordo attraverso specifica scheda norma o norma speciale;

Fasquell Carlo

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

6. Il sig.r Pedrotti Alessandro, si impegna, preordinatamente e/o contestualmente all'edificazione, a realizzare le eventuali necessarie idonee opere di urbanizzazione dell'ambito e/o loro adeguamento;
7. In relazione al precedente punto 6, al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo edilizio, sarà valutata l'eventuale necessità di definire modalità di progettazione, esecuzione e collaudo delle eventuali opere urbanizzative (qualora necessarie) ed i relativi aspetti economico/patrimoniali, nell'ambito di specifica convenzione, allegata al permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015
8. I soggetti privati tutti, sottoscrittori del presente accordo, si impegnano inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste
9. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Rovereto, 5 MAG. 2023

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano Andrea Miniucchi

Il Dirigente del Servizio Tecnico e sviluppo strategico Luigi Carposzini

I proprietari

della p.f. 1273 C.C. Noriglio

Pasquali Carlo Pasquali Carlo

della p.f. 1274 C.C. Noriglio

Daiprà Arrigo .....

Daiprà Fiorenzo .....

Daiprà Luisella .....

della p.f. 1275 C.C. Noriglio

Giori Maurizio \_\_\_\_\_

della p.f. 1277 C.C. Noriglio

Giori Emma \_\_\_\_\_

Giori Gabriella \_\_\_\_\_

Giori Luciana \_\_\_\_\_

della p.f. 1379 C.C. Rovereto

Pedrotti Alessandro \_\_\_\_\_

*Allegati:*

- *campolongo - estratto prg in vigore con proposta di modifica del prg*
- *viale zugna - estratto mappa con evidenziata area oggetto di modifica*
- *viale zugna - estratto prg in vigore con area oggetto di modifica del prg*

*F. Pasquale 2-6*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

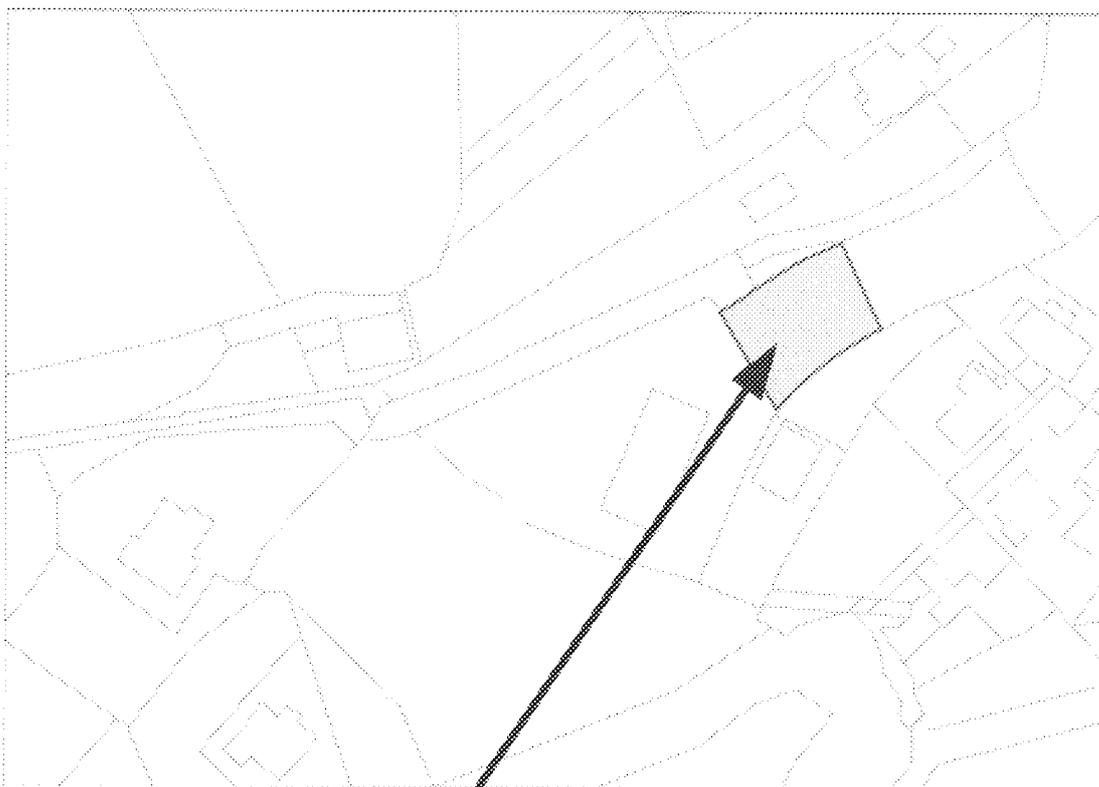
CAMPOLONGO - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON PROPOSTA DI MODIFICA DEL PRG



*"Area agricola" (art. 78 delle N.T.A.)*

*con richiamo ad accordo urbanistico/norma speciale*

VIALE ZUGNA - ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI MODIFICA



Area destinata all'edificazione  
Scheda Norma/Norma speciale

VIALE ZUGNA - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON AREA OGGETTO DI MODIFICA DEL PRG



Tosquini 2-6

## APPENDICE

### UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

ALL'ACCORDO URBANISTICO E PATRIMONIALE VOLTO ALLA TUTELA DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.21 - CAMPOLONGO

1. A fronte della revisione degli interventi ammessi sulle pp. ff. 1273, 1275, 1277 C.C. Noriglio, finalizzata alla riduzione delle nuove edificazioni nell'ambito collinare di Noriglio in loc. Campolongo per ragioni di tutela ambientale, idrogeologica e paesaggistica, l'Amministrazione riconosce un credito edilizio nella misura di 966 mq di SUN, da utilizzarsi secondo le modalità di seguito precisate. Tale credito edilizio è determinato in contrazione del 39% della capacità edificatoria generata originariamente dall'ambito. Gli interventi ammessi per l'area oggetto della presente norma speciale/scheda norma, sono quelli disciplinati dal precedente dall'art. 78 "Area agricola".

2. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL / 125 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL / 291 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30% (per le zone B1, B2 e B3, si considera la SUL esistente aumentata dell'incremento ammesso); qualora l'area non sia pertinenziale ad edifici esistenti il credito non potrà essere utilizzato. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e

strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani indicati nel cartiglio. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

Ta... 6





## Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo"

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi
- Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana quali proprietari delle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio
- Pedrotti Alessandro, quale proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto

### Premesse

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", ha predisposto la scheda norma del Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo", atta a definire gli aspetti urbanizzativi, ambientali e patrimoniali connessi all'edificazione sulle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio; tale modifica si è resa necessaria sulla scorta delle valutazioni condotte dall'amministrazione comunale, la quale ha rilevato l'insufficienza ed inidoneità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici di accessibilità al lotto, connessi con l'utilizzo ai fini edificatori dell'ambito in oggetto;

Preso atto che nei contenuti della sopracitata scheda norma si riconosce l'interesse pubblico alla contrazione della capacità edificatoria del lotto, considerata oggi fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. A tal fine nella scheda norma viene precisato che *"l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree."*;

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ridurre gli interventi di nuova edificazione nell'ambito del versante in oggetto per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica. In tal senso merita evidenziare che l'ambito in loc. Campolongo interessato dal presente accordo, è localizzato in una posizione che merita di essere attentamente valutata alla luce delle considerazioni che si riportano di seguito. La parete rocciosa posta a monte del sito, è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento, a seguito di crolli rocciosi. L'eventuale edificazione dell'area, è subordinata alla verifica della stabilità della parete rocciosa a monte o alla rilevazione in ordine alla necessità di integrare, a carico dei lottizzanti, le opere di difesa finora realizzate. Parimenti, va richiamato che le aree poste a valle del compendio oggetto di lottizzazione, ovvero quelle lungo Viale del Colli, sono state invece oggetto di interventi per la regimazione delle acque. L'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal P.R.G., rischierebbe quindi di impattare in maniera negativa su una situazione di per sé delicata, alterandone gli attuali equilibri. Non da ultimo, l'ambito di lottizzazione è posto nei pressi di una Zona Speciale di Conservazione e gli interventi vanno ponderati anche in ordine alle disposizioni vigenti in materia;

Il presente accordo è quindi finalizzato a traguardare l'interesse pubblico tramite la contrazione della capacità edificatoria dell'ambito oggetto di lottizzazione, avvalendosi degli istituti previsti dalla normativa urbanistica vigente;

Ciò trova declinazione, alla luce della proposta da parte di alcuni soggetti lottizzanti, che contempla un trasferimento della capacità edificatoria su diversa realtà fondiaria, identificata dalla p.f. 1379 C.C. Rovereto;

Ciò posto, la proposta è stata ponderata da parte dell'Amministrazione, anche con opportune valutazioni in merito al carico urbanizzativo massimo insediabile nel nuovo areale;

Preso atto che:

- le attuali pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio di proprietà di Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana e Stedile Lucio della superficie catastale di 4.255 mq, sono oggi destinate per la totalità della loro superficie a Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 "Campolongo" di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma, destinato a funzioni prevalenti residenziali; l'area ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 5 "Il territorio di Noriglio" (art. 33.2.5) e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P2 - bassa e P3 - media di cui agli artt. 17 e 16 delle N.d.A. PUP;
- la p.f. 1379 C.C. Rovereto, di proprietà di Alessandro Pedrotti, della superficie catastale di 1.193 mq, raggiungibile tramite una laterale di viale Zugna, rientra nelle zone che il vigente strumento urbanistico classifica quali "Aree a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini" (art. 33.2.7); alla realtà stessa la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P1 - trascurabile o assente di cui all'art. 18 delle N.d.A. PUP, marginalmente P2 - bassa di cui al precedente art. 17;

Considerato che l'attuale situazione urbanizzativa in località Campolongo, sotto il profilo viabilistico, presenta caratteristiche del tutto incompatibili con lo sviluppo della capacità edificatoria in astratto ammessa per il compendio immobiliare. Peraltro, anche aderendo al mantenimento di una capacità edificatoria decisamente ridotta, l'edificazione non potrà comunque prescindere da interventi sul sistema urbanizzativo che si appalesano fin d'ora difficoltosi sia per gli aspetti patrimoniali, che economici nonché tecnici;

Verificato che la cubatura edilizia propria della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, a seguito di formale atto contrattualistico civile, è stata trasferita a favore della p.f. 1278/2 C.C. Noriglio. e che, conseguentemente, per il principio fondamentale di asservimento delle aree, tale realtà risulta fattualmente priva di edificabilità;

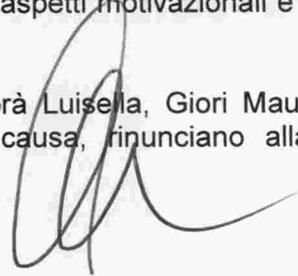
Dato atto, ulteriormente, che la situazione viabilistica attuale appare già critica, ritenendo quindi congruo non incentivare alcun intervento teso al suo appesantimento, anche se dovuto ad una parziale o ridotta edificazione del compendio;

Posto che, nella sostanza fattuale, la presente proposta di accordo consiste nel trasferimento della capacità edificatoria ad oggi assegnata dal P.R.G. per le pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio sulla p.f. 1379 C.C. Rovereto, secondo le modalità meglio descritte di seguito (ridefinizione dell'indice e riconoscimento di una superficie forfettaria in crediti edilizi);

Tutto ciò detto e premesso

***si conviene quanto segue:***

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. I sig.ri Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana, per sé ed aventi causa, rinunciano alla capacità



edificatoria riconosciuta per le pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio e quantificata in circa 1.922 mq di S.U.N. (3.844 mq x 0,5) con altezza massima 2 piani, e concordano:

- o nella ridefinizione dal valore odierno, ad un valore complessivo massimo di 1.174 mq di S.U.N. La contrazione dell'indice, nella misura del 39% circa è resa necessaria al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo;
- o nella ripartizione della nuova S.U.N. assegnata secondo la seguente tabella, in termini di proporzionalità rispetto alle quote di proprietà degli attuali terreni interessati dal vigente Piano di Lottizzazione "PL 21- Campolongo":

particella fondiaria	proprietario	sup.catastale	% di proprietà	quota parte crediti edilizi
1273	Pasquali Carlo	539	14,02%	165
	Dalprà Arrigo			69,33
1274	Dalprà Fiorenzo	680	17,69%	208
	Dalprà Luisella			69,33
1275	Giori Maurizio	1337	34,78%	408
	Giori Emma			131,00
1277	Giori Gabriella, Giori Luciana	1288	33,51%	393
				131,00
		3844	100,00%	1174

*oggetto di separato accordo urbanistico*

1278/1	Stedile Lucio	411		
--------	---------------	-----	--	--

**TOTALE**

**4255**

- o nel trasferimento della quota parte di S.U.N. connessa alla p.f. 1274 C.C. Noriglio, previ accordi civilistici fra le parti, su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto intavolata al Libro Fondiario ad altro soggetto. L'indice assegnato viene quindi definito nel valore di **208 mq** di S.U.N con altezza massima di 2 piani da svilupparsi su un lotto di circa 500 mq. Il carico antropico massimo espresso in S.U.N., ulteriore rispetto a quello esistente, è stato ponderato in termini di compatibilità con il nuovo ambito oggetto della delocalizzazione, che può quindi supportare senza pregiudizio del contesto. Lo stesso viene stimato sviluppabile in 1 unità abitativa massima da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario. In linea con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo e di salvaguardia idrogeologica dei territori, sul nuovo ambito edificabile, in aggiunta all'indice di permeabilità  $\geq 0,30$ , viene introdotto un parametro urbanistico edilizio relativo alla percentuale minima di verde piantumato, non sottocostruito,  $\geq 0,20$ ;
  - o nel riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di **966 mq** di S.U.N., ripartita secondo la tabella sopra riportata, da iscriversi nell'apposito registro, al netto dell'indice connesso alla p.f. 1274 già oggetto di localizzazione. I crediti stessi saranno utilizzabili con le modalità di cui all'art. 123 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e saranno riconosciuti a seguito dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. tesa a recepire il presente accordo urbanistico.
- Il signor Pedrotti Alessandro, per sè ed aventi causa, in qualità di proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto, concorda sul trasferimento dell'indice sulla propria realtà fondiaria;
  - All'ambito originariamente soggetto a lottizzazione, contraddistinto dalle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio viene assegnata una destinazione di "Area agricola" (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) in funzione del presente accordo urbanistico;
  - L'Amministrazione comunale si impegna a declinare nel piano regolatore i contenuti del presente accordo attraverso specifica scheda *norma o norma speciale*;

*Più Minore*

*[Signature]*

*[Signature]*

6. Il sig.r Pedrotti Alessandro, si impegna, preordinatamente e/o contestualmente all'edificazione, a realizzare le eventuali necessarie idonee opere di urbanizzazione dell'ambito e/o loro adeguamento;
7. In relazione al precedente punto 6, al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo edilizio, sarà valutata l'eventuale necessità di definire modalità di progettazione, esecuzione e collaudo delle eventuali opere urbanizzative (qualora necessarie) ed i relativi aspetti economico/patrimoniali, nell'ambito di specifica convenzione, allegata al permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015
8. I soggetti privati tutti, sottoscrittori del presente accordo, si impegnano inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.
9. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Rovereto, 5 MAG. 2023

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano Andrea Miniucchi

Il Dirigente del Servizio Tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini

I proprietari

della p.f. 1273 C.C. Noriglio

Pasquali Carlo \_\_\_\_\_

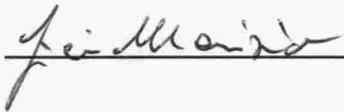
della p.f. 1274 C.C. Noriglio

Dalprà Arrigo \_\_\_\_\_

Dalprà Fiorenzo \_\_\_\_\_

Dalprà Luisella \_\_\_\_\_

della p.f. 1275 C.C. Noriglio

Giori Maurizio 

della p.f. 1277 C.C. Noriglio

Giori Emma \_\_\_\_\_

Giori Gabriella \_\_\_\_\_

Giori Luciana \_\_\_\_\_

della p.f. 1379 C.C. Rovereto

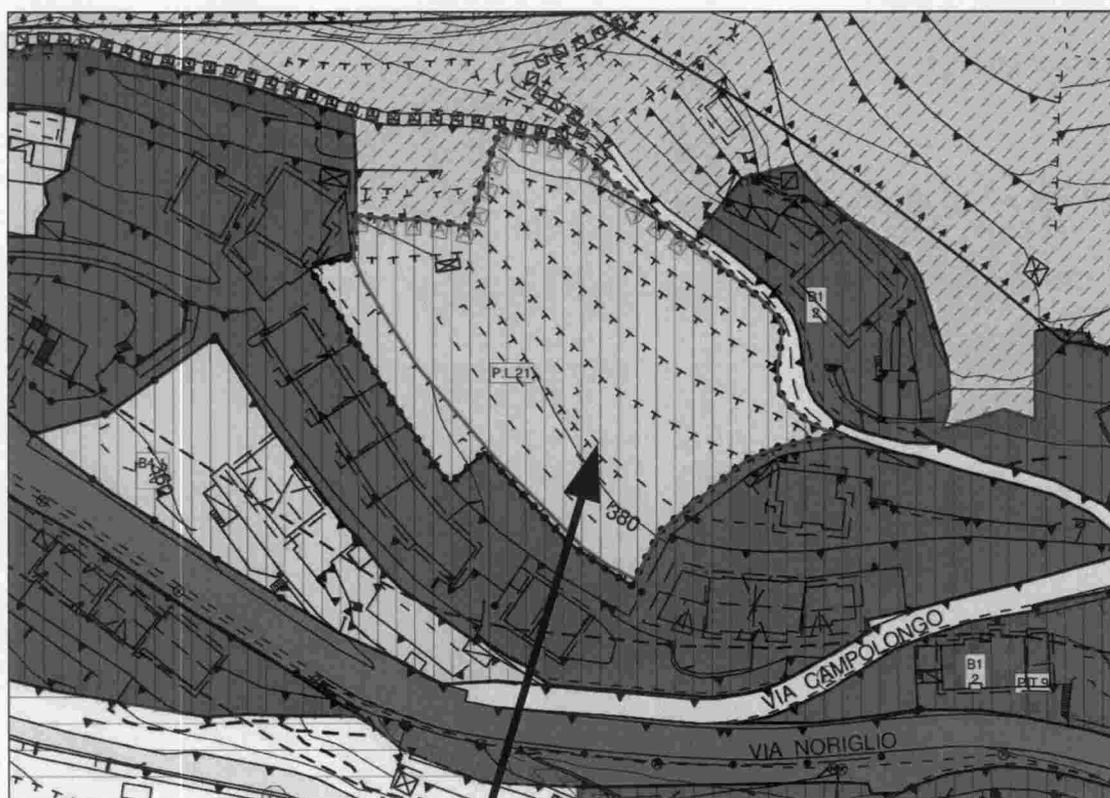
Pedrotti Alessandro \_\_\_\_\_

*Allegati:*

- campolongo - estratto prg in vigore con proposta di modifica del prg
- viale zugna - estratto mappa con evidenziata area oggetto di modifica
- viale zugna - estratto prg in vigore con area oggetto di modifica del prg



CAMPOLONGO - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON PROPOSTA DI MODIFICA DEL PRG



"Area agricola" (art. 78 delle N.T.A.)

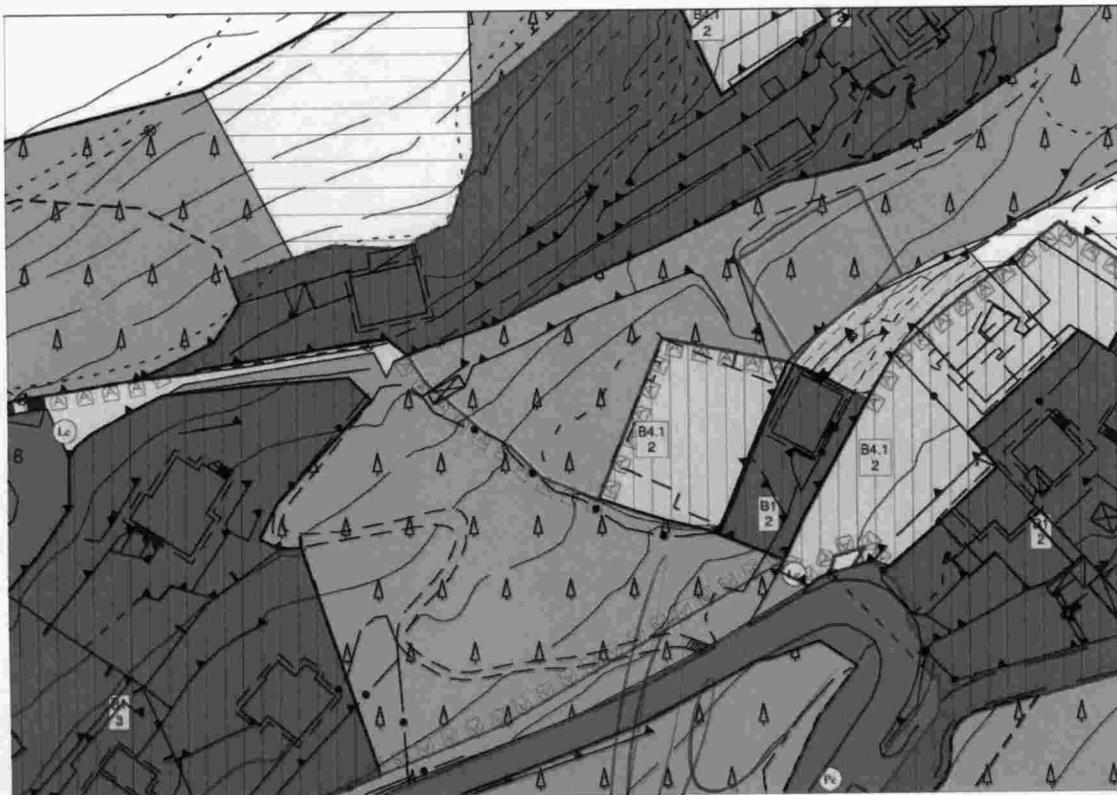
con richiamo ad accordo urbanistico/norma speciale

VIALE ZUGNA - ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI MODIFICA



Area destinata all'edificazione  
Scheda Norma/Norma speciale

VIALE ZUGNA - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON AREA OGGETTO DI MODIFICA DEL PRG



*fi. mazzu* *Oh*

## APPENDICE

### UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

ALL'ACCORDO URBANISTICO E PATRIMONIALE VOLTO ALLA TUTELA DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.21 - CAMPOLONGO

1. A fronte della revisione degli interventi ammessi sulle pp.ff. 1273, 1275, 1277 C.C. Noriglio, finalizzata alla riduzione delle nuove edificazioni nell'ambito collinare di Noriglio in loc. Campolongo per ragioni di tutela ambientale, idrogeologica e paesaggistica, l'Amministrazione riconosce un credito edilizio nella misura di 966 mq di SUN, da utilizzarsi secondo le modalità di seguito precisate. Tale credito edilizio è determinato in contrazione del 39% della capacità edificatoria generata originariamente dall'ambito. Gli interventi ammessi per l'area oggetto della presente norma speciale/scheda norma, sono quelli disciplinati dal precedente dall'art. 78 "Area agricola".

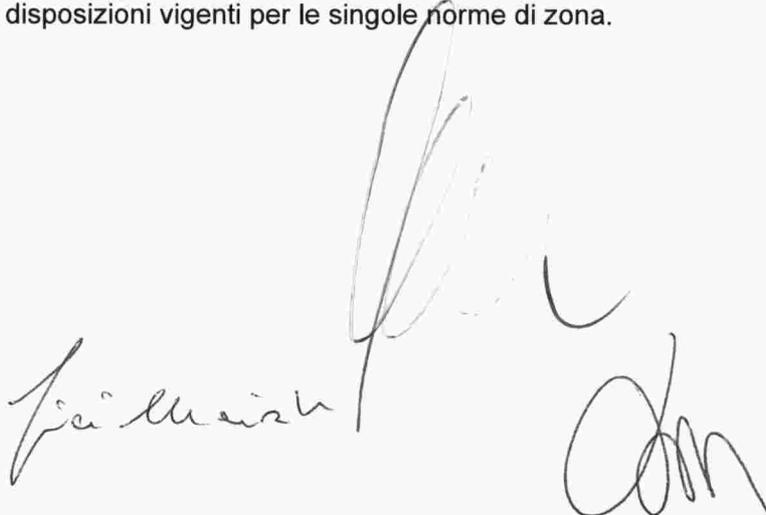
2. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL / 125 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL / 291 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30% (per le zone B1, B2 e B3, si considera la SUL esistente aumentata dell'incremento ammesso); qualora l'area non sia pertinenziale ad edifici esistenti il credito non potrà essere utilizzato. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani indicati nel cartiglio. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.





## Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo"

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi
- Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana quali proprietari delle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio
- Pedrotti Alessandro, quale proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto

### Premesse

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", ha predisposto la scheda norma del Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo", atta a definire gli aspetti urbanizzativi, ambientali e patrimoniali connessi all'edificazione sulle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio; tale modifica si è resa necessaria sulla scorta delle valutazioni condotte dall'amministrazione comunale, la quale ha rilevato l'insufficienza ed inidoneità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici di accessibilità al lotto, connessi con l'utilizzo ai fini edificatori dell'ambito in oggetto;

Preso atto che nei contenuti della sopracitata scheda norma si riconosce l'interesse pubblico alla contrazione della capacità edificatoria del lotto, considerata oggi fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. A tal fine nella scheda norma viene precisato che *"l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree."*;

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ridurre gli interventi di nuova edificazione nell'ambito del versante in oggetto per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica. In tal senso merita evidenziare che l'ambito in loc. Campolongo interessato dal presente accordo, è localizzato in una posizione che merita di essere attentamente valutata alla luce delle considerazioni che si riportano di seguito. La parete rocciosa posta a monte del sito, è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento, a seguito di crolli rocciosi. L'eventuale edificazione dell'area, è subordinata alla verifica della stabilità della parete rocciosa a monte o alla rilevazione in ordine alla necessità di integrare, a carico dei lottizzanti, le opere di difesa finora realizzate. Parimenti, va richiamato che le aree poste a valle del compendio oggetto di lottizzazione, ovvero quelle lungo Viale del Colli, sono state invece oggetto di interventi per la regimazione delle acque. L'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal P.R.G., rischierebbe quindi di impattare in maniera negativa su una situazione di per sé delicata, alterandone gli attuali equilibri. Non da ultimo, l'ambito di lottizzazione è posto nei pressi di una Zona Speciale di Conservazione e gli interventi vanno ponderati anche in ordine alle disposizioni vigenti in materia;

Il presente accordo è quindi finalizzato a traguardare l'interesse pubblico tramite la contrazione della capacità edificatoria dell'ambito oggetto di lottizzazione, avvalendosi degli istituti previsti dalla normativa urbanistica vigente;

Giori

Ciò trova declinazione, alla luce della proposta da parte di alcuni soggetti lottizzanti, che contempla un trasferimento della capacità edificatoria su diversa realtà fondiaria, identificata dalla p.f. 1379 C.C. Rovereto;

Ciò posto, la proposta è stata ponderata da parte dell'Amministrazione, anche con opportune valutazioni in merito al carico urbanizzativo massimo insediabile nel nuovo areale;

Preso atto che:

- le attuali pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio di proprietà di Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana e Stedile Lucio della superficie catastale di 4.255 mq, sono oggi destinate per la totalità della loro superficie a Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 "Campolongo" di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma, destinato a funzioni prevalenti residenziali; l'area ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 5 "Il territorio di Noriglio" (art. 33.2.5) e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P2 - bassa e P3 - media di cui agli artt. 17 e 16 delle N.d.A. PUP;
- la p.f. 1379 C.C. Rovereto, di proprietà di Alessandro Pedrotti, della superficie catastale di 1.193 mq, raggiungibile tramite una laterale di viale Zugna, rientra nelle zone che il vigente strumento urbanistico classifica quali "Aree a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini" (art. 33.2.7); alla realtà stessa la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P1 - trascurabile o assente di cui all'art. 18 delle N.d.A. PUP, marginalmente P2 - bassa di cui al precedente art. 17;

Considerato che l'attuale situazione urbanizzativa in località Campolongo, sotto il profilo viabilistico, presenta caratteristiche del tutto incompatibili con lo sviluppo della capacità edificatoria in astratto ammessa per il compendio immobiliare. Peraltro, anche aderendo al mantenimento di una capacità edificatoria decisamente ridotta, l'edificazione non potrà comunque prescindere da interventi sul sistema urbanizzativo che si appalesano fin d'ora difficoltosi sia per gli aspetti patrimoniali, che economici nonché tecnici;

Verificato che la cubatura edilizia propria della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, a seguito di formale atto contrattualistico civile, è stata trasferita a favore della p.f. 1278/2 C.C. Noriglio. e che, conseguentemente, per il principio fondamentale di asservimento delle aree, tale realtà risulta fattualmente priva di edificabilità;

Dato atto, ulteriormente, che la situazione viabilistica attuale appare già critica, ritenendo quindi congruo non incentivare alcun intervento teso al suo appesantimento, anche se dovuto ad una parziale o ridotta edificazione del compendio;

Posto che, nella sostanza fattuale, la presente proposta di accordo consiste nel trasferimento della capacità edificatoria ad oggi assegnata dal P.R.G. per le pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio sulla p.f. 1379 C.C. Rovereto, secondo le modalità meglio descritte di seguito (ridefinizione dell'indice e riconoscimento di una superficie forfettaria in crediti edilizi);

Tutto ciò detto e premesso

***si conviene quanto segue:***

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. I sig.ri Pasquali Carlo, Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, Giori Maurizio, Giori Emma, Giori Gabriella, Giori Luciana, per sé ed aventi causa, rinunciano alla capacità



edificatoria riconosciuta per le pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio e quantificata in circa 1.922 mq di S.U.N. (3.844 mq x 0,5) con altezza massima 2 piani, e concordano:

- o nella ridefinizione dal valore odierno, ad un valore complessivo massimo di 1.174 mq di S.U.N. La contrazione dell'indice, nella misura del 39% circa è resa necessaria al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo;
- o nella ripartizione della nuova S.U.N. assegnata secondo la seguente tabella, in termini di proporzionalità rispetto alle quote di proprietà degli attuali terreni interessati dal vigente Piano di Lottizzazione "PL 21- Campolongo":

particella fondiaria	proprietario	sup.catastale	% di proprietà	quota parte crediti edilizi
1273	Pasquali Carlo	539	14,02%	165
	Dalprà Arrigo			69,33
1274	Dalprà Fiorenzo	680	17,69%	208
	Dalprà Luisella			69,33
1275	Giori Maurizio	1337	34,78%	408
	Giori Emma			131,00
1277	Giori Gabriella,	1288	33,51%	393
	Giori Luciana			131,00
		3844	100,00%	1174

*oggetto di separato accordo urbanistico*

1278/1	Stedile Lucio	411		
--------	---------------	-----	--	--

**TOTALE 4255**

- o nel trasferimento della quota parte di S.U.N. connessa alla p.f. 1274 C.C. Noriglio, previ accordi civilistici fra le parti, su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto intavolata al Libro Fondiario ad altro soggetto. L'indice assegnato viene quindi definito nel valore di **208 mq** di S.U.N con altezza massima di 2 piani da svilupparsi su un lotto di circa 500 mq. Il carico antropico massimo espresso in S.U.N., ulteriore rispetto a quello esistente, è stato ponderato in termini di compatibilità con il nuovo ambito oggetto della delocalizzazione, che può quindi supportare senza pregiudizio del contesto. Lo stesso viene stimato sviluppabile in 1 unità abitativa massima da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario. In linea con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo e di salvaguardia idrogeologica dei territori, sul nuovo ambito edificabile, in aggiunta all'indice di permeabilità  $\geq 0,30$ , viene introdotto un parametro urbanistico edilizio relativo alla percentuale minima di verde piantumato, non sottocostruito,  $\geq 0,20$ ;
  - o nel riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di **966 mq** di S.U.N., ripartita secondo la tabella sopra riportata, da iscriversi nell'apposito registro, al netto dell'indice connesso alla p.f. 1274 già oggetto di localizzazione. I crediti stessi saranno utilizzabili con le modalità di cui all'art. 123 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e saranno riconosciuti a seguito dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. tesa a recepire il presente accordo urbanistico.
3. Il signor Pedrotti Alessandro, per sè ed aventi causa, in qualità di proprietario della p.f. 1379 C.C. Rovereto, concorda sul trasferimento dell'indice sulla propria realtà fondiaria;
  4. All'ambito originariamente soggetto a lottizzazione, contraddistinto dalle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio viene assegnata una destinazione di "Area agricola" (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) in funzione del presente accordo urbanistico;
  5. L'Amministrazione comunale si impegna a declinare nel piano regolatore i contenuti del presente accordo attraverso specifica scheda norma o norma speciale;

6. Il sig.r Pedrotti Alessandro, si impegna, preordinatamente e/o contestualmente all'edificazione, a realizzare le eventuali necessarie idonee opere di urbanizzazione dell'ambito e/o loro adeguamento;
7. In relazione al precedente punto 6, al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo edilizio, sarà valutata l'eventuale necessità di definire modalità di progettazione, esecuzione e collaudo delle eventuali opere urbanizzative (qualora necessarie) ed i relativi aspetti economico/patrimoniali, nell'ambito di specifica convenzione, allegata al permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015
8. I soggetti privati tutti, sottoscrittori del presente accordo, si impegnano inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.
9. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

11 MAG. 2023

Rovereto, \_\_\_\_\_

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano Andrea Miriucchi

Il Dirigente del Servizio Tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini

I proprietari

della p.f. 1273 C.C. Noriglio

Pasquali Carlo \_\_\_\_\_

della p.f. 1274 C.C. Noriglio

Dalprà Arrigo \_\_\_\_\_

Dalprà Fiorenzo \_\_\_\_\_

Dalprà Luisella \_\_\_\_\_

9/10/23  
G. Rossi

della p.f. 1275 C.C. Noriglio

Giori Maurizio \_\_\_\_\_

della p.f. 1277 C.C. Noriglio

Giori Emma Giori Emma

Giori Gabriella Giori Gabriella

Giori Luciana Giori Luciana

della p.f. 1379 C.C. Rovereto

Pedrotti Alessandro \_\_\_\_\_

*Allegati:*

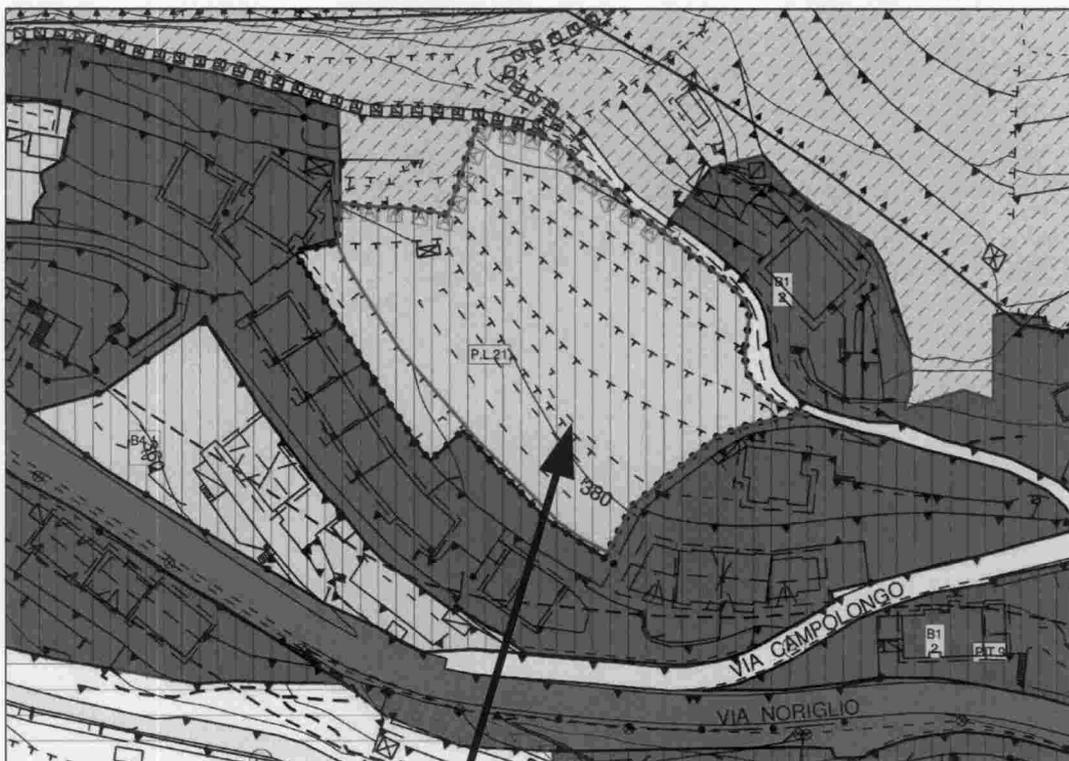
- campolongo - estratto prg in vigore con proposta di modifica del prg
- viale zugna - estratto mappa con evidenziata area oggetto di modifica
- viale zugna - estratto prg in vigore con area oggetto di modifica del prg



Giori



CAMPOLONGO - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON PROPOSTA DI MODIFICA DEL PRG



"Area agricola" (art. 78 delle N.T.A.)

con richiamo ad accordo urbanistico/norma speciale

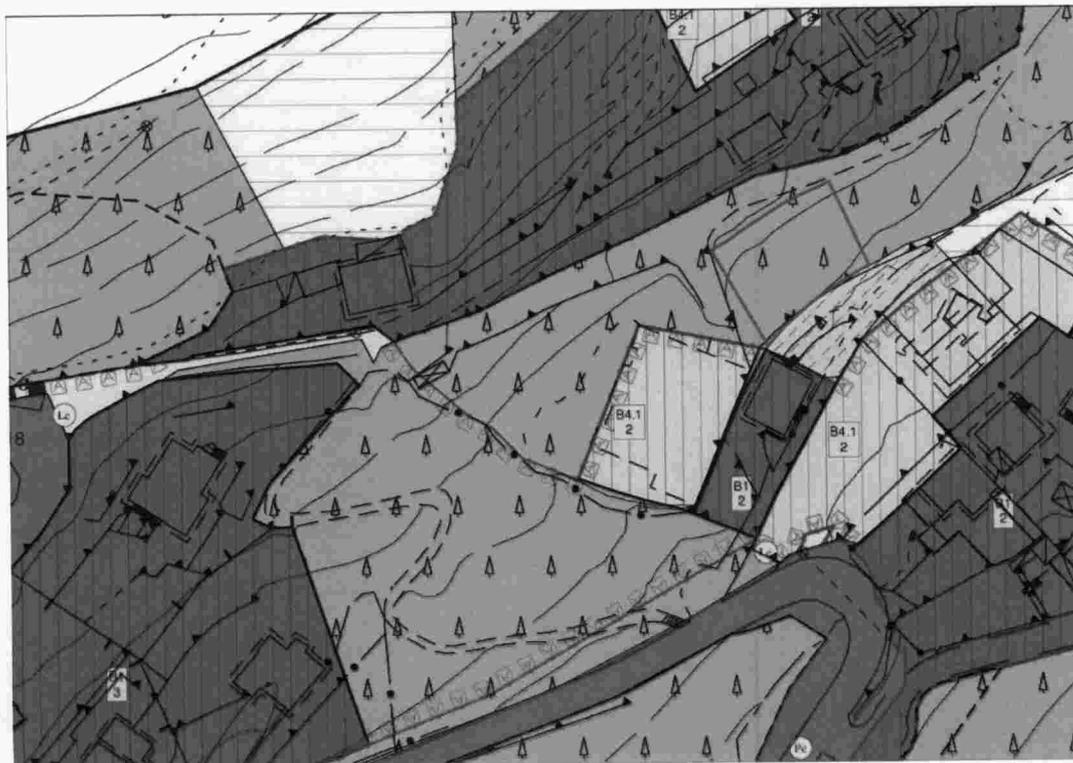
9/10/20  
*[Handwritten signature]*

VIALE ZUGNA - ESTRATTO MAPPA CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI MODIFICA



Area destinata all'edificazione  
Scheda Norma/Norma speciale

VIALE ZUGNA - ESTRATTO PRG IN VIGORE CON AREA OGGETTO DI MODIFICA DEL PRG



giani

## APPENDICE

### UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

ALL'ACCORDO URBANISTICO E PATRIMONIALE VOLTO ALLA TUTELA DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.21 - CAMPOLONGO

1. A fronte della revisione degli interventi ammessi sulle pp.ff. 1273, 1275, 1277 C.C. Noriglio, finalizzata alla riduzione delle nuove edificazioni nell'ambito collinare di Noriglio in loc. Campolongo per ragioni di tutela ambientale, idrogeologica e paesaggistica, l'Amministrazione riconosce un credito edilizio nella misura di 966 mq di SUN, da utilizzarsi secondo le modalità di seguito precisate. Tale credito edilizio è determinato in contrazione del 39% della capacità edificatoria generata originariamente dall'ambito. Gli interventi ammessi per l'area oggetto della presente norma speciale/scheda norma, sono quelli disciplinati dal precedente dall'art. 78 "Area agricola".

2. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL / 125 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL / 291 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30% (per le zone B1, B2 e B3, si considera la SUL esistente aumentata dell'incremento ammesso); qualora l'area non sia pertinenziale ad edifici esistenti il credito non potrà essere utilizzato. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani indicati nel cartiglio. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.



## Accordo urbanistico e patrimoniale volto alla tutela dell'area soggetta a Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo"

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi
- Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella quali proprietari della p.f. 1274 C.C. Noriglio

### Premesse



Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", ha predisposto la scheda norma del Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo", atta a definire gli aspetti urbanizzativi, ambientali e patrimoniali connessi all'edificazione sulle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio; tale modifica si è resa necessaria sulla scorta delle valutazioni condotte dall'amministrazione comunale, la quale ha rilevato l'insufficienza ed inidoneità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici di accessibilità al lotto, connessi con l'utilizzo ai fini edificatori dell'ambito in oggetto;

Preso atto che nei contenuti della sopracitata scheda norma si riconosce l'interesse pubblico alla contrazione della capacità edificatoria del lotto, considerata oggi fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. A tal fine nella scheda norma viene precisato che *"l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree."*;

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ridurre gli interventi di nuova edificazione nell'ambito del versante in oggetto per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica. In tal senso merita evidenziare che l'ambito in loc. Campolongo interessato dal presente accordo, è localizzato in una posizione che merita di essere attentamente valutata alla luce delle considerazioni che si riportano di seguito. La parete rocciosa posta a monte del sito, è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento, a seguito di crolli rocciosi. L'eventuale edificazione dell'area, è subordinata alla verifica della stabilità della parete rocciosa a monte o alla rilevazione in ordine alla necessità di integrare, a carico dei lottizzanti, le opere di difesa finora realizzate. Parimenti, va richiamato che le aree poste a valle del compendio oggetto di lottizzazione, ovvero quelle lungo Viale del Colli, sono state invece oggetto di interventi per la regimazione delle acque. L'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal P.R.G., rischierebbe quindi di impattare in maniera negativa su una situazione di per sé delicata, alterandone gli attuali equilibri. Non da ultimo, l'ambito di lottizzazione è posto nei pressi di una Zona Speciale di Conservazione e gli interventi vanno ponderati anche in ordine alle disposizioni vigenti in materia;

*Dalprà*

*Arrigo*

*Am*

Il presente accordo è quindi finalizzato a trarre l'interesse pubblico tramite la contrazione della capacità edificatoria dell'ambito oggetto di lottizzazione, avvalendosi degli istituti previsti dalla normativa urbanistica vigente;

Preso atto che in relazione all'attuale p.f. 1274 C.C. Noriglio di proprietà di Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, della superficie catastale di 680 mq, oggi vincolata per la totalità della superficie a Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 "Campolongo" di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma che richiama funzioni prevalenti residenziali, in data 2 maggio 2023 (ns. prot. n. 30525/23) è stato già sottoscritto un accordo urbanistico volto al trasferimento dell'indice nella misura definita in 208 mq di SUN su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto;

Dato atto che in data 19 febbraio 2016, in forza del contratto di compravendita rep. com.le n. 9612 sottoscritto con il Comune di Rovereto, sono stati staccati 32 mq dall'originaria p.f. 1274 C.C. Rovereto (della sup. catastale 712 mq), per essere aggregati, previa demanializzazione, alla p.f. 4634 C.C. Rovereto di proprietà comunale. Detto acquisto è stato disposto tuttavia riconoscendo in capo ai soggetti proprietari lo "Jus aedificandi" sui 32 mq della particella ceduti al Comune. Ne consegue che la disponibilità "volumetrica" ai fini edificatori della p.f. 1274 C.C. Noriglio è stata mantenuta in corrispondenza con l'originaria superficie della realtà, vale a dire di 712 mq;

Verificato che presso il Libro Fondiario, sub G.N. 1106 vi è pertanto evidenza di un **diritto edificatorio** a carico della p.f. 4634 limitatamente ai mq. 32, individuati nel tipo di frazionamento n. 243/2014, ai sensi dell'art. 1 del contratto;

Dato atto che anche detto profilo deve essere oggetto di ridefinizione e di pattuizione specifica; alla luce anche dei contenuti e delle motivazioni dell'accordo già sottoscritto, detto indice non può trovare altresì localizzazione;

Considerato che l'attuale situazione urbanizzativa in località Campolongo, sotto il profilo viabilistico, presenta caratteristiche del tutto incompatibili con lo sviluppo della capacità edificatoria in astratto ammessa per il compendio immobiliare. Peraltro, anche aderendo al mantenimento di una capacità edificatoria decisamente ridotta, l'edificazione non potrà comunque prescindere da interventi sul sistema urbanizzativo che si appalesano fin d'ora difficoltosi sia per gli aspetti patrimoniali, che economici nonché tecnici;

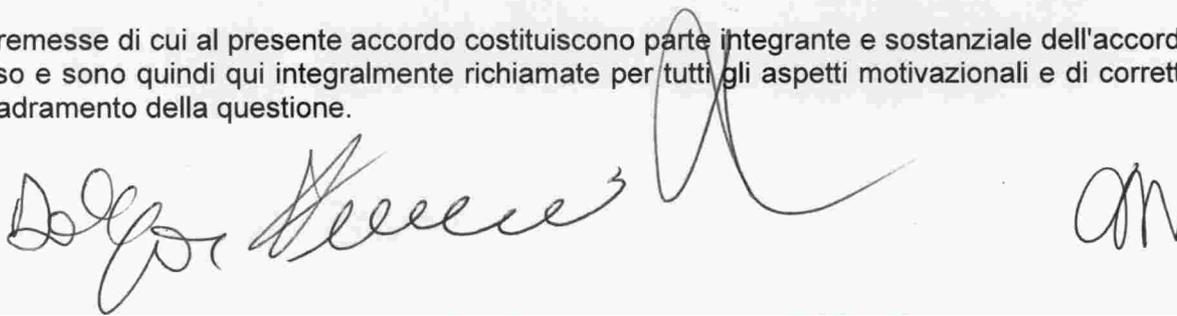
Dato atto, ulteriormente, che la situazione viabilistica attuale appare già critica, ritenendo quindi congruo non incentivare alcun intervento teso al suo appesantimento, anche se dovuto ad una parziale o ridotta edificazione del compendio;

Posto che, nella sostanza fattuale, la presente proposta di accordo consiste nel trasferimento della capacità edificatoria ad oggi assegnata dal P.R.G. ed asservita a favore della p.f. 1274 C.C. Noriglio, secondo le modalità meglio descritte di seguito (ridefinizione dell'indice e riconoscimento di una superficie forfettaria in crediti edilizi);

Tutto ciò detto e premesso

**si conviene quanto segue:**

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.



2. I sig.ri Dalprà Arrigo, Dalprà Fiorenzo, Dalprà Luisella, per sé ed aventi causa, autorizzano alla cancellazione del diritto edificatorio annotato al Libro Fondiario a favore della p.f. 1274 C.C. Noriglio e quantificato in 16 mq di S.U.N. (32 mq x 0,5 – indice edificatorio - ) con altezza massima 2 piani, e concordano:

- o nella ridefinizione dal valore odierno, ad un valore complessivo massimo di 9,76 mq di S.U.N. La contrazione dell'indice, nella misura del 39% circa, in analogia con l'accordo già sottoscritto, è resa necessaria al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo;
- o nella ripartizione della nuova S.U.N. assegnata secondo la seguente tabella, in termini di proporzionalità rispetto alle quote di proprietà:

particella fondiaria	proprietario	Servitù "Jus aedificandi" p.f. 4634 – Mq	S.U.N. Mq	quota parte crediti edilizi Mq
1274	Dalprà Arrigo	32	16	3,25
	Dalprà Fiorenzo			9,76
	Dalprà Luisella			3,25
				<b>9,76</b>

- o nel riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di **9,76 mq** di S.U.N., ripartita secondo la tabella sopra riportata, da iscriversi nell'apposito registro, al netto dell'indice connesso alla p.f. 1274 già oggetto di separato accordo e localizzazione. I crediti stessi saranno utilizzabili con le modalità di cui all'art. 123 delle Norme di Attuazione del P.R.G. secondo l'allegata appendice, e saranno riconosciuti a seguito dell'entrata in vigore della Variante al P.R.G. tesa a recepire il presente accordo urbanistico;
  - o nella cancellazione dell'annotazione tavolare relativa alle pp.ff. 1274 e 4634 C.C. Noriglio, sub. G.N. 1106 avente ad oggetto il diritto edificatorio limitatamente ai mq 32 individuati nel tipo di frazionamento n. 243/2014 ai sensi dell'art. 1 del contratto di compravendita sopraccitato, ad avvenuta entrata in vigore della variante al PRG sottesa dal presente accordo;
  - o nella modifica della destinazione urbanistica sottesa alla superficie di 32 mq annessi alla p.f. 4634 C.C. Rovereto di proprietà comunale, in forza del contratto di data 19 febbraio 2016, quale zona deputata alla viabilità;
3. Si rammenta che all'ambito originariamente soggetto a lottizzazione, come già pattuito, viene assegnata una destinazione di "Area agricola" (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG) in funzione dell'accordo urbanistico di data 2 maggio 2023 (ns. prot. n. 30525/23);
4. L'Amministrazione comunale si impegna a declinare nel piano regolatore i contenuti del presente accordo attraverso specifica scheda norma o norma speciale;
5. I soggetti privati tutti, sottoscrittori del presente accordo, si impegnano inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.

6. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

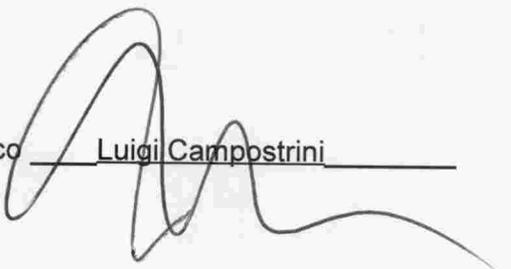
Rovereto, 25 MAG. 2023

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano

  
Andrea Minicchi

Il Dirigente del Servizio Tecnico e sviluppo strategico

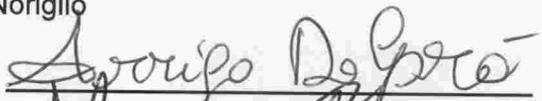
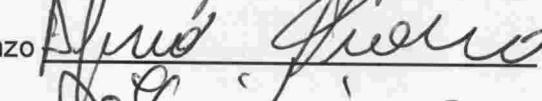
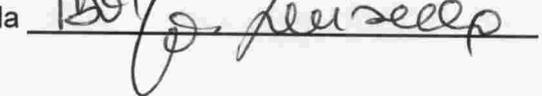
  
Luigi Campostrini

della p.f. 1274 C.C. Noriglio

Dalprà Arrigo

Dalprà Fiorenzo

Dalprà Luisella

## APPENDICE

### UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

ALL'ACCORDO URBANISTICO E PATRIMONIALE VOLTO ALLA TUTELA DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.21 - CAMPOLONGO

I diritti edificatori di cui al presente accordo potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL/SUN di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL / 125 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL / 291 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL/SUN, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30% (per le zone B1, B2 e B3, si considera la SUL/SUN esistente aumentata dell'incremento ammesso); qualora l'area non sia pertinenziale ad edifici esistenti il credito non potrà essere utilizzato. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL/SUN di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani indicati nel cartiglio. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

Dei



AM



## Accordo urbanistico pubblico – privato per lo sviluppo turistico della p.f. 30/2 C.C. Sacco e la valorizzazione paesaggistica relazionale legata alla mobilità dolce lungo il fiume Adige.

### concluso tra:

- il Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi;
- Battisti Claudio, comproprietario della p.f. 30/2 C.C. Sacco;
- Galvagni Antonella, comproprietaria della p.f. 30/2 C.C. Sacco

COMUNE di  
ROVERETO  
c\_h612  
A00001



Prot. A  
N.0031113 - dd 02/05/22  
Fasc: 06.01 2022/0000005

### Premesse

I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella sono proprietari della p.f. 30/2 C.C. Sacco, una realtà fondiaria situata in località Colle Ameno e prospiciente alla ciclovia dell'Adige. Il Piano Regolatore Generale inquadra l'areale in questione nell'ambito del Centro Storico quale "Spazio aperto di relazione e qualità paesaggistica" di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione. Lo stesso rientra inoltre tra le aree con un vincolo di tutela storico-archeologica a sensi della Legge 1.06.1939 n. 1089 e ss.mm. e tra le aree ricomprese nell'ambito fluviale di interesse paesaggistico.

I proprietari nel corso dell'anno 2012 hanno provveduto ad un'importante riqualificazione dell'area che si presenta oggi come uno dei luoghi con rilevante valenza paesaggistica di tutto l'abitato di Borgo Sacco. L'intervento riqualificatorio è stato eseguito completamente a spese della compagine proprietaria senza alcun tipo di contribuzione pubblica e/o agevolazione fiscale.

Gli stessi hanno poi presentato, nell'ambito del procedimento della variante "Novembre 2015: Anticongiunturale", istanza tesa alla realizzazione nel suddetto fondo di una struttura di tipo ricettivo/pubblico esercizio quale intervento di valorizzazione dello stesso. La richiesta non è stata accolta per una valutazione di coerenza legata alla non aderenza ai contenuti del bando. Ciò nonostante, nell'ambito del procedimento stesso è emersa chiaramente la volontà espressa sia dalla Circoscrizione di Sacco – S. Giorgio che dalla stessa Commissione Urbanistica Comunale di promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale anche in considerazione della valenza paesaggistica della zona.

Alla richiesta di suddetti organi affinché l'Esecutivo comunale si impegnasse ad esplorare la fattibilità di un ulteriore intervento di valorizzazione in linea sia con le esigenze della proprietà che con quelle dell'Amministrazione stessa, nel mese di ottobre 2018 l'Assessore Tomazzoni, dopo un'istruttoria condotta in accordo con gli uffici provinciali, ha inviato una nota ai signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella in cui prospettava le diverse possibilità di intervento sull'area non solo attraverso l'attivazione di un procedimento di variante al PRG, ma anche mediante l'istituto della deroga urbanistica. In particolare la lettera chiedeva di valutare anche l'interesse da parte della proprietà di realizzare una struttura a supporto e valorizzazione della rete di mobilità dolce quale un Bicigrill.

La proprietà, ritenendo confacente anche alle proprie esigenze la realizzazione di un bicigrill, ha attivato la procedura di deroga sottoposta a Conferenza di Servizi in data 10 luglio 2019 e 22 luglio 2019.

La conferenza di servizi finale ha rilevato l'impossibilità di realizzare nell'area in oggetto un bicigrill, evidenziando dei profili di criticità legati prevalentemente alla filosofia del regolamento per la realizzazione di tali strutture. Tuttavia lo stesso presidente della conferenza di servizi ha

*Galvagni Antonella*  
*Battisti Claudio*

*[Signature]*

evidenziato che il Colle Ameno risulterebbe un luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti.

Alla luce di ciò, i signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella hanno presentato in data 9 ottobre 2019 (prot.n. 69509/19) una proposta di sottoscrizione di accordo urbanistico finalizzato alla realizzazione nell'area di proprietà di una struttura da destinare a bed&breakfast con alloggio del gestore. Tale struttura verrebbe realizzata con l'obiettivo di promuovere e sviluppare l'offerta ricettiva a servizio della ciclovia dell'Adige e potrebbe essere luogo di valorizzazione e diffusione delle tradizioni territoriali, in grado di ospitare eventi culturali, musicali ed altre manifestazioni.

In data 06 marzo 2020 ha trovato sottoscrizione fra l'amministrazione comunale ed i soggetti proprietari, la bozza di pre-accordo (ns. prot. n. 15922/20).

Con la sottoscrizione dello stesso, a fronte dell'accoglimento della richiesta, i proprietari si sono impegnati al cofinanziamento del collegamento ciclo-pedonale sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco e alla realizzazione e all'ultimazione delle opere afferenti il muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5, tutte in C.C. Sacco.

L'Amministrazione Comunale, con la sottoscrizione del medesimo preaccordo, si è invece impegnata a definire, separato accordo urbanistico, che tenga conto dei seguenti profili:

- l'accordo deve essere in linea con quanto previsto dalla L.P. 15/2015, con particolare riferimento all'art. 18 "Limitazione del consumo di suolo" e all'art. 25 "Accordi urbanistici";
- l'attuazione dell'accordo dovrà avvenire nell'ambito della prima variante utile al PRG o comunque nell'ambito di una variante anche non sostanziale al PRG;
- la nuova destinazione urbanistica e le relative capacità edificatorie dovranno essere congrue all'entità delle opere di urbanizzazione a carico dei privati, che verrà definita e commisurata attraverso una specifica relazione di stima;
- la nuova destinazione urbanistica e le relative capacità edificatorie dovranno inoltre tenere conto della viabilità di accesso e della relativa capacità di carico urbanizzativo;
- l'accordo potrà definire forme di utilizzo degli spazi privati per eventi culturali, musicali ed eventuali ulteriori manifestazioni;
- la collocazione nell'areale oggetto della presente di un credito urbanistico/edilizio pari a 120 mq di SUN;

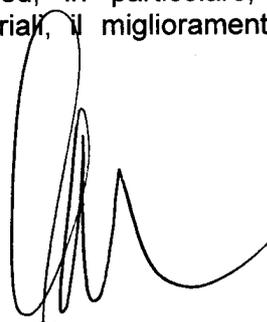
Dato atto che il vigente strumento urbanistico classifica la realtà fondiaria quale "spazio aperto di relazione e qualità paesaggistica" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione del P.R.G., ed è vincolata quale sito archeologico.

Precisato quindi che al fine di valutare la congruità della nuova destinazione urbanistica e delle relative capacità edificatorie con l'entità delle opere urbanizzazione a carico dei privati, la valutazione tecnica si è avvalsa di una stima all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (rapporto di stima di data 28 aprile 2022); la stessa è stata redatta secondo principi di proporzionalità e di congruità, tenendo conto del rapporto costi/benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione.

Richiamato e ribadito che la valorizzazione dell'ambito costituisce indubbio interesse pubblico, traguardando lo sviluppo ed la valorizzazione della mobilità dolce ed al turismo ciclabile, l'implementazione dell'offerta ricettiva di Rovereto ed, in particolare, di Borgo Sacco, il mantenimento ed la diffusione delle tradizioni territoriali, il miglioramento della relazione tra l'abitato di Borgo Sacco ed il fiume Adige.

Galvagni Antonella

Claudio Battisti



**si conviene quanto segue:**

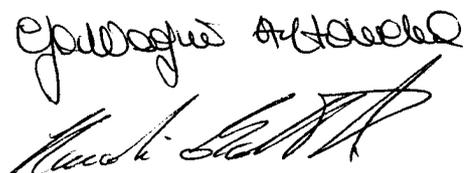
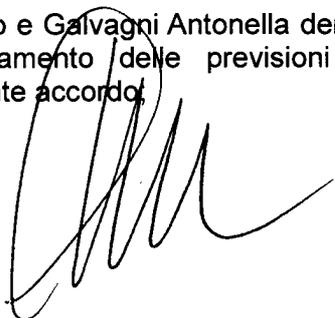
1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella si impegnano:
  - al cofinanziamento della realizzazione del collegamento ciclo-pedonale sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco nonchè alla realizzazione e all'ultimazione delle opere afferenti il muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5, tutte in C.C. Sacco, il tutto fino alla concorrenza dell'importo di **Euro 29.990,25** (euro ventinovemilanovecentonovanta/25), quale valore desumibile dall'allegato rapporto di stima;
  - ha concedere in uso gratuito all'amministrazione comunale e/o alla Circostrizione lo spazio privato esterno, in occasione di eventi e/o particolari manifestazioni assumententi valenza pubblicitica, nel numero di almeno 3 eventi l'anno, ciascuno della durata massima di due giorni con esclusione dei tempi di approntamento e/o preparazione; tale disponibilità da parte del soggetto privato assorbirà una durata decennale.

A tal fine, al momento della presentazione del permesso di costruire, si darà corso alla predisposizione e alla stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, tesa a regolare gli aspetti economico/patrimoniali;

3. L'amministrazione, per contro, si impegna quindi a riconoscere l'edificabilità nell'ambito della p.f. 30/2 C.C. Sacco, in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, adeguando le previsioni urbanistiche per le finalità del presente accordo, secondo i seguenti parametri:
  - S.U.N. pari a mq 120
  - altezza massima uguale a 1 piano (senza interrato salvo volumi tecnici previa autorizzazione del servizio preposto alla tutela archeologica)
  - usi ammessi: residenziale (prima casa) con uso ad Bed & Breakfast
  - RP (rapporto di permeabilità)  $\geq 0,30$

La realizzazione dell'edificio dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli impatti eventualmente derivanti. Allo scopo si dovranno adottare le soluzioni di maggiore efficacia sotto il profilo della riduzione dell'impatto paesaggistico e ambientale. Il progetto dovrà essere esteso anche alle aree pertinentziali al fine di mitigare visivamente il manufatto. La progettazione del verde dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone uguali a quelle prevalenti nel contesto. Dovrà essere privilegiato l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali evitando, quindi, finiture con effetti riflettenti e colorazioni sgargianti.

4. I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella sono a conoscenza che il sito, quale area di interesse archeologico, è vincolato da precise norme conservative ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.. "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Qualsiasi intervento di modifica è pertanto soggetto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza provinciale. Sollevano pertanto fin d'ora l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità e/o richiesta di danno, derivanti da eventuali condizioni che rendano necessaria la tutela del sito da parte degli enti preposti.
5. I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.
6. I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella demandano all'amministrazione comunale la definizione e l'adeguamento delle previsioni urbanistiche al fine di permettere il recepimento del presente accordo.

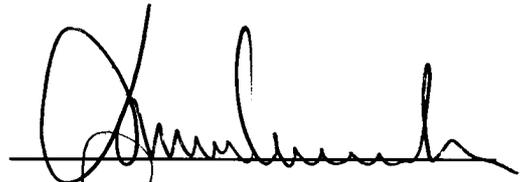


7. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

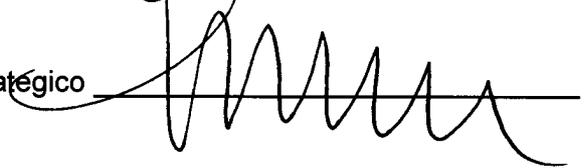
Rovereto, 29 . 04 . 2022

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano



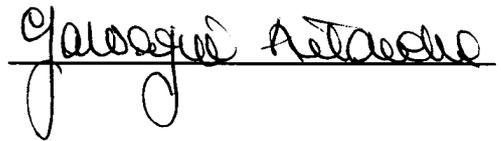
Il Dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico



Battisti Claudio



Galvagni Antonella



*Allegati:*

- rapporto di stima di data 28 aprile 2022



## Comune di Rovereto

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO

Ufficio amministrativo, stime e espropri

COMUNE di  
ROVERETO  
c\_h612  
A00001



Prot. I  
N.0030475 - dd 29/04/22  
Fasc: 06.01 2022/0000005

### RAPPORTO DI STIMA

Alla luce delle interlocuzioni di natura patrimoniale ed urbanistica con il sig. Battisti in merito alla riqualificazione della p.f. 30/2 C.C. Sacco, a seguito di approfondimento, si delineano 3 diverse soluzioni estimative, quali presupposti di indirizzo per la quantificazione del plus economico conseguente all'operazione urbanistica volta a consentire la realizzazione di un appartamento residenziale annoverabile nella categoria delle prime abitazioni. In sintesi, le soluzioni estimative risultano le seguenti:

1. Plus economico determinato con riferimento al "valore di capitalizzazione del reddito";
2. Plus economico determinato con riferimento all' "indice fondiario dell'area"
3. Plus economico determinato con riferimento al "valore di trasformazione"

Va quindi premesso, che il vigente strumento urbanistico classifica la realtà fondiaria quale "spazio aperto di relazione e qualità paesaggistica" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione del P.R.G., ed è vincolata quale sito archeologico.

#### 1. Plus economico determinato con riferimento al "valore di capitalizzazione del reddito"

Il primo ragionamento è quello di calcolare il valore aggiunto della proprietà del sig. Battisti sulla scorta della diversa redditività concernente la situazione ex ante (attuale) rispetto a quella ex post (successiva alla eventuale variante). Attualmente il Piano Regolatore Generale ammette una modesta edificazione della superficie massima di 25mq, nella quale potrebbe trovare collocazione un'azienda con valenza di pubblico esercizio e/o commercio di vicinato. Tale attività potrebbe trovare locazione sul libero mercato ad un canone oscillante nel range 350-600 €/mese. Si prende quale valore di riferimento quello mediano pari a 475 €/mese.

La condizione ex post (successiva all'eventuale variante) consiste nella realizzazione di un appartamento residenziale annoverabile nella categoria delle prime abitazioni che sul mercato locatizio potrebbe essere messo a reddito con un canone di 650 €/mese. La differenza tra i due canoni ammonta quindi a 175 €/mese (650-475 €/mese ) per un totale di 2'100 € su base annua (175 €/mese x 12 mesi).

Ammettendo ora un tasso di interesse pari al 4,3 %, come indirettamente risultante dai dati forniti dal borsino Guida Casa 2021, (84 €/mq/annuo : 1'950 €/mq) e procedendo alla capitalizzazione del differenziale di reddito si determina un valore complessivo pari ad 48'837 € (2'100 €/anno / 4,3%).

In forza di riferimenti dottrinali e tecnico urbanistici l'ipotizzato incremento di valore viene poi ripartito nelle percentuali del 65 – 35% tra pubblico e privato. In questo modo viene quantificato il plus di valore conseguente l'operazione urbanistica nell'importo di **31'744,05 €** (48'837 € x 65%).

## 2. Plus economico determinato con riferimento “all’indice fondiario dell’area”

Il secondo criterio è quello finalizzato a determinare il valore suppletivo dell’indice fondiario assentibile dal PRG con la previsione insediativa di un manufatto edilizio; il differenziale in termini di SUL è pari a 119 mq (144\* mq – 25 mq).

(\*ricavata dalla conversione della SUN di 120 mq applicando il coefficiente di cui all’art. 123 c. 4 delle N.A. del P.R.G.)

In primis si desume il valore di mercato dell’edilizia residenziale attingendo i dati dai borsini immobiliari per la zona di riferimento.

F.I.M.A.A. Borgo Sacco - zona 9	= €/mq. 2.250,00 – 2.500,00
Agenzia del Territorio - Borgo Sacco	= €/mq. 2.200,00 – 2.500,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>= €/mq. 2.362,50</b>

Andando ora a quantificare il valore unitario dell’area, attraverso l’applicazione della quota percentuale di incidenza dell’area (assunta nella percentuale del 24%: corrispondente all’incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato), si determina il valore del terreno come segue:

$$\text{€/mq. } 2.362,50 \times 24\% = \text{€/mq. } 567,00$$

Posto che la proprietà intende realizzare sul lotto in questione, la prima abitazione, si ritiene di contrarre il valore unitario sopra determinato della percentuale del 20% come segue:

$$\text{€/mq. } 567,00 \times (-20\%) = \text{€/mq. } 453,60$$

Considerando il valore del terreno nella zona di Borgo Sacco pari a 453,60 €/mq moltiplicato per la SUL si ottiene un surplus di valore pari a 53’978,40 € ( 453,60 €/mq x 119mq).

Nel caso di specie, dovremmo valutare la quota parte del valore del terreno limitatamente all’indice fondiario, ovvero alla mera capacità volumetrica, posto che la nuda proprietà risulta insita nelle disponibilità patrimoniale dell’attore privato.

Segnatamente tale valore viene quantificato, in termini esemplificativi/orientativi, nell’ordine del 50%, ragione per la quale la valorizzazione del bene viene quantificata nell’importo di **26’989,20 €**.

## 3. Plus economico determinato con riferimento al “valore di trasformazione”

Nella terza ipotesi si utilizza il più probabile valore di trasformazione considerando il costo di costruzione del bene, che nel caso di specie viene estrapolato da casi analoghi emergenti da recenti stime ed è pari a 2’100€/mq.

La differenza tra il valore probabile di vendita e il costo di costruzione è pari a 262,50€/mq (2’362,50 - 2’100,00 €/mq).

L’incremento di valore ottenuto è pari a **31’237,50€** ( 262,50€/mq x 119 mq SUL).

### Sintesi.

Il plus economico conseguente all’operazione urbanistica, viene pertanto determinato quale media delle soluzioni estimative di cui sopra, che determina l’importo in **€ 29.990,25**.

Rovereto, 28 aprile 2022



Il Dirigente  
Luigi Campostrini -

**ROVERETO Borgo Sacco** **ZONA 9**

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garage	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MASSIMO	2.600	2.050	1.600	550	21.000	80,00

Negozzi					
Uffici			Laboratori/Capannoni		
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
2.100	8,00	2.250	8,00	n.r.	n.r.

NB: NUOVO: 0-5 anni

USATO: 5-20 anni

DA RISANARE: 20-35 anni

DA RISTRUTTURARE: non abitabile

Per gli Associati F.I.M.A.A. di zona consultare l'elenco da pag. 171 a pag. 176



# F.I.M.A.A.

## TRENTINO

# DEBORAH

IMMOBILIARE

www.studiatecnicolide.com

www.bella.com

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** TRENTO

**Comune:** ROVERETO

**Fascia/zona:** Semicentrale/BORGO SACCO

**Codice di zona:** C2

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2100	L	4,5	6,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2500	L	4,6	6,7	L
Box	NORMALE	1100	1400	L	4,2	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.



**Accordo urbanistico e patrimoniale connesso all'area di vicolo Clemente Baroni – sig.ra Manica Marina, p.f. 89/7 C.C. Sacco**

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano, arch. Andrea Miniucchi;
- Manica Marina (MNCMRN70T45H612P) residente a Mori (TN) in via alla Salita n. 1 quale proprietaria della p.f. 89/7 C.C. Sacco;

**Premesse**

Preso atto che con istanze di data 2 maggio 2012 (ns. prot. n. 21007 dd 22.05.2012) e 17 dicembre 2013 (ns prot. n. 49700 dd 30.12.2013) la sig.ra Manica Marina, proprietaria della p.f. 89/7 C.C. Sacco, manifestava la disponibilità ad un partenariato pubblico-privato al fine di realizzare edilizia residenziale finalizzata alla prima abitazione;

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, già nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", ha predisposto uno schema di accordo consistente nella cessione di parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, finalizzata alla realizzazione a carico del soggetto promotore di un parcheggio pubblico (progettazione ed esecuzione dei lavori) a fronte del riconoscimento dell'edificabilità della rimanente parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, nell'intento di bilanciare equamente gli interessi pubblici e quelli privati;

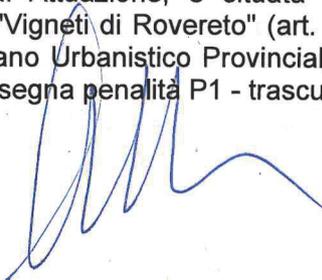
Tenuto conto che tale accordo non è stato sottoscritto dal soggetto promotore dell'iniziativa;

Posto che in data 15 gennaio 2020 (ns. prot. n. 2.665/20) la signora Manica ha rinnovato la richiesta di modifica della destinazione dello strumento urbanistico;

Confermato l'interesse pubblico dell'Amministrazione a realizzare un nuovo parcheggio pubblico in prossimità dell'abitato di Sacco a servizio del centro storico e dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige. Tale obiettivo viene pertanto ridefinito nell'ottica di acquisire le sole aree, demandando all'amministrazione la progettazione e l'esecuzione dei lavori di realizzazione del parcheggio pubblico stesso; ciò al fine di dare certezza rispetto alle tempistiche ed agli obiettivi pubblici, a fronte delle esigenze e delle tempistiche del soggetto privato.

Dato atto, che per le finalità di cui al presente, ha trovato declinazione quanto disposto dall'art. 27 della L.P. 15/2015 in materia di "Compensazione urbanistica";

Preso atto che la p.f. 89/7 C.C. Sacco di proprietà della sig.ra Manica Marina, di superficie catastale pari a 1.396 mq, è destinata dal vigente strumento urbanistico quale "area agricola" di cui all'art. 78 delle relative Norme di Attuazione, è situata all'interno dell'ambito omogeneo di paesaggio dei vigneti di Rovereto "Vigneti di Rovereto" (art. 33.2.1). La realtà fondiaria stessa è classificata nella cartografia del Piano Urbanistico Provinciale quale area "agricole normale" e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P1 - trascurabile o assente di cui all'art. 18 delle N.d.A. PUP;

 Marina Manica 

Preso atto di quanto stabilito dal comma 8 art. 37 della L.P. 5/2008 "Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale" laddove viene precisato che i piani regolatori generali possono ridurre in via eccezionale le aree agricole, previa specifica verifica degli effetti derivanti dalla riduzione da effettuare nell'ambito dell'autovalutazione, con particolare riferimento alla carta del paesaggio, e se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio; ritenuto, nel caso specifico, preminente l'interesse pubblico per la realizzazione dell'area di sosta al fine di implementare l'offerta di infrastrutture a servizio della residenza, ed in secondo luogo, a servizio della rete di percorsi pedonali e ciclabili che si diramano a partire dal centro storico di Sacco e lungo il Fiume Adige;

Precisato che al fine di valutare il riconoscimento di crediti edilizi in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, la valutazione tecnica si è avvalsa di una stima all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (relazione di stima di data giugno 2022);

Accertato che, nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella cessione di parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, al fine della futura realizzazione del parcheggio pubblico e nel riconoscimento da parte dell'Amministrazione dell'edificabilità della rimanente parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, nell'intento di bilanciare equamente gli interessi pubblici e quelli privati;

**si conviene quanto segue:**

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. La sig.ra Manica Marina [REDACTED] si impegna a cedere, libera da vincoli, la porzione interessata della p.f. 89/7 C.C. Sacco per una superficie pari ad almeno 558 mq, senza alcuna decurtazione del contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, entro 60 gg dall'approvazione della Variante al PRG destinata al recepimento del presente accordo urbanistico.
3. Qualora la cessione della relativa porzione di area non avvenga entro un anno dall'entrata in vigore della variante tesa al recepimento del presente accordo, l'Amministrazione si ritiene sollevata dagli impegni assunti nel presente accordo riservandosi la facoltà di modificare la previsione urbanistica nel caso di sopravvenute motivazioni di interesse pubblico.
4. L'amministrazione, per contro, si impegna quindi a riconoscere l'edificabilità della residua parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, adeguando le previsioni urbanistiche per le finalità del presente accordo, secondo i seguenti parametri:
  - area destinata all'edificazione di mq 838
  - S.U.N. pari a mq 250,00
  - altezza massima uguale a 3 piani
  - usi ammessi: residenziale (prima casa)
  - RP (rapporto di permeabilità)  $\geq 0,25$
5. L'amministrazione, inoltre, si impegna a consentire l'accesso alla porzione della p.f. 89/7 C.C. Sacco destinata all'edificabilità attraverso l'area in cessione, qualora necessario anche a mezzo di idonea servitù, che verrà nel caso formalizzata nell'ambito dell'atto teso a definire il nuovo assetto patrimoniale.
6. La sig.ra Manica Marina demanda all'amministrazione comunale la definizione e l'adeguamento delle previsioni urbanistiche al fine di permettere il recepimento del presente accordo.
7. La sig.ra Manica Marina dichiara di essere a conoscenza che l'edificabilità come definita al precedente punto verrà riconosciuta solo a seguito della cessione delle aree; pertanto non è

Manica Marina

contemplato il rilascio del titolo abilitativo edilizio se non subordinatamente alla cessione delle aree stesse, sollevando l'Amministrazione dagli impegni assunti nel presente accordo.

8. Tutti gli oneri riferiti alla cessione delle aree libere da vincoli (notarili, di frazionamento, trasferimento, consegna, intavolazione, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa) saranno a carico della proprietaria della p.f. 89/7 C.C. Sacco, sig.ra Manica Marina.
9. La sig.ra Manica Marina si impegna inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste;
10. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
11. L'Amministrazione comunale si impegna ad attivare il procedimento di variante in ossequio al disposto di cui all'art. 39 comma 2 lettera g) della l.p. n. 15/2015 indicativamente entro la primavera del 2023.

Rovereto, 14/07/2022

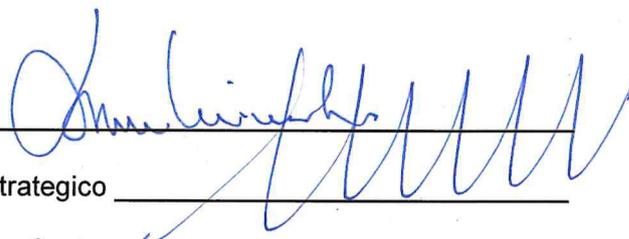


per il Comune di Rovereto:

Assessore alla Qualità del vivere urbano

Il Dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico

Manica Marina

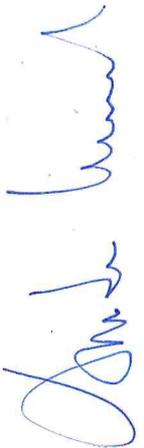
  
Manica Marina

Allegati:

- relazione di stima di data giugno 2022
- proposta n. 2 di data 21 febbraio 2017

Protocollo c\_h612/c\_h612 GE/2022/0048481 del 14/07/2022 - Pag. 3 di 20

Manica Marina





## Comune di Rovereto

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO  
Ufficio amministrativo, stime e espropri

COMUNE di  
ROVERETO

c\_h612  
A00001



Prot. I  
N.0048463 - dd 14/07/22  
Fasc: 06.01 2022/0000005

### RAPPORTO DI STIMA

Alla luce delle interlocuzioni di natura patrimoniale ed urbanistica con la sig.ra Manica Marina, in merito alla riqualificazione della p.f. 89/7 C.C. Sacco, sono stati eseguiti degli approfondimenti sul caso in questione.

Richiamato l'art. 27 c. 2 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 "In caso di aree soggette a vincoli espropriativi il P.R.G. può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione. Il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione (...)".

I passaggi tecnici estimativi che dovranno pertanto essere formalizzati sono i seguenti:

1. determinazione del più probabile valore del suolo in cessione all'amministrazione;
2. determinazione del più probabile valore dell'area edificabile con indice convenzionale 1 mq/mq;
3. determinazione della S.U.L./S.U.N. concedibile al privato per effetto della cessione dell'area di interesse pubblico a favore del Comune.

#### 1. Determinazione del più probabile valore del suolo in cessione all'amministrazione;

Per il calcolo del valore del suolo da destinare a parcheggio si analizza il contesto in cui si colloca il medesimo. Si ricorda che il suolo oggetto di cessione confina con aree edificate sature e di nuovo impianto della frazione di Borgo Sacco e con aree agricole coltivate.

La configurazione del futuro parcheggio viene illustrata nella planimetria allegata alla presente valutazione e prevede la realizzazione di n. 19 posti auto a confine con la strada comunale, per una superficie complessiva pari a **mq. 558,00**.

Il valore del suolo deriverà quindi dalla media fra il più probabile valore delle aree circostanti di valenza residenziale (sature e di nuovo impianto) e quella agricola.

#### Aree circostanti di valenza residenziale:

Il valore delle aree circostanti di valenza residenziale fa chiaro riferimento alle zone residenziali sature e a quelle di nuova edificazione. Tale valore si ottiene estrapolando dai borsini immobiliari il più probabile valore dell'area edificabile con indice edificabile 1 mq/mq della zona di Borgo Sacco, e applicando una percentuale di abbattimento in ragione della sua saturazione edificatoria. Nella fattispecie l'ambito destinato a parcheggio risulta confinante con un'area residenziale satura e un contesto edificato di nuovo impianto (scaturente dalla variante al PRG

Protocollo c\_h612/c\_h612 GE/2022/0048481 del 14/07/2022 - Pag. 5 di 20

*Manica Marina*

*visato*  
*Chunh*

*[Signature]*

*[Signature]*

in fase di istruttoria e strettamente connessa al presente accordo).

Tenendo conto che l'incidenza di queste due tipologie residenziali è simile, si ritiene di applicare una percentuale di abbattimento del valore desumibile dai borsini in ragione del contesto in cui si opera. L'aliquota applicabile, in riferimento sia alle caratteristiche intrinseche sia a quelle estrinseche, è pari orientativamente all'80%.

Si precisa che il Servizio espropriazioni della P.A.T. convenzionalmente utilizza un'aliquota pari al 65% nel caso in cui vi siano solo ed esclusivamente aree sature.

In *primis* si desume il valore di mercato dell'edilizia residenziale attingendo i dati dai borsini immobiliari per la zona di riferimento.

F.I.M.A.A. Borgo Sacco - zona 9	= €/mq. 2.250,00 – 2.600,00
Agenzia del Territorio - Borgo Sacco	= €/mq. 2.200,00 – 2.500,00
<b>VALORE MEDIO</b>	= €/mq. 2.387,50

Andando ora a quantificare il valore unitario dell'area, attraverso l'applicazione della quota percentuale di incidenza dell'area (assunta nella percentuale del 24%: corrispondente all'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato), si determina il valore del terreno come segue:

$$\text{€/mq. } 2.387,50 \times 24\% = \text{€/mq. } 573,00$$

Si ottiene pertanto :

$$\text{€/mq. } 573,00 \times 0,80 = \text{arrotondati €/mq. } 458,40$$

#### Area agricola:

A seguito di approfondimenti condotti sul valore delle aree agricole ubicate nella zona di Rovereto, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari ad **€/mq. 30,00**.

La media dei valori unitari dei suoli sopraespressi, approssima in forza della norma disciplinante l'espropriazione per pubblica utilità (L.P. 6/93), il più probabile valore indennitario dell'area in cessione a favore del Comune:

$$(\text{€/mq. } 458,40 + \text{€/mq. } 30,00)/2 = \text{€/mq. } 244,20$$

Dando corso pertanto al prodotto intercorrente tra il valore unitario del suolo e l'estensione dello stesso (superficie del parcheggio - mq. 558,00), si determina il valore dell'area in cessione come di seguito esposto:

$$\text{mq. } 558,00 \times \text{€/mq. } 244,20 = \text{€ } 136.263,60$$

## **2. Determinazione del più probabile valore dell'area edificabile con indice convenzionale 1 mq/mq;**

Come evidenziato al precedente punto 1., il più probabile valore di mercato di un'area residenziale a Borgo Sacco, con indice convenzionale 1 mq/mq risulta pari a **€/mq. 573,00**

Posto che la signora Manica Marina, proprietaria della p.fond. 89/7 C.C. Sacco, intende realizzare sul lotto in questione delle prime abitazioni, si ritiene di contrarre il valore unitario sopra determinato della percentuale del 20%, come segue:

$$\text{€/mq. } 573,00 \times (-20\%) = \text{€/mq. } 458,40$$

Protocollo c\_h612/c\_h612 GE/2022/0048481 del 14/07/2022 - Pag. 6 di 20

Manica Marina

Manica Marina

Manica Marina

**3. Determinazione della S.U.L./S.U.N concedibile al privato per effetto della cessione dell'area di interesse pubblico a favore del Comune.**

La S.U.L. concedibile al privato si ottiene pertanto attraverso il rapporto intercorrente tra il valore della superficie dell'area in cessione e l'importo unitario del suolo con indice fondiario pari a 1 mq/mq come sopra calcolato:

$$\text{€ } 136.263,60 : \text{€}/\text{mq. } 458,40 = \text{ = mq } 297,26$$

e quindi, applicando il coefficiente di cui all'art. 123 c. 4 delle N.A. del P.R.G., una S.U.N. pari a:

$$297,26 \times 0,832 = \text{ = mq } 247,32$$

Viene quindi configurato quale valore ammissibile una Superficie Utile Netta pari a **250 mq.**

Rovereto, giugno 2022.



Il Dirigente  
Luigi Campostrini -

15/06/2022

*Manica Marica*





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: ROVERETO

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO SACCO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2100	L	4,5	6,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2500	L	4,6	6,7	L
Box	NORMALE	1100	1400	L	4,2	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

*Man -*  
*Giuseppe*  
*Matteo Monica*

# Proposta n°2

Rovereto, 21 febbraio 2017

