



Comune di Rovereto

TECNICO E DEL TERRITORIO

Determinazione del Dirigente

N. 2424 / 2019 Data 12/12/2019

OGGETTO:

COMPENDIO IMMOBILIARE EX TEATRO – ORATORIO DI NORIGLIO – P.ED. 419 NEO FORMATA P.F. 4696/10 C.C. NORIGLIO – ISCRIZIONE NEL REGISTRO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI DI CUI ALL'ART. 111 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015, N. 15 E DELL'ART. 62 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 19 MAGGIO 2017, N. 8-61/LEG.

Relazione.

Il compendio in argomento è contraddistinto dalla p.ed. 419 e dalla neo formata p.f. 4696/10 C.C. Noriglio originariamente di proprietà comunale; gli immobili risultano oggetto del contratto di permuta di data 14 febbraio 2019 n. rep. com.le 9790, con la clausola dell'immediata immissione in possesso dei beni nelle more dell'intavolazione della proprietà.

In data 23 luglio 2019 (prot. n. 52.159/19) la Famiglia Cooperativa di Noriglio Società Cooperativa (p.iva. 00106230220), in qualità di titolare del diritto contrattuale di cui sopra, ha depositato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione della nuova sede della cooperativa stessa previa demolizione e parziale ricostruzione dell'edificio esistente in p.ed. 419 C.C. Noriglio e modifica del piano di campagna.

Si richiama quindi che gli interventi ammessi per detto compendio immobiliare sono declinati dalla scheda n. 17 – Patti territoriali parte integrante del vigente P.R.G., la quale tra l'altro recita:

“L'ambito oggetto della presente disciplina (omissis) appare bisognoso di un intervento volto alla rigenerazione e riqualificazione dell'intero contesto (omissis). I criteri ispiratori degli interventi risultano:

a) riqualificazione degli edifici esistenti anche attraverso la loro integrale demolizione e ridefinizione plani-volumetrica nella logica di garantire un idoneo livello di qualità formale e di decoro dell'intero contesto. La ricostruzione della volumetria esistente potrà avvenire anche per stralci in funzione delle esigenze e necessità che l'amministrazione andrà a definire. Gli interventi ricostruttivi potranno essere compiuti in tempi diversi ed interessare azioni correlate e differite nello sviluppo cronologico fino al raggiungimento delle Volume Edilizio esistente, con le modalità di cui all'art. 111 della L.P. 15/2015 (omissis)”.

Si precisa altresì che l'art. 111 comma 1 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 citato nell'ambito della scheda di cui sopra, recita: *“Per la riqualificazione paesaggistica è possibile la demolizione di edifici dismessi e degradati o incongrui, previo accertamento del volume o della superficie utile lorda esistenti da parte del comune, con inserimento in un apposito registro”.*

L'art. 62 commi 1 e 2 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale di cui al D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., recita:

“1. Il registro dei volumi o superfici utili lorde previsto dall’articolo 111 della legge provinciale contiene i dati catastali dell’edificio oggetto di demolizione e un fascicolo contenente la seguente documentazione:

a) rilievo dello stato di fatto, comprensivo di planimetria dell’edificio, rilievo strumentale funzionale alla determinazione di distanze e altezze, e rilievo fotografico;

b) accertamento del volume dell’edificio esistente, distinto in volume edilizio, volume fuori terra e volume interrato, volume urbanistico e accertamento della superficie utile lorda e della superficie utile netta;

c) individuazione delle destinazioni d’uso;

d) (omissis).

2. Il volume dell’edificio esistente di cui al comma 1, lettera b), e accertato dal comune sulla base degli elementi contenuti nella richiesta e sulla base degli elementi già in possesso del comune”.

Il soggetto promotore l’iniziativa ha quindi in tal senso inoltrato istanza in data 29 novembre 2019 (ns. prot. n. 82.321/19) al fine di attivare la procedura di cui all’art. 111 della L.P. 15/2015 citato, in ossequio ai contenuti della Scheda Patti Territoriali n. 17 allegata al P.R.G.. L’istanza è comprensiva degli elaborati di rilievo e dei calcoli dei volumi e delle superfici degli immobili oggetto di demolizione, a firma dell’ing. Giovanni Pisetti.

La Giunta comunale, con propria deliberazione n. 108 di data 20 giugno 2017, ha approvato l’istituzione e gestione del Registro dei Volumi e delle Superfici di cui all’art. 111 della L.P. n. 15/2015.

L’Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica in data 2 dicembre 2019, ha eseguito sopralluogo in loco, di cui al verbale di data 4 dicembre 2019 (prot. n. 83.238/19), accertando che la consistenza del compendio immobiliare “ex Teatro-Oratorio di Noriglio in p.ed. 419 – p.f. 4696/10 C.C. Noriglio” è sostanzialmente quella emergente dagli elaborati di rilievo rimessi in atti e che la destinazione d’uso risulta dismessa.

Ciò premesso, avuti a disposizione tutti gli elementi necessari stabiliti ai sensi delle disposizioni provinciali in materia e citate in premessa, si rende ora necessario aggiornare il “Registro dei Volumi e delle Superfici” per le opere di realizzazione della nuova sede della Famiglia Cooperativa di Noriglio Società Cooperativa da attuarsi sul compendio immobiliare ex Teatro-Oratorio di Noriglio.

In tal senso, vengono registrate le entità rispettivamente dei volumi e delle superfici del progetto di cui al rilievo dello stato reale effettuato dall’ing. Giovanni Pisetti allegate all’istanza di data 29 novembre 2019 (ns. prot. n. 82.321/19) relativa all’attivazione della procedura di cui all’art. 111 della L.P. 15/2015. Ciò sulla scorta che quanto realizzato non risulta discostarsi, nel complesso, in misura eccedente le tolleranze stabilite dall’art. 128 comma 5 bis della L.P. n. 1/2008, rispetto agli elementi progettuali inerenti il procedimento sanzionatorio di data 12 agosto 2011 (ns. prot. n. 34992/11) utile a regolarizzare le difformità edilizie rispetto alla licenza edilizia n. 2185/1-71 di data 24 settembre 1971.

IL DIRIGENTE

premesso quanto sopra;

visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.;

visti il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e il D. Lgs. 10 agosto 2014, n.126;

viste la L.R. 3 agosto 2015 n. 22 e la L.P. 9 dicembre 2015, n. 18;

visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2;

visto il vigente Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale di data 15.11.2011, n. 56;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 27 dicembre 2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2019-2021;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 72 di data 28 dicembre 2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2019-2021;

viste le Deliberazioni adottate dalla Giunta comunale n. 1 di data 8 gennaio 2019 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 – parte finanziaria, con la quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta Comunale, e n. 17 di data 12 febbraio 2019 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019 - 2021 - parte obiettivi;

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 2 maggio 2013 n. 3, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11, dalla legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, con particolare riferimento all'articolo 36 relativo alla figura dei dirigenti ed alle competenze loro attribuite;

visto l'articolo 19 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario nei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPGR 28 maggio 1999 n. 4/L – modificato dal DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 4/L), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 5 febbraio 2013 n. 1, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11 e dalla legge regionale 3 agosto 2015 n. 22;

visti gli articoli 35 e 36 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del consiglio comunale n. 44 di data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

visto contratto di permuta di data 14 febbraio 2019 n. rep. com.le 9790, sottoscritto fra il Comune di Rovereto e la Famiglia Cooperativa di Noriglio Società Cooperativa;

vista la L.P. 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;

visto il “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale” in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio) approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.;

D E T E R M I N A

1. di iscrivere nel Registro dei volumi e delle superfici di cui all'art. 111 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e dell'art. 62 del Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., la realtà edificale contraddistinta dalla p.ed. 419 C.C. Noriglio con i relativi valori inerenti la consistenza secondo l'Allegato (raffronto e finale), che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto altresì che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'aggiornamento: il rilievo, l'accertamento di consistenza, la documentazione fotografica, il certificato di destinazione urbanistica, che risultano depositati agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica;
3. di disporre la pubblicazione del Registro così come aggiornato, sul sito istituzionale comunale nella sezione Pianificazione e Programmazione;
4. di demandare all'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica il successivo aggiornamento del Registro a seguito dell'utilizzo delle quantità degli indici ivi iscritti;

5. di dare atto che dal punto di vista finanziario, dall'operazione sopra descritta non deriva al Comune nessun onere diretto o indiretto;
6. di precisare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
- ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;
 - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2.7.2010 n. 104.

IL DIRIGENTE
- Luigi Campostrini -

ALLEGATI

- **Tabella registro finale** (impronta:
4F6E3ED9323B775036884D9D7B8E12B86D903E41B7D11CF599604FE982A80F9C)
- **Tabella registro raffronto** (impronta:
6EB20EB515FD64E9C337C6239D6D9A3E27C0C812E72169DDAF3919736D87635B)