



COPIA

COMUNE DI ROVERETO  
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. \_\_\_\_\_

## Deliberazione della Giunta Comunale

N. **44** registro delibere

Data **11/03/2025**

Oggetto: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “P.L. 18 VIA ALL’ADIGE - COMPARTO B1” RIGUARDANTE LE PP.EDD. 675 E 676 (PARTE) C.C. SACCO POSTE LUNGO VIA ALL’ADIGE – APPROVAZIONE.

Il giorno undici del mese di marzo dell’anno duemilaventicinque ad ore 08:50, presso la sala multimediale della Biblioteca Civica G. Tartarotti, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori:

ROBOL GIULIA	Sindaca
ANDREA MINIUCCHI	Vicesindaco
CARLO FAIT	Assessore
RUGGERO POZZER	Assessore
MICOL COSSALI	Assessora
SILVIA VALDUGA	Assessora
ARIANNA MIORANDI	Assessora
MICHELE DORIGOTTI	Assessore

Sono assenti giustificati i signori: **Andrea Miniucchi**,

PRESIEDE: GIULIA ROBOL

ASSISTE: VALERIO BAZZANELLA- SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
**dal 14/03/2025**  
**al 24/03/2025**

f.to VALERIO BAZZANELLA  
Segretario generale

La Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Relazione.

Si premette che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 di data 19 novembre 2019, è stato adottato il piano attuativo con efficacia di variante al P.R.G. relativo al comparto B1 del denominato “P.L. 18 - via all’Adige” ed approvato il relativa schema di convenzione. Il piano di lottizzazione, con efficacia di variante al PRG, è stato approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 370 di data 20 marzo 2020, ed è entrato in vigore il 10 aprile 2020.

L’edificio oggetto dell’azione pianificatoria, ad oggi adibito a palazzina uffici amministrativi della società Manica s.p.a. è stato realizzato nella metà degli anni ‘60 ed è stato successivamente ampliato intorno all’anno 2000. In seguito non sono stati eseguiti ulteriori interventi sullo stesso, il quale necessita ora di un intervento di adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze di organizzazione dell’attività produttiva.

Il piano attuativo approvato ha come oggetto il comparto B1 del denominato “PL n.18 - via all’Adige”, individuato a seguito di variante urbanistica che riguarda la scheda norma, ed è finalizzato a disciplinare gli interventi di riqualificazione funzionale e architettonica dell’edificio esistente (p.ed. 675) e degli spazi di stretta pertinenza interni al comparto (parte della p.ed. 676), disgiungendo l’intervento da quelli riguardanti le altre strutture presenti nel neo formato comparto B2.

Nel contesto del comparto B1, la lottizzazione contempla l’ampliamento della palazzina esistente fino ad un altezza massima di 3 piani e nel rispetto di un sedime massimo dell’edificio di 750 mq.

Le finalità di riqualificazione del comparto B1 intrinseche al piano attuativo approvato, si concretizzano mediante alcuni interventi caratterizzati da importanti ricadute urbanistiche:

- lo spostamento, dal fronte ovest al fronte nord, dell’ingresso principale. Questo consente di distinguere l’accesso all’insediamento produttivo dall’ingresso alla palazzina uffici, rafforzando la connotazione urbana dell’edificio;
- la riqualificazione dello spazio compreso tra la strada comunale e il fronte nord dell’edificio mediante realizzazione di una fascia a verde privato di protezione lungo la viabilità al fine di consentire il completamento del quadro prospettico relativo alla viabilità di ingresso alla città.

Tali interventi prescritti dal PRG sono rivolti a migliorare la qualità urbana lungo una delle principali strada di accesso alla città di Rovereto.

Per quanto attiene il profilo architettonico, come già anticipato, il piano attuativo assentito riguarda interventi di demo-ricostruzione sul sedime (come individuato nelle tavole approvate) per un numero massimo di piani pari a 3, nel rispetto naturalmente dei contenuti della scheda norma.

Nella sostanza le disposizioni insediative dello strumento di lottizzazione, mirano ad una riqualificazione architettonica complessiva da attuarsi mediante la demolizione della parte di edificio e la realizzazione di un nuovo piano.

La progettazione fin qui descritta ha preso come riferimento architettonico le partiture e l’organizzazione delle finestrate del progetto del 1963 in quanto tratto distintivo dell’edificio.

Tutto ciò premesso, in data 10 gennaio 2025 (prot. n. 1554/A), il soggetto promotore ha presentato una richiesta di variante al piano di lottizzazione come approvato.

Il progetto di variante, pur confermando sostanzialmente l’impostazione della lottizzazione originaria con riferimento all’organizzazione generale, riguarda

principalmente lo sviluppo planivolumetrico e tipologico dell'intervento che mira al recupero dell'edificio esistente.

Le modifiche proposte muovono sostanzialmente da due fattori determinanti sopraggiunti successivamente alla data di approvazione del piano di lottizzazione del 2019 che qui si richiamano:

- la pandemia ed emergenza COVID-19, che ha imposto un cambiamento nel modo di concepire gli spazi lavorativi, promuovendo l'introduzione su larga scala dello smart working.  
Questo ha determinato una riduzione della domanda di spazi fisici permanenti e ha favorito lo sviluppo di uffici flessibili, concepiti come spazi di rappresentanza e identità aziendale. Nell'ottica post-pandemica, gli uffici assumono quindi un ruolo qualitativo, volto a migliorare il benessere dei lavoratori e a incentivare nuove modalità di interazione e collaborazione, in un ambiente sicuro e ottimizzato per il lavoro flessibile;
- l'incremento dei costi dei materiali da costruzione; a causa di fattori macroeconomici e politiche di incentivi sbilanciate verso l'edilizia residenziale si è registrato un aumento eccezionale dei prezzi dei materiali, con tassi d'inflazione che superano quelli indicati dall'ISTAT, in alcuni casi anche raddoppiati o triplicati. Questo aumento ha posto l'esigenza di contenere i costi complessivi, orientando il progetto verso una maggiore sostenibilità finanziaria e materiali a minor impatto ambientale.

In risposta a tali cambiamenti, e con l'obiettivo di realizzare un intervento sostenibile sia economicamente che dal punto di vista ambientale, la variante al piano di lottizzazione prevede le seguenti modifiche:

- riduzione delle superfici di ampliamento, con l'intento di ottimizzare l'efficienza spaziale senza sacrificare la funzionalità dell'edificio;
- aumento dell'interconnessione tra spazi interni ed esterni, promuovendo un'integrazione funzionale e visiva degli ambienti, per migliorare il comfort e la qualità della vita lavorativa;
- limitazione degli interventi sulle strutture portanti per minimizzare l'impatto ambientale, sia in termini di riduzione delle emissioni che di scarti da destinare a discarica;
- maggiore utilizzo di materiali di facciata riciclabili o con ciclo di vita completo, allo scopo di facilitare la circolarità dei materiali;
- incremento dell'impiego di energia rinnovabile, in particolare mediante l'installazione di impianti fotovoltaici, per ridurre il fabbisogno energetico derivato da fonti non rinnovabili.

La variante contempla in ogni caso la possibilità di futuri ampliamenti, delineando i relativi criteri tipologici ed edilizi, nella prospettiva di non alterare le finalità del piano di lottizzazione. Questo consentirà di adeguare l'edificio ad eventuali evoluzioni future del contesto macroeconomico, preservando al contempo la coerenza compositiva dell'intervento progettato.

Nel dettaglio, la variante al piano attuativo conferma gli elementi già definiti dal piano attuativo vigente, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- lo spostamento dell'ingresso principale, che non sarà più posizionato sul fronte ovest, ma sarà trasferito al fronte nord dell'edificio, garantendo un miglior accesso

- e una maggiore visibilità;
- la riqualificazione dello spazio situato tra via All'Adige e il fronte nord dell'edificio.

La variante contempla altresì i seguenti interventi, in coerenza con le indicazioni del piano vigente:

- riqualificazione complessiva dell'immobile, al fine di migliorare l'estetica e la funzionalità dell'edificio.
- interventi di ricostruzione e ristrutturazione (compresi ampliamenti fino al 20%) all'interno del sedime individuato nella cartografia alla Tavola 6, nel limite massimo di 3 piani, come ammesso dalla scheda norma.

Coerentemente con le premesse di sostenibilità ambientale, sociale ed economica meglio descritte negli elaborati di progetto, la variante al piano di lottizzazione prevede un ripensamento di alcune modalità di intervento, in particolare:

- rifunionalizzazione dell'ampliamento di recente realizzazione (anni 2000) anziché demolizione; tale scelta mira a valorizzare e salvaguardare le strutture esistenti, riducendo l'impatto ambientale e i costi legati all'intervento;
- revisione della soluzione architettonica, prevedendo una contro-facciata leggera e modulabile, al fine di adattarsi alle diverse partiture dell'edificio originale. Questo approccio ridurrà gli interventi strutturali inizialmente previsti, definendo un equilibrio tra profili architettonici e complessità volumetrica dell'edificio.

Il progetto è stato sottoposto con esito favorevole alla Commissione Edilizia Comunale con funzione di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (CPC) nella seduta di data 30 gennaio 2025, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica necessario ai sensi dell'art. 7 comma 8 lett. b) punto 1 della L.P. 15/2015. La proposta progettuale stessa è stata altresì esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale per i profili urbanistico-edilizi nella seduta tenutasi in data medesima, la quale si è espressa con esito favorevole.

Il progetto di variante è stato esaminato dalla Commissione consiliare permanente Urbanistica e Territorio in data 17 febbraio 2005.

Si da atto inoltre che la variante al piano attuativo è stata in deposito per 20 giorni consecutivi a far data dal 31 gennaio 2025, senza riscontare osservazioni pervenute nel pubblico interesse.

In data 3 febbraio 2025 (ns. prot. n. 7272) il Presidente della Circoscrizione Sacco – San Giorgio, competente per territorio, veniva notiziato in ordine al presente procedimento.

In tal senso e rispetto a detto profilo, si rammenta che la lottizzazione non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e cessioni, e che la variante progettuale in disamina, rispetto a detto profilo non comporta l'integrazione o la modifica dei contenuti convenzionali.

Da ultimo, si precisa che l'art. 51 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, ad oggi vigente, stabilisce che i piano attuativi conformi agli strumenti urbanistici, sono approvati per competenza dalla Giunta comunale.

In linea con quanto sopra e in ragione della propria competenza in tema di pianificazione, la Giunta comunale viene quindi chiamata ad esprimersi in merito alla richiesta di variante del piano attuativo in oggetto.

Il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di variante alla lottizzazione.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

premesso quanto sopra,

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

visto il vigente Piano Regolatore Generale, modificato da ultimo con Piano Attuativo con efficacia di variante al PRG "Riordino ex Cava Torelli", approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 469 del 17 marzo 2023 ed entrata in vigore il 24 marzo 2023;

viste la Variante al Piano Regolatore Generale "Aprile 2023" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 del 15 febbraio 2024 e la "Variante al Piano Regolatore Generale "Maggio 2023" accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 15 febbraio 2024, entrambe in regime di salvaguardia;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 di data 19 novembre 2019, con la quale è stata autorizzata la lottizzazione sulle p.ed. 675 e 676 (parte) C.C. Sacco poste lungo via all'Adige, approvando il progetto ed il relativo schema di convenzione;

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

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

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

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

vista la Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18, e considerato che gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e, in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza, tenuto conto che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile (punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m.);

visto lo 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 il vigente Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 di data 4 luglio 2023;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 17 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 18 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027;

vista la deliberazione di Giunta comunale n. 247 di data 19 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – parte finanziaria e schede degli investimenti, con la quale sono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 81 di data 2 maggio 2023;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità, le previsioni del bilancio in corso;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione – resi ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio patrimonio e finanze Gianni Festi;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

## **DELIBERA**

1. di autorizzare la società “Manica S.p.A.”, nella figura del legale rappresentante, alla lottizzazione del denominato “P.L. 18 - via all’Adige” – Comparto B1 di cui alle pp.edd. 675 e 676 (parte) C.C. Sacco poste lungo via all’Adige, in variante rispetto a quanto assentito, approvando il progetto redatto dall'arch. Riccardo Bandera, costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione tecnica
  - Studio di Facciata
  - Norme di attuazione
  - Elaborato “Futuro ampliamento”
  - TAV 01 Inquadramento

- TAV 02 Stato attuale – Planimetria generale piano rialzato
  - TAV 03 Stato attuale – Planimetria generale piano copertura
  - TAV 04 Stato attuale – Pianta piano semi-int. e pianta piano primo
  - TAV 05 Stato Attuale - Prospetti - Sezione E-E - Sezione A-A
  - TAV 06 Variante – Planimetria generale piano rialzato
  - TAV 07 Variante – Planimetria generale piano copertura
  - TAV 08 Variante - Pianta piano semi-int. e pianta piano primo
  - TAV 09 Variante - Ingombro edifici - Sezione E-E - Sezione A-A
  - TAV 10 Progetto in Variante - Architettonico preliminare
  - TAV 11 Progetto in Variante – Tavola delle Tipologie
  - Valutazioni geologico geotecniche
  - Valutazioni acustiche
2. di dare atto che, ai sensi delle disposizioni in materia di urbanistica, in data 14 novembre 2024 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica rep com.le n. 10130 tesa a regolamentare i rapporti intercorrenti tra il soggetto lottizzante e l'Amministrazione comunale, che si allega quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione; la variante progettuale in oggetto non apporta modifiche tali da comportare l'integrazione e/o la modifica dei contenuti convenzionali già sottoscritti;
  3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 e seguenti dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato secondo le disposizioni del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione del patto di collaborazione;
  4. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
  5. di precisare che, avverso la presente deliberazione, sono ammessi i seguenti ricorsi:
    - a) ricorso in opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
    - b) ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104;
    - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;

La giunta comunale, con separata votazione unanime, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige.

N. 1 allegato.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA SINDACA  
F.TO GIULIA ROBOL

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO VALERIO BAZZANELLA

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **25/03/2025**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n.2.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO VALERIO BAZZANELLA

---

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale