



**COMUNE DI ROVERETO**  
PROVINCIA DI TRENTO

**Deliberazione della Giunta comunale**

**N. 114 di data 09/06/2026**

Oggetto: VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE P.ED. 2988, PP.FF. 2154/3 E 2154/4 C.C. ROVERETO SITE IN VIA RONCHI, VIA MAIOLICHE, ASSENTITO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 102 DI DATA 9 SETTEMBRE 2017 – APPROVAZIONE.

Il giorno nove del mese di giugno dell'anno duemilaventisei ad ore 09:15, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita la Giunta comunale composta da:

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: MICHELE DORIGOTTI,

PRESIEDE: GIULIA ROBOL - SINDACA

ASSISTE: 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 della Giunta Comunale n. 102 di data 9 giugno 2017, è stato approvato il piano attuativo delle p.ed. 2988 e ppff. 2154/3 e 2154/4 site in Via Ronchi, Via Maioliche e il relativo schema di convenzione.

Rispetto a tale circostanza e alle vicende che hanno interessato l'ambito, va peraltro rammentato che la variante al PRG denominata "Febbraio 2005", approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2384 di data 31 ottobre 2007 ha introdotto, nell'area compresa tra via Ronchi e via Maioliche in oggetto, il Piano di Lottizzazione n. 05 "Master Tools", prevedendo la realizzazione di costruzioni ad uso residenziale attraverso il recupero degli edifici esistenti.

L'areale in parola ospitava un tempo il compendio produttivo dell'allora società Cofler & C. S.p.a., poi divenuta Dormer Italia S.p.a, attiva a partire dagli anni venti del secolo scorso nella produzione di utensili per la lavorazione metalli.

Con successiva variante allo strumento urbanistico, denominata "Maggio 2011" e approvata dalla Giunta provinciale con deliberazioni n. 2866 del 23/12/2011 e n. 562 del 23/03/2012, è stato modificato il perimetro dell'ambito di lottizzazione comprimendo l'intervento residenziale e commerciale privato anche in termini di potenzialità edificatorie, scorporando da un lato l'area di interesse collettivo già prevista ad ovest del compendio, dall'altra una nuova area di interesse collettivo ad est per la nuova R.S.A..

Entrando nello specifico, la vigente scheda norma del piano di lottizzazione denominato PL 05 "Master Tools", prevede la riqualificazione di un importante ambito del tessuto cittadino che, come sopra anticipato, in passato ospitava il compendio produttivo costituito da diverse costruzioni, ad oggi già demolite.

Sinteticamente, la scheda ammette la realizzazione di almeno due fabbricati con un'altezza compresa tra 5 e 7 piani, avente funzioni residenziali, di interesse collettivo, commerciale, pubblici esercizi e terziario. La Superficie Utile Lorda complessiva massima realizzabile è stabilita in 9.500 mq, di cui al massimo 3.000 mq con destinazione commerciale. Particolare attenzione nella scheda norma viene posta nella finalità che la lottizzazione è chiamata a perseguire, in ordine ad una complessiva riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area.

Quanto sopra, dovrà trovare declinazione ponendo la necessaria attenzione al contesto in cui si colloca la zona, caratterizzata da un significativo dislivello di quota tra via Maioliche e via Ronchi. La scheda norma prevede inoltre la cessione di una superficie pari a 4200 mq da destinarsi a verde pubblico, parcheggio pubblico e percorsi ciclopedonali.

Il progetto di piano di lottizzazione assentito, a firma dell'architetto Paolo Baldessari, prevede sul lotto oggetto di intervento della superficie di 11.200 mq, la realizzazione di tre edifici con forma "binata" a destinazione residenziale, suddivisi in tre ambiti di intervento.

L'edificazione prevede una scansione plani volumetrica degli edifici con andamento "ad onda", che segue una sequenza, da ovest verso est, articolata per ciascun edificio/corpo di fabbrica rispettivamente in 5-7, 6-7, 7-6 piani fuori terra oltre ad aree verdi e percorsi ciclabili.

Ciò premesso, in data 26 giugno 2023 (ns. prot n.44617/23) la nuova proprietà dell'areale, individuata nella società Girardelli srl ha richiesto parere preventivo sullo

spostamento dell'accesso dell'autorimessa su Via Maioliche. Sulla scorta della documentazione come integrata, la commissione edilizia comunale (CEC) con funzione di commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC) nella seduta del 19 settembre 2024, si è espressa sostanzialmente in termini favorevoli per quanto attiene i profili urbanistico-edilizi, come meglio espresso nella nota comunale di data 29 novembre 2024n. prot. 71653.

Ed ancora, successivamente e più precisamente in data 9 maggio 2025, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 634, è stato approvato il Progetto di bonifica ambientale area ex Dormer, p.ed. 2988 e pp.ff. 1668/6, 2154/3 e 2154/4 C.C. Rovereto - Codice sito: SPI 161054.

Ciò posto, in data 29 maggio 2025 la Società Girardelli srl, in qualità di nuova proprietaria del compendio immobiliare in oggetto, ha presentato richiesta di variante al piano di lottizzazione come autorizzato.

Il nuovo progetto, a firma dell'ing. Lucio Manzana, pur confermando la posizione della corona verde esterna (lungo il perimetro del lotto) delle opere urbanizzative, rivede in termini sostanziali lo sviluppo degli edifici di progetto. Per quanto attiene dunque l'area privata, di superficie pari a mq 6970, il progetto di lottizzazione, in variante prevede la realizzazione di 4 edifici singoli e autonomi con destinazione totalmente residenziale. Gli edifici, di forma rettangolare saranno disposti con il lato più esteso in direzione nord – sud. Per ottimizzare gli accessi agli edifici, le quote del sedime degli edifici sono state sfalsate seguendo l'andamento altimetrico di via Ronchi. Planimetricamente invece, lungo via Maioliche, gli edifici sono stati sfalsati per consentire una maggior apertura della vista verso la valle. Anche dal punto di vista altimetrico, la nuova proposta, ha voluto rafforzare il concetto di "corona edificato" (disposizione a raggiera intorno alla zona verde-parco di via Ronchi); i nuovi edifici in variante risultano ora ritmati in 6-7-6-5 piani da ovest verso est.

Altra modifica da rilevare è quella degli accessi e recessi ai nuovi edifici previsti nell'ambito della lottizzazione originariamente previsti solo da via Ronchi. La modifica al piano attuativo prevede che solo i parcheggi esterni gravitino su via Ronchi stessa, mentre quelli del piano interrato interesseranno esclusivamente via Maioliche.

Alla luce di quanto sopra, appare palese che la previsione di quattro edifici in luogo dei tre edifici binati originariamente assentiti, unitamente alla modifica delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, determina un'evidente alterazione dell'assetto urbanistico e compositivo dell'intervento. Tali modifiche incidono infatti sulla distribuzione dei volumi, sul rapporto tra spazi edificati e aree libere, sull'identità architettonica complessiva dell'ambito nonché sull'ordine cronologico e delle priorità attuative originariamente previste.

Va quindi evidenziato che la variante comporta un mutamento delle caratteristiche essenziali del piano e dei criteri che ne avevano guidato l'originaria impostazione, dando luogo, con espresso riferimento all'ambito privato, ad un assetto significativamente diverso rispetto a quello precedentemente approvato.

Occorre, inoltre, richiamare la disciplina dettata dall'art. 9 della convenzione urbanistica inerente il vigente piano di lottizzazione, recante l'*"Ambito pubblico ed ambiti privati: vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali"*, il quale consente esclusivamente modifiche o adattamenti progettuali che non incidano sui caratteri essenziali dell'intervento, sull'impianto planivolumetrico o sui criteri compositivi posti alla base del piano attuativo originariamente approvato. Il mancato rispetto dei contenuti prescrittivi di tale disposizione conferma ulteriormente la natura sostanziale della variante proposta, non potendo le modifiche introdotte essere ricondotte alle ipotesi di variante non

sostanziale contemplate dalla convenzione urbanistica.

Le considerazioni che precedono sono oggetto di specifica ed approfondita trattazione nelle sezioni che seguono del presente provvedimento, nelle quali vengono analizzate le modifiche introdotte dalla variante proposta e le relative incidenze sull'assetto urbanistico, planivolumetrico e convenzionale dell'ambito interessato.

Parte integrante del piano di lottizzazione è il nuovo schema di convenzione, costituito da 21 articoli, che disciplina gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone finalità ed obiettivi, obblighi generali, le condizioni generali di attuazione edificatoria d'ambito, i vincoli progettuali e le opere funzionali, nonché la cessione delle aree all'Amministrazione comunale e la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi 4.200 mq (peraltro non a scomputo dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione), secondo i contenuti della scheda Norma del Piano di Lottizzazione n. 5. "Master Tools".

Nello specifico è prevista la cessione di una fascia prospiciente la via Ronchi, con l'approntamento di un parco pubblico non attrezzato; inoltre è prevista la realizzazione con cessione delle aree relative al percorso ciclopedonale posto sul lato nord – nord/ovest di collegamento fra la via Maioliche e via Ronchi e di un percorso pedonale posto sul lato est del lotto.

Con i suddetti percorsi ci si prefigge di realizzare anche un ambiente particolarmente integrato fra le edificazioni e la viabilità di quartiere che si pone in termini di coerenza con l'obiettivo di rafforzare la rete di connessioni con il tessuto esistente, con particolare riferimento alle strutture pubbliche del quartiere (edifici scolastici, attrezzature sportive, ecc...).

La realizzazione di tali opere urbanizzative, come emerge dalla lettura del rapporto convenzionale, sarà posta a totale carico ed onere della ditta proponente; si evidenzia, pertanto, che l'onere derivante dalla realizzazione di tali opere urbanizzative, dell'importo lordo stimato in Euro 435.401,00 (di cui € 310.000,00 per lavori ed € 104.432,80 per le somme a disposizione), non godrà di alcuno scomputo totale o parziale dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, ragione per la quale gli interventi verranno compiuti senza alcun aggravio a carico dell'Amministrazione, trovando pertanto applicazione quando disposto dall'art. 56 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) rubricato "Appalti esclusi nei settori ordinari".

La convenzione stessa, peraltro, è il risultato di un'attenta istruttoria e di una ponderata trattativa con i soggetti promotori, mirata a regolamentare l'edificazione dell'areale. In tal senso è stato strutturato uno specifico crono-programma finalizzato a garantire uno sviluppo edilizio proporzionato alle effettive richieste di mercato, ponendosi in linea con le aspettative proprie della legge provinciale per il governo del territorio. Nel dettaglio, gli interventi edilizi dovranno essere assentiti separatamente nel rispetto di due distinti comparti edificatori. In maniera del tutto organica, la realizzazione e la cessione delle opere urbanizzative sono connessi ai comparti realizzativi delle edificazioni private, considerando una congrua autonomia sia per quanto attiene il profilo formale che per quello funzionale.

La convenzione stabilisce inoltre i termini per eventuali penali e proroghe, i rapporti patrimoniali, modalità e tempi di cessione delle aree, garanzie fideiussorie, aspetti legati al contributo di costruzione.

Al riguardo merita specificare che per la definizione della categoria di intervento cui ricondurre l'intervento previsto nell'ambito della lottizzazione e la conseguente corretta

applicazione del contributo di costruzione, già in occasione dell'originaria approvazione del piano di lottizzazione è stata condotta specifica istruttoria con gli uffici provinciali, al fine di definire la valutazione degli importi dovuti.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, si è espresso in tal senso con nota di data 1 febbraio 2017, chiarendo che il compendio in parola è da ricondursi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi di quanto definito dall'art. 77 comma 2 della Legge Provinciale 15/2015, con la conseguenza che l'aliquota da applicarsi al costo medio di costruzione è definita nel 5%, determinata ai sensi dell'art. 87 comma 3 lett d) della stessa legge con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 di data 15 giugno 2016.

Peraltro si evidenzia che il soggetto lottizzante si assume attraverso la convenzione l'impegno di realizzare a proprie cure e spese le opere funzionali al comparto residenziale, quali la rete delle fognature e di distribuzione idrica, i cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, ecc...

Nel novero della documentazione progettuale, è stato peraltro prodotto specifico studio relativo agli aspetti viabilistici connessi con l'intervento in oggetto, redatto dall'ing. Mirko Gazzini di data aprile – luglio 2024, teso a valutare l'impatto sui flussi di traffico indotti dall'ambito in progetto sulla viabilità comunale nonché la verifica della funzionalità dei nodi e delle intersezioni.

Quanto sopra illustrato, documenta la profonda e strutturale discontinuità tra la pianificazione approvata nel corso dell'anno 2017 e l'attuale proposta progettuale. Dalla lettura integrale dei documenti emerge con inequivocabile chiarezza che non ci si trova in presenza di un mero adeguamento tecnico, bensì di una riprogettazione totale dell'assetto territoriale e funzionale. Tale mutamento investe ogni ambito: dalla componente metaprogettuale a quella strutturale, dal sistema viabilistico al quadro economico, sino a giungere a una radicale ridefinizione dei tempi di attuazione e dei paradigmi sociali dell'offerta residenziale.

Sotto il profilo architettonico, il sovvertimento della struttura edilizia residenziale rappresenta il primo segnale di una volontà progettuale autonoma. Laddove il piano originario si articolava su tre palazzine distinte (sei corpi di fabbrica percepibili), la nuova istanza prevede l'insediamento di quattro edifici unitari. Questa scelta modifica radicalmente il linguaggio architettonico e il rapporto percettivo con lo spazio urbano. Tale trasformazione in superficie si riflette nelle componenti interrato: la diversità del posizionamento degli edifici e le differenti impronte di carico impongono una riprogettazione totale delle fondazioni, delle opere di sostegno e delle strutture in cemento armato.

Un ulteriore elemento fondamentale di questa "rottura" con il passato è il principio di articolazione e flessibilità dell'offerta residenziale. Mentre il piano originariamente approvato nel corso dell'anno 2017 risponde a modelli abitativi tradizionali, la nuova dinamica pianificatoria è tesa ad accogliere la crescente complessità delle forme dell'abitare contemporaneo. La configurazione degli alloggi e degli spazi abitativi è stata in tal senso orientata a favorire la compresenza e l'integrazione di differenti modalità di residenza. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, il nuovo impianto apre quindi a:

- nuclei familiari di diversa composizione: spazi modulabili capaci di adattarsi alle nuove esigenze demografiche;
- soluzioni per giovani studenti e ricercatori: una risposta concreta alla domanda di

- mobilità formativa e professionale;
- forme di senior housing: modelli abitativi dedicati alla popolazione anziana, volti a coniugare indipendenza e servizi;
- integrazione lavoro-domestico: una progettazione d'avanguardia che prevede spazi dedicati allo smart working, recependo le trasformazioni socio-economiche degli ultimi anni.

Questa nuova articolazione è frutto di una precisa strategia urbanistica che si completa con l'introduzione di misure integrative di riqualificazione ambientale e compensazione territoriale, volte a mitigare l'impatto del comparto e a migliorare la qualità della vita dell'intero quadrante urbano.

Sempre in termini di sinergie territoriali, risulta determinante la diversità di approccio rispetto all'urbanizzazione posta in prossimità della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA). Grazie ad accordi intercorsi negli ultimi mesi tra la ditta lottizzante e i referenti della RSA, si assiste a una diversa interazione e organizzazione degli spazi di confine. Questo approccio concertato ha generato una configurazione delle opere di urbanizzazione del tutto peculiare e non prevista nell'impianto dell'anno 2017, trasformando un'area di mero distacco in uno spazio di connessione funzionale e strategica.

La portata di tali modifiche è corroborata dall'analisi del quadro economico, che vede un incremento delle opere di urbanizzazione originariamente quantificate in circa € 200.000 all'importo di circa € 435.000, con un aumento superiore al doppio (+117% circa). A questo importante potenziamento finanziario corrisponde una radicale modifica del cronoprogramma degli interventi. Rispetto all'articolazione temporale prevista nella prima convenzione, l'attuale proposta definisce una scansione dei lavori e un raggiungimento degli obiettivi urbanistici con tempistiche più stringenti e modalità del tutto divergenti, riflettendo la nuova urgenza e la maggiore complessità del progetto.

In conclusione, la numerosità e la natura diffusa dei mutamenti intervenuti - dalla morfologia edilizia al ribaltamento dell'accessibilità da Via Maioliche, dalla sinergia con la RSA alla totale flessibilità sociale degli alloggi - determinano un cambiamento radicale delle caratteristiche essenziali del piano. Le variazioni non sono in alcun modo ascrivibili ad aspetti di dettaglio, poiché non lasciano inalterato l'impatto originario ma ne riscrivono i criteri fondanti. Per tali ragioni, la nuova istanza deve essere legittimamente qualificata come una variante sostanziale, rappresentando a tutti gli effetti una nuova progettazione autonoma che supera e sostituisce integralmente la visione dell'anno 2017.

Alla luce del citato quadro fattuale e normativo, deve peraltro concludersi che la variante sostanziale comporta una nuova decorrenza dei termini di efficacia del piano di lottizzazione, in quanto incide in modo rilevante sull'assetto pianificatorio complessivo e richiede una rinnovata approvazione dell'intervento, con conseguente ridefinizione dei termini ad esso connessi anche sotto il profilo della loro congruità e sostenibilità temporale, al fine di consentirne l'effettiva realizzazione.

Per quanto attiene la localizzazione urbanistica dell'areale, occorre evidenziare che l'ambito del piano di lottizzazione è attraversato, in fregio alla via Ronchi, dalla fascia di rispetto cimiteriale del cimitero di Santa Maria: tale fascia interessa l'area individuata quale superficie in cessione e interessata dalla realizzazione di un'area a verde pubblico.

La vigente legge provinciale per il governo del territorio 15/2015, prevede all'art. 62 che nelle fasce di rispetto cimiteriale, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, oltre alla realizzazione dei servizi e delle strutture connessi con

l'attività cimiteriale, sia consentita anche la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, nei casi e secondo i criteri individuati dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Risulta pertanto applicabile l'articolo 9 "Opere realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale" della D.p.p. n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017 denominato regolamento urbanistico-edilizio provinciale, che stabilisce quali siano gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto a seconda della distanza dal cimitero. Nel dettaglio si rammenta che nelle fasce di rispetto cimiteriale possono essere realizzati, se la destinazione di zona del PRG lo consente, i seguenti interventi:

- a) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio e ampliamenti di quelle esistenti;
- b) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
- c) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;
- d) a distanza di almeno 25 metri dal cimitero, attrezzature sportive di modeste dimensioni, prive di tribune e di altre strutture per la presenza di pubblico;
- e) a distanza di almeno 51 metri dal cimitero, gli interventi previsti dal capo VI del titolo IV della legge provinciale (Realizzazione di opere in deroga alle disposizioni urbanistiche). Nel caso del presente piano di lottizzazione, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, sono previsti l'area a verde pubblico tra l'edificato e la via Ronchi, il percorso pedonale di collegamento tra via Ronchi e via Maioliche sul lato est dell'ambito di lottizzazione, i parcheggi privati anche interrati.

Gli interventi proposti dal piano di lottizzazione rientrano quindi tra gli interventi ammissibili nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale.

L'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari della P.A.T. ha espresso parere favorevole alla realizzazione degli interventi in fascia di rispetto cimiteriale già in sede di prima approvazione con il parere di data 18 agosto 2010 e con la nota di data 2 gennaio 2015 – a firma della dott.ssa Manuela Spaccini – che ne conferma la validità alla luce del progetto aggiornato in data 2014. Il progetto di variante in disamina è stato sottoposto nuovamente all'Azienda provinciale la quale si è espressa positivamente come da parere di data 02 aprile 2025 (prot. n. 8605).

A margine, si riporta che la disamina ha evidenziato che le opere dovranno interessare un tratto della roggia Pajari, circostanza per la quale il soggetto lottizzante ha acquisito la necessaria autorizzazione di data 31 marzo 2025 del Consorzio di Miglioramento Fondiario Roggia Pajari (agli atti al prot. n. 35284).

Il progetto di variante 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 26 febbraio 2026, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica 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 parimenti con esito favorevole.

Il progetto stesso è stato esaminato dalla Commissione consiliare permanente Urbanistica e Territorio in data 15 aprile 2026.

Si da atto, inoltre, che la variante al piano attuativo è stata in deposito per 20 giorni consecutivi a far data dal 3 aprile 2026, senza riscontare osservazioni pervenute nel pubblico interesse.

In data 08 aprile 2026 (ns. prot. n. 23.410) il Presidente della Circoscrizione Rovereto SUD, territorialmente competente, veniva informato del presente procedimento. Si rammenta infatti che il consiglio circoscrizionale si è già espresso in occasione dell'approvazione dell'originario piano di lottizzazione, nella seduta di data 17 agosto 2016. La variante progettuale in esame, rispetto a quanto già approvato, conferma sostanzialmente (per i profili di competenza) l'impostazione delle opere urbanizzative prevista dalla lottizzazione originaria. E' stata comunque fatta salva la possibilità del consiglio circoscrizionale, qualora ritenuto opportuno, di trasmettere un eventuale parere integrativo rispetto a quello già espresso, ai sensi dell'art. 17 del regolamento dei consigli circoscrizionali; tale facoltà, tuttavia, non è stata esercitata.

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, e del relativo schema di convenzione.

## **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 l'entrata in vigore della Variante al PRG "Marzo 2025" per la riqualificazione dell'ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12., approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 146 del 6 febbraio 2026 ed entrata in vigore il 20 febbraio 2026;

viste la Variante al Piano Regolatore Generale "Febbraio 2026 - Orto S. Marco" per il recupero dell'edificio storico presente nell'ambito, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 di data 19 maggio 2026 in regime di salvaguardia, che non riguarda l'ambito in oggetto;

vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 102 di data 9 settembre 2017, con la quale è stata autorizzata la lottizzazione dell'ambito denominato PL 05 "Master Tools" in via Maioliche, via Ronchi contraddistinto dalle pp.edd. 2988, ppff. 2154/3 e 2154/4 C.C. Rovereto, approvando il progetto ed il relativo schema di convenzione;

visto il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale anche con funzione di C.P.C. nella seduta di data 26 febbraio 2026;

visto il parere dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari della P.A.T. di data 02

aprile 2025 (prot. n. 8605);

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

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, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 17 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026–2028;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 48 di data 17 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026–2028;

vista la Deliberazione di Giunta comunale n. 293 del 29 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026–2028 – 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) 2026-2028, contenente – tra l'altro – la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 43 di data 17 marzo 2026;

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 Territorio, mobilità, urbanistica e grandi opere Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio programmazione, finanze e progetti europei Gianni Festi;

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

### **DELIBERA**

1. di autorizzare la Società Girardelli srl, nella persona del legale rappresentante, alla lottizzazione delle p.ed. 2988, pp.ff. 2154/3 e 2154/4 C.C. Rovereto site in via Ronchi, via Maioliche, in variante sostanziale rispetto a quanto assentito con deliberazione della Giunta Comunale n. 102 di data 9 settembre 2017, approvando il progetto redatto dall'ing. Lucio Manzana, costituito dai seguenti elaborati:

- Doc. 02 – Norme di Attuazione
- Doc. 04 – Relazione tecnica illustrativa PL5
- Doc. 05 – Relazione tecnica – Quadro economico opere di urbanizzazione
- Doc. 06 – Computo opere di urbanizzazione
- Doc. 07 – Relazione geologica geotecnica ed idrogeologica
- Doc. 08 – Relazione Previsionale clima acustico
- Doc. 09 – Piano di bonifica ambientale
- Tav. 01 – Inquadramento urbanistico, Scala varie
- Tav. 02 – Rilievo attuale, Scala 1:250
- Tav. 03 – Planimetria e sezioni – Raffronto, Scala 1:500
- Tav. 04 – Analisi del contorno, Scala 1:1000
- Tav. 05 – Planimetria distanze, Scala 1:250
- Tav. 06 – Planimetria generale, Scala 1:250
- Tav. 07 – Planimetria piano interrato, Scala 1:250
- Tav. 08 – Sezioni, Scala 1:200
- Tav. 09 – Prospetti e tipologie, Scala 1:200
- Tav. 10a – Piante edificio A e B, Scala 1:200
- Tav. 10b – Piante edificio C e D, Scala 1:200
- Tav. 11 – Verifica Sun - Sul – parcheggi, Scala 1:250
- Tav. 12 – Planimetria sottoservizi piano interrato, Scala 1:250
- Tav. 13 – Planimetria sottoservizi generale, Scala 1:250
- Tav. 14 – Caratterizzazione Area pubblica, Scala varie
- Tav. 15 – Planimetria Area pubblica, Scala 1:250
- Tav. 16 – Comparti e cronoprogramma, Scala varie
- Tav. 17 – Tipologie costruttive opere in cessione, Scala varie
- Tav. 18 – Viste e renderig, Scala varie

nonché corredato da:

- Allegato 01 - Nulla osta concessioni alle reti e servizi

- Allegato 02 - Parere APPS cimitero
  - Allegato 03 - Delibera di giunta Bonifica ambientale
  - Allegato 04 - Parere viabilistico e analisi
2. di dare atto che gli elaborati sopra elencati richiamati, sono tutti prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Rovereto come da elenco di cui Allegato n. 1;
  3. di approvare, ai sensi degli art. 51 e secondo i contenuti dell'articolo 49 comma 6 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e s.m.i., lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 21 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
  4. di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 e seguenti dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Territorio, mobilità, urbanistica e grandi opere 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, ivi compresi quelli amministrativi, gestionali e la sottoscrizione della convenzione;
  5. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
  6. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
  7. 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;
  8. di dare atto che, la presente deliberazione, diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

LA SINDACA  
GIULIA ROBOL  
*firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO GENERALE  
VALERIO BAZZANELLA  
*firmato digitalmente*

---

**Allegati:**

- PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA (impronta:  
67CD051B604AAB5C2C45E269AF88E5BF9EBB9AD05AAEEE6A17DB458A46FE0535)
- PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE (impronta:  
ED5D56F39418FF11B3F16AE8210475BC46D7B127C695DB05F90CE350950CC2C0)
- ALLEGATO 1 (impronta:  
7CBFD0EB5A589FFDAE7AF0C55CE2B365BA361084FD97AD6A288D08E505F57C9B)
- CONVENZIONE (impronta:  
903F3BD498E87985365CA5A7D46C8DE2CD11A0B5C408645B15692ED1EA6DC4FF)
- DOCUMENTO TECNICO (impronta:  
220290AD095DBA80783FF04F081BC78C43509CE5CE8E3A0D362B352FD375DE1B)