

**Recepimento sentenze di annullamento di provvedimenti di
natura pianificatoria inerenti
la Concessione convenzionata “A07 – via Dante”:
sentenze T.R.G.A. nn. 339/2013 e 127/2014**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE PRIMA – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Premessa:

L'area interessata dalla concessione convenzionata denominata “A07 Via Dante” si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che prospetta su via Dante, a ridosso del limite dell'areale del Follone.



Illustrazione 1: Estratto PRG vigente – variante “giugno 2009”

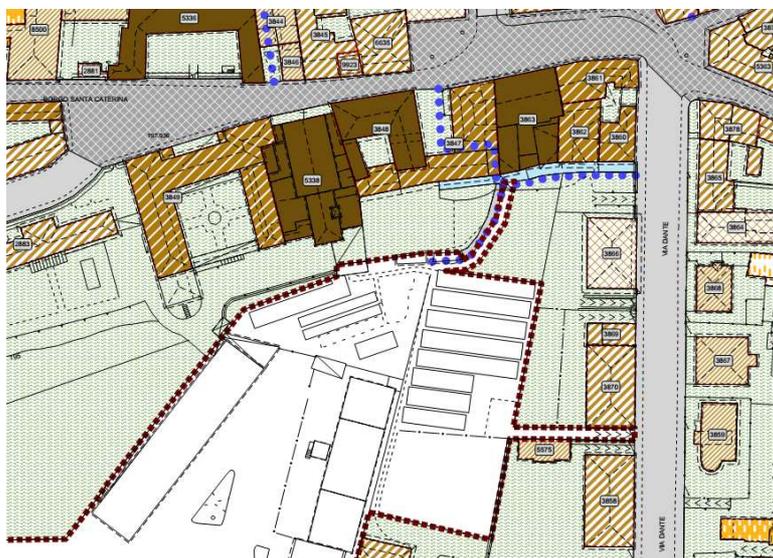


Illustrazione 2: Estratto PGTIS vigente – variante “giugno 2009”

La variante al Piano regolatore generale “febbraio 2005” (approvata dalla Giunta provinciale di Trento con deliberazione n. 2334 di data 31/10/2007) introduceva, per l'area attigua all'areale del Follone, il Piano di lottizzazione n. 7 “Via Dante”. Tale piano interessava l'intera area oggi ricompresa nella concessione convenzionata “A07 Via Dante” ricomprendendo una contenuta area a nord, attigua al percorso che conduce in Borgo S.Caterina, ad oggi destinata a “Spazi aperti di pertinenza degli edifici” (art. 49).

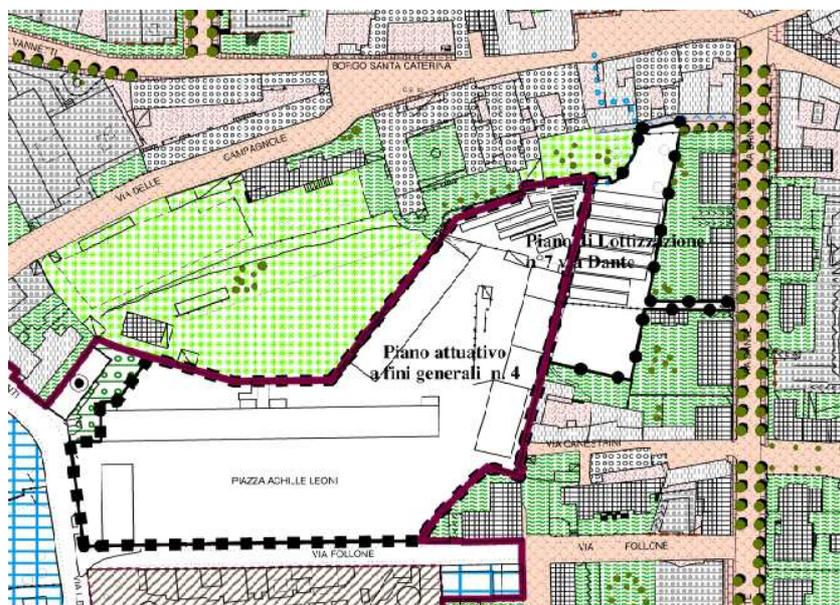
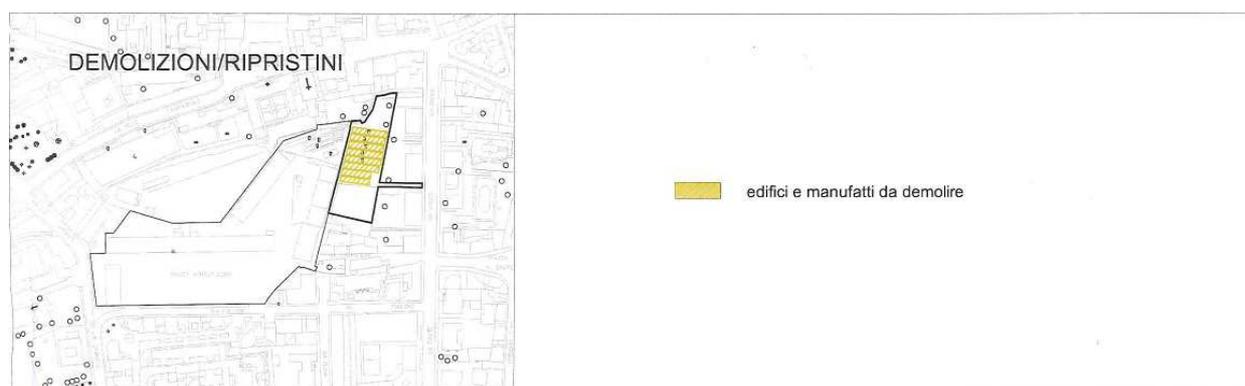
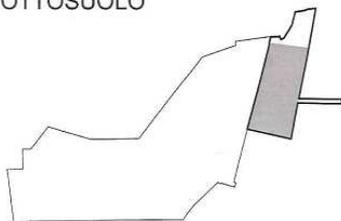


Illustrazione 3: Estratto variante al PRG “febbraio 2005”

Le linee guida per il piano di lottizzazione riportavano quanto segue:

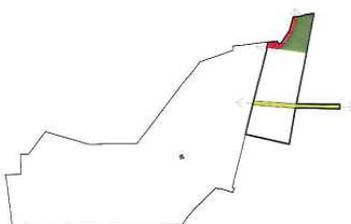


SOTTOSUOLO



▒ ambito parcheggi sotterranei

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE



■ spazio pubblico di progetto (passaggio per Largo S. Caterina parallelo al passaggio storico) da ricavarsi sulla P.F. 1765/3 C.C. ROVERETO, con una larghezza minima di 3 m.

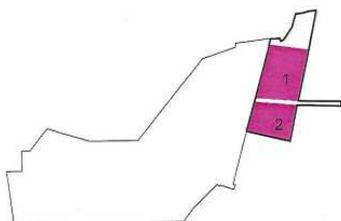
■ verde privato

■ servitù di passo pubblico*

--- passaggi pedonali pubblici

* L'accesso e il recesso carraio potrà avvenire da Via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo a Fini Speciali del Follone. Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da Piazza Achille Leoni e non più dalla Via Dante. Conseguentemente il progetto di lottizzazione e i progetti per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da Piazza Achille Leoni.

DESTINAZIONI D'USO



ST 3509 mq

SUL max 1622 mq (comparto 1), 1190 mq (comparto 2)

USI ricettivo, terziario, commerciale (a,b,c), residenziale

INTERVENTI AMMESSI nuova costruzione

ALTEZZA max 17 m

■ area edificabile

N.B. Per le distanze dai confini e dai fabbricati vale quanto previsto dai commi 3.2 e 3.3 dell'articolo 24 delle Norme di Attuazione del PRG

La variante al Piano regolatore generale “giugno 2009”, in prima adozione, ha mantenuto impostazione e denominazione del Piano di lottizzazione n. 7 “Via Dante” promosso dalla variante “febbraio 2005”, governandolo con la scheda di cui si riportano gli estratti.

CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area di lottizzazione è suddivisa in due comparti attivabili autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come serviti di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a “passaggio pedonale pubblico” fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.

Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 3.509 mq

Comparto 1

ST : 1.530,65 mq

SUL max : 1.622 mq

DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale

H max: 17 m

INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

Comparto 2

ST : 1.020 mq

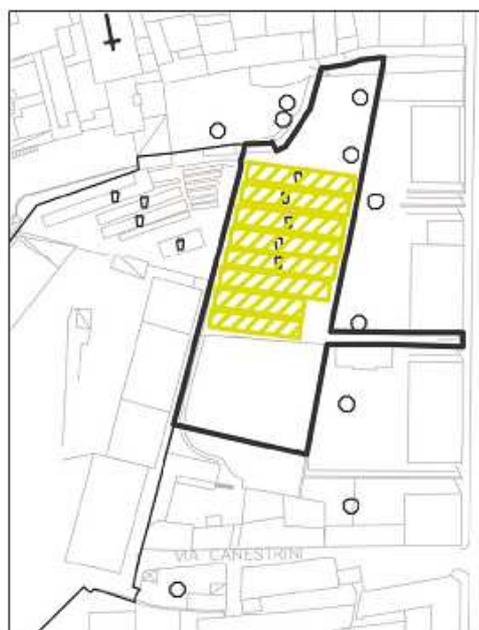
SUL max : 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale

H max: 17 m

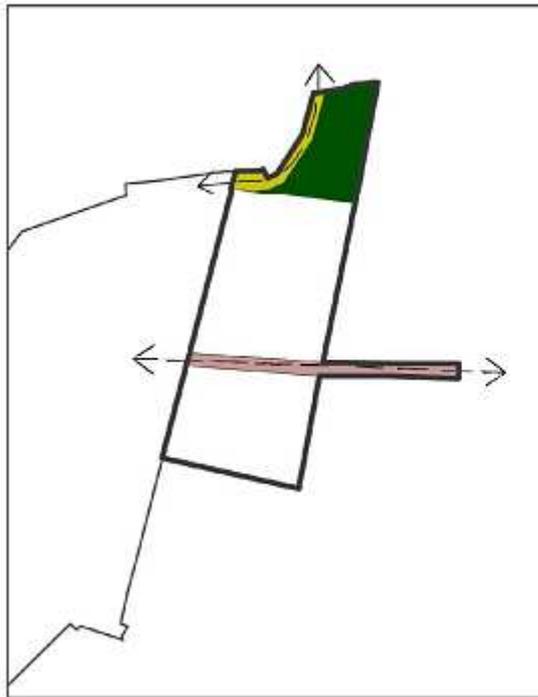
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



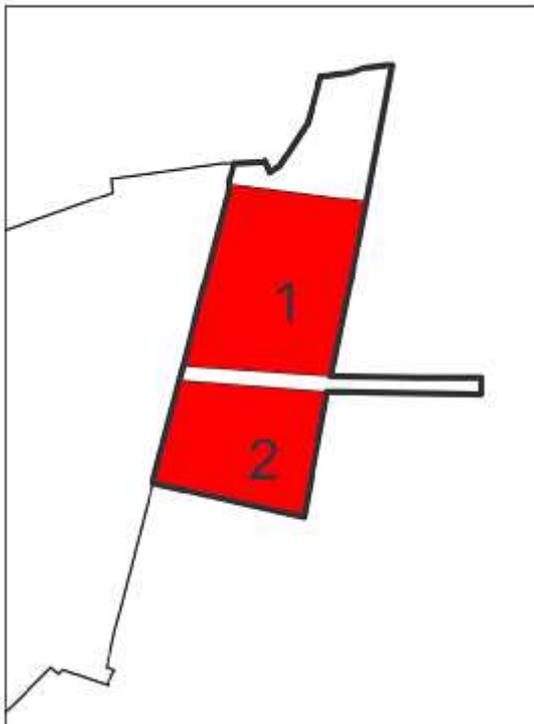
DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

 edifici e manufatti da demolire



SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE

- spazio pubblico di progetto (passaggio per Largo S.Caterina parallelo al passaggio storico) da ricavarsi sulla P.F. 1765/3 C.C. Rovereto, con una larghezza minima di 3 m.
- verde privato
- serviti di passo pubblico*
- ← → passaggi pedonali pubblici



DESTINAZIONI D'USO

- 1 n. comparto
- Area destinata all'insediamento

In sede di seconda adozione della variante "giugno 2009" il Piano di lottizzazione n. 7 "Via Dante" è stato trasformato in un ambito di Concessione convenzionata, denominato "A07 – via Dante". In tale occasione è stata stralciata l'area a verde a nord, attigua al percorso che conduce in Borgo

S.Caterina, sono state apportate contenute modifiche ai contenuti generali e l'ambito dell'ex piano di lottizzazione è stato suddiviso in due distinti ed autonomi comparti edificatori. La previsione dei collegamenti con via Dante e con Borgo S.Caterina veniva confermata.

CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.930 mq

Comparto 1

ST : 1.530,65 mq

SUL max : 1.622 mq

SA max. : 30% Sul

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

SUL max: 1.190 mq

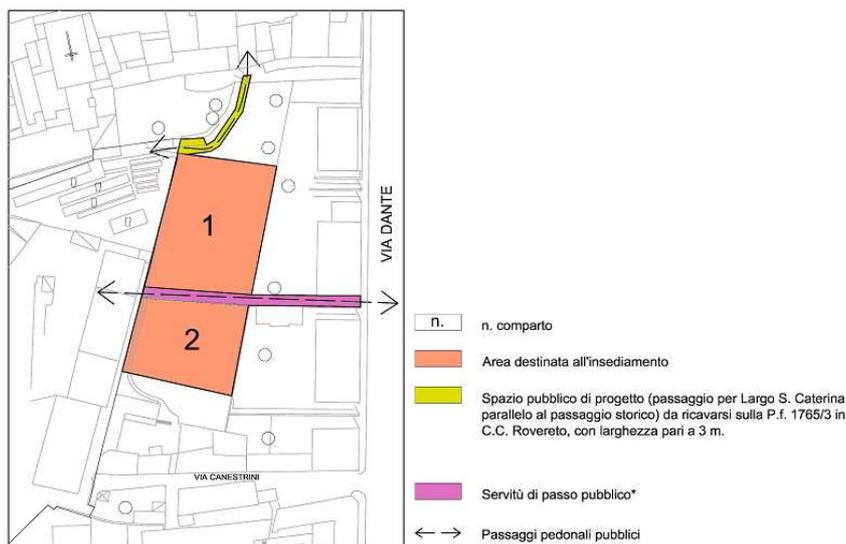
SA max. : 30% Sul

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**



In sede di terza adozione la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" introdotta in sede di seconda adozione è stata confermata. E' divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012, a seguito dell'approvazione della variante (intervenuta con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 del 22/06/2012) e della pubblicazione della delibera di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige.

La scheda della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" è quindi così strutturata:

CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carrajo (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.930 mq

Comparto 1

ST : 1.530, 65 mq

SUL max : 1.622 mq

DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

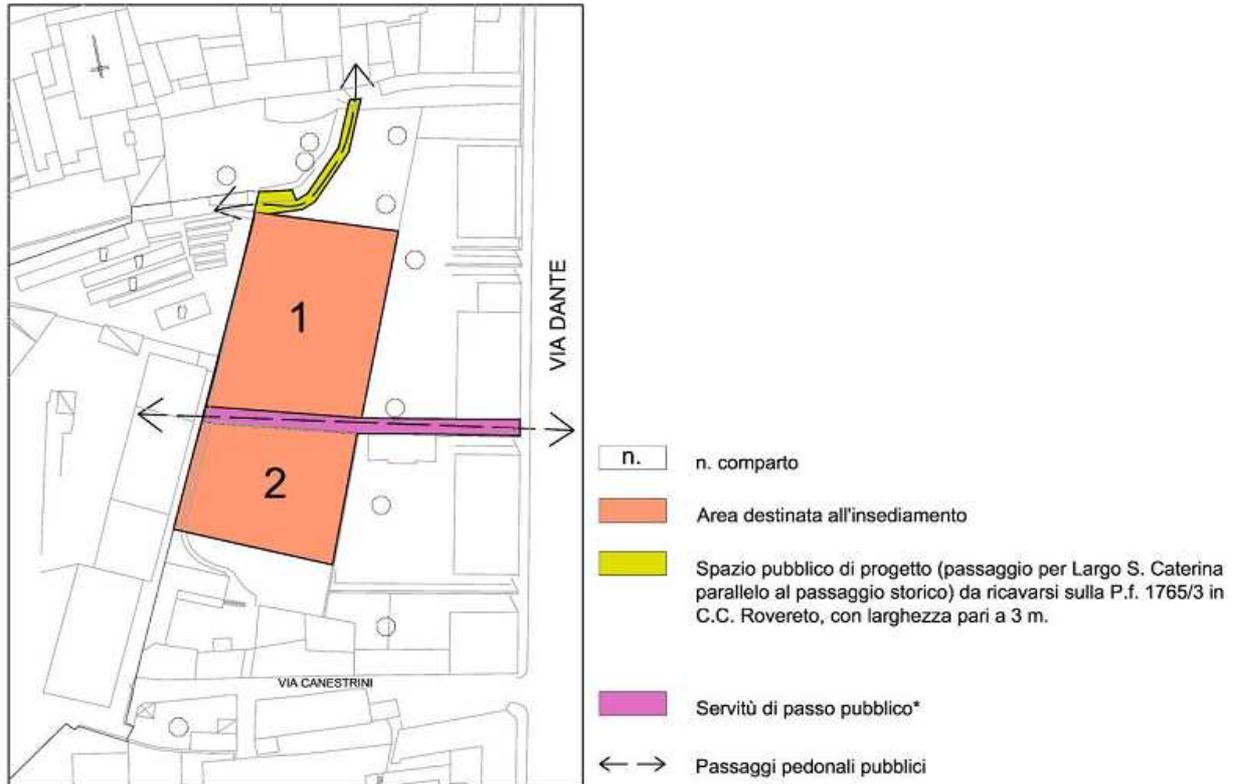
SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**



I contenuti del PRG (vigente sino alle sentenze del T.A.R.G.A. nn. 339/2013 e 127/2014) e l'assetto proprietario

Come anticipato al capitolo precedente, la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" è divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012.

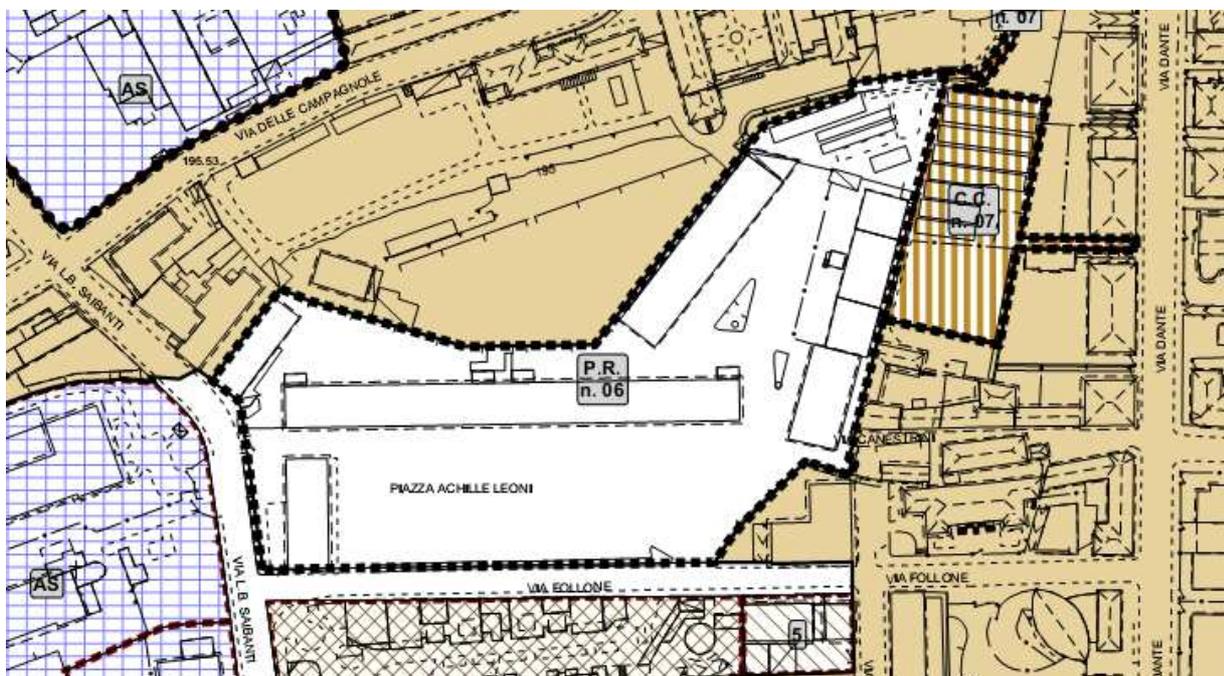


Illustrazione 4: Estratto PRG



Illustrazione 5: Estratto PGTIS

Merita sottolineare che, nell'ambito della Concessione convenzionata A07, trovano riferimento due comparti edificatori e un duplice sistema di connessioni; quest'ultimo è costituito da due percorsi:

- il primo percorso collega l'area a via Dante, è individuato dalla scheda norma come servitù di passo pubblico e interessa la p.f. 1770/6 e parte delle pp.ff. 1765/4 e 1765/2;
- il secondo percorso conduce in Borgo S.Caterina, è individuato dalla scheda norma come spazio pubblico di progetto e interessa parte delle pp.ff. 1765/4, 1761/2, 1765/3 e 45/2.

Il percorso di collegamento con Borgo S.Caterina trova compimento attraverso le previsioni del PRG relative al centro storico - art. 90 - (illustrazione alla pagina antecedente – estratto PGTIS); al limitare nord dell'area soggetta a concessione convenzionata il percorso di biforca:

- il primo tratto prosegue verso nord, attraversa anditi di edifici storici e giunge in Borgo S.Caterina;
- il secondo tratto piega verso est, si sviluppa lungo la roggia e giunge in via Dante.

Tali percorsi sono stati previsti per finalità pedonali pubbliche nell'intesa di porre in connessione due importanti riferimenti cittadini (l'areale del Follone e quello di via Dante, che rappresenta l'anticamera del centro storico).

La Concessione Convenzionata A 07 “via Dante” ricomprende immobili di proprietari vari:

-  S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6
-  Zuccolo Paola - p.f. 1765/2
-  Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1
-  Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2
-  Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1

L'immagine di seguito riportata rappresenta l'assetto patrimoniale dell'area.

PARTE SECONDA – RICORSO SIG.RA ZUCCOLO E SENTENZA N. 339/2013**La sentenza n. 339/2013**

In merito al ricorso promosso dalla proprietaria della p.f 1765/2 (sig.ra Paola Zuccolo) il T.R.G.A. di Trento ha sentenziato con la citata pronuncia n. 339/2013¹.

Dalla lettura della sentenza n. 339/2013, a cui il Comune ritiene di aderire sotto un profilo metodologico nel rispetto della discrezionalità pianificatoria finalizzata a traguardare l'interesse pubblico superiore, si deducono i seguenti riferimenti:

- viene ribadito che la previsione della concessione convenzionata, in luogo del pregresso piano di lottizzazione, non è lo strumento corretto ed idoneo a realizzare la viabilità a servizio dell'adiacente piano di recupero Follone mediante un vincolo che viene a gravare esclusivamente sulla proprietà della sig.ra Zuccolo. Nella specie il vincolo di passaggio pubblico imposto sulla proprietà della ricorrente è principalmente funzionale al piano di recupero dell'area del Follone e, più in generale, al fatto di assolvere funzioni di connessione pedonale di quartiere.
Il T.R.G.A. ribadisce che le opere di urbanizzazione primaria connesse ad una concessione convenzionata devono essere principalmente funzionali all'intervento edilizio oggetto della concessione stessa e che, le medesime, al massimo possono prestarsi ad *“essere utilizzate per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi”*;
- il T.R.G.A. ritiene pertanto che sia stato violato il principio di tipicità degli atti amministrativi essendo stato adottato uno strumento urbanistico (concessione convenzionata) diverso da quello previsto dalla legge (piano di lottizzazione) per la realizzazione del passaggio pedonale;
- il T.R.G.A. evidenzia inoltre che *“il vincolo relativo al passaggio pedonale viene a gravare esclusivamente ma ingiustamente sul solo terreno della ricorrente”*;
- il T.R.G.A., quale soluzione, prefigura pertanto: *“peraltro, anche prescindendo da tale assorbente rilievo, l'eventuale annullamento della previsione urbanistica avrebbe, sì, l'effetto di far riprendere vigore alla disciplina precedente che già prevedeva il vincolo di passaggio pubblico, in virtù dell'effetto retroattivo dell'annullamento (verificandosi così il fenomeno della reviviscenza di cui la giurisprudenza amministrativa ha ripetutamente dato atto: cfr., ad es. Consiglio di Stato, Sez. V, 22 febbraio 2007 n. 954; Sez. IV, 6 maggio 2004 n. 2800). Tuttavia resterebbe comunque rimesso all'amministrazione comunale il potere di scegliere se accettare l'assetto conseguente all'annullamento e alla reviviscenza in parte qua della disciplina previgente oppure se intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio (cfr.: Consiglio di Stato, Sez. IV, 4 giugno 2013, n. 3073); talchè, non è vero che mancherebbe qualsiasi utilità, almeno strumentale, all'annullamento di una previsione, benchè confermativa, introdotta da un nuovo atto di regolazione urbanistica”*;
- in conclusione il T.R.G.A. si è pronunciato definitivamente sul ricorso annullando gli atti impugnati con particolare menzione alla variante al Piano regolatore generale “giugno 2009” limitatamente alla parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1765/2.

La sentenza del T.R.G.A. accoglie il ricorso e, per l'effetto dell'accoglimento, **annulla gli atti impugnati nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1765/2**. Se ne desume

¹ sul ricorso numero di registro generale 269 del 2012, proposto da: Paola Zuccolo, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marcello Taddei, Gabriele Taddei e Francesco Saverio Dalba, con domicilio eletto presso lo studio dei primi due in Trento, via S. Francesco d'Assisi 14 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

quindi che sino ad eventuale ridefinizione della previsioni urbanistiche, per la realtà citata, riprende vigenza il piano di lottizzazione previgente.

parere³, precisando che “Faccio richiamo alla nota di data odierna, per significare quanto segue. Non par dubbio che il TRGA di Trento con la sentenza n. 339/2013 abbia annullato "in parte qua" la previsione urbanistica impressa con la variante 2009 solo ed esclusivamente sulla pf 1765/2. Tant'è vero che nel dispositivo si afferma "expressis verbis" "annulla gli atti impugnati indicati in epigrafe, nella parte relativa alla destinazione urbanistica della pf 1765/2". Ne deriva che la pronuncia emessa non va in alcun modo ad incidere la p.f. 1765/1 di proprietà della società Agorà, la cui previsione urbanistica pregressa rimane inalterata (concessione convenzionata).

Ciò posto, quindi, mentre per quanto afferisce la pf 1765/2, la pronuncia giudiziale determina la reviviscenza della previsione urbanistica approvata nel 2005 (piano di lottizzazione), rimanendo su di essa impregiudicato il rinnovato esercizio del potere pianificatorio da parte dell'Autorità urbanistica, per contro sulla pf 1765/1 di proprietà della soc. Agorà, si può operare in ossequio alla previsione pianificatoria impressa con la variante 2009”.

Tale approfondimento ha quindi precisato che, considerate le disposizioni della sentenza, ad oggi le destinazioni urbanistiche che caratterizzano le particelle che la variante “giugno 2009” disciplinata con la concessione convenzionata “A07 – via Dante” risultano essere così descrivibili:

Destinazione urbanistica:	vigente per:	Proprietari:
concessione convenzionata “A07 – via Dante” (riferimento variante “giugno 2009”) perimetro blu	intero comparto 2	<ul style="list-style-type: none"> • Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1
	una porzione del comparto 1	<ul style="list-style-type: none"> • S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6 • Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2 • Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1
piano di lottizzazione “A07 – via Dante” (riferimento variante “febbraio 2005”) perimetro verde	una porzione del comparto 1	<ul style="list-style-type: none"> • Zuccolo Paola - p.f. 1765/2

Lo schema seguente raffigura, in termini esemplificativi e schematici, la commistione dei due strumenti (Concessione convenzionata e piano di lottizzazione), così come rappresentabili a seguito dell'accoglimento della sentenza.

3 Mail di data 6 novembre 2013



La trasposizione del sopra riportato schema entro la cartografia di piano, determina la nuova configurazione del comparto:



Illustrazione 7: Estratto PRG

L'area oggetto della sentenza è dunque disciplinata attraverso:

- il PL 07 “via Dante”, per la parte interessata dalla sentenza di cui al presente capitolo;
- la Concessione Convenzionata “07 via Dante”, per la parte non interessata dalla sentenza di cui al presente capitolo.

Si riportano di seguito le rispettive schede norma.

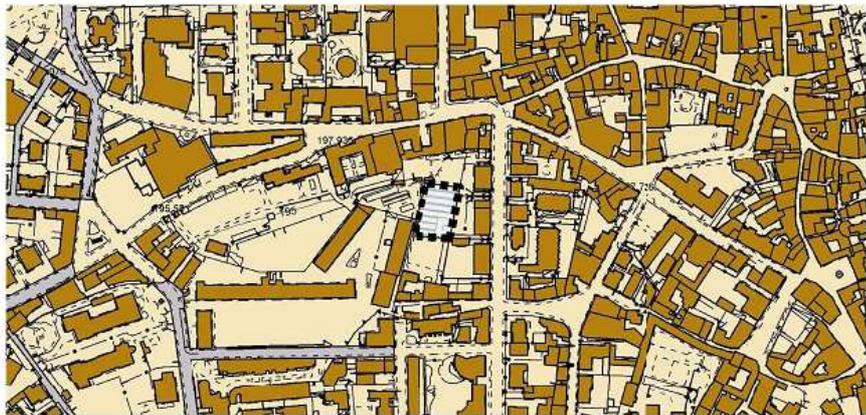
LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a “passaggio pedonale pubblico” fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.

Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

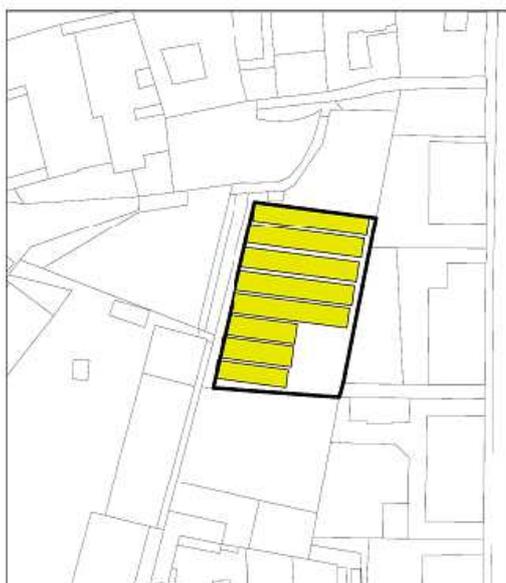
ST totale	1.545,5 mq
ST	: 1.428,25 mq
SUL max	: 1.513,49 mq
DESTINAZIONI D' USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale	
H max: 17 m	
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione	

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica
Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

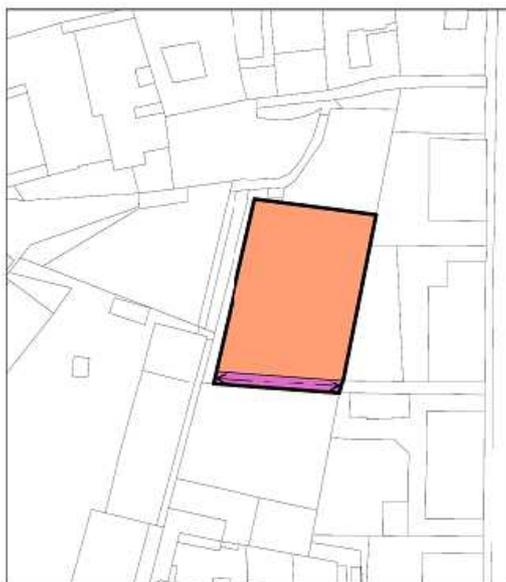
PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

 edifici e manufatti da demolire



**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**

 Area destinata all'insediamento
 Servitù di passo pubblico
 Passaggi pedonali pubblici

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

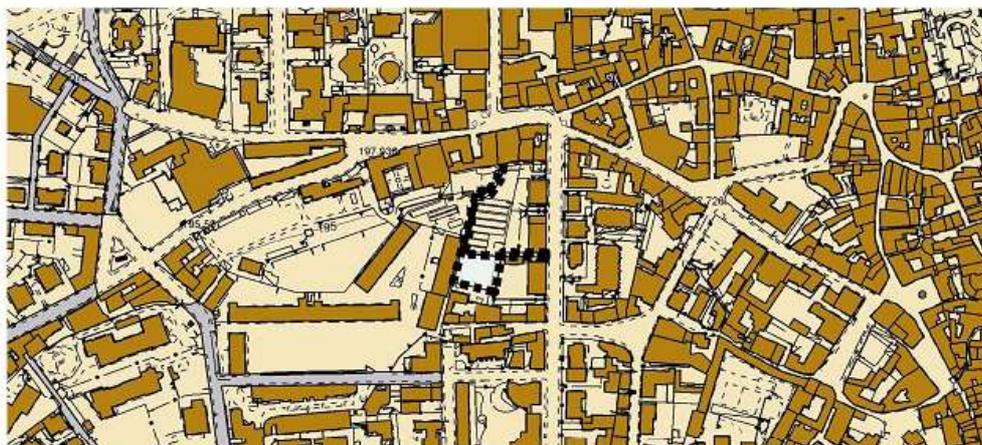
A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]

VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follene con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 1.400,0 mq

Comparto 1

ST : 102,40 mq

SUL max : 108,51 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

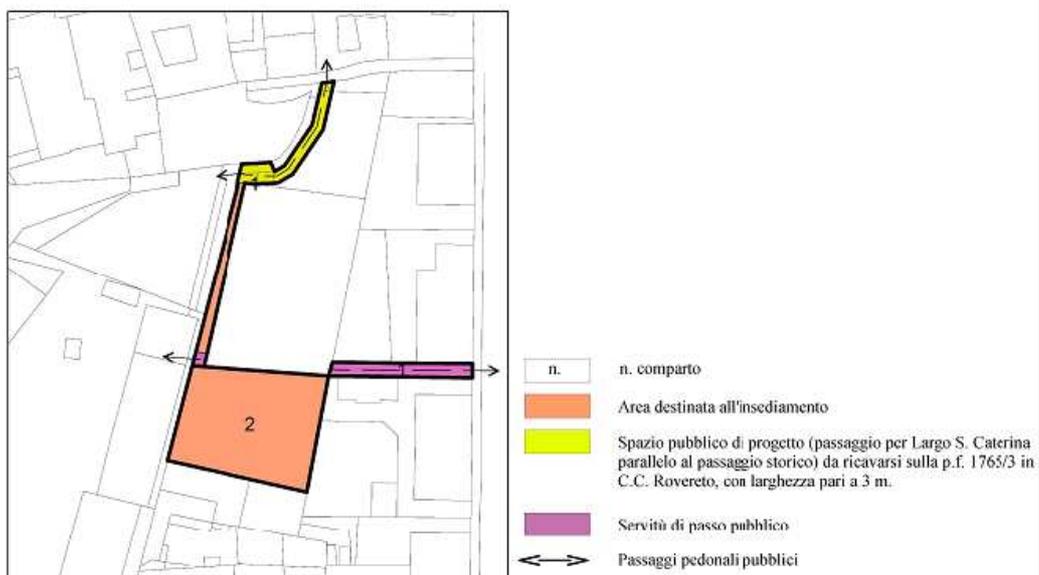
H max: n.5 piani

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

**A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
VIA DANTE**

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**



PARTE TERZA – RICORSO S.CATERINA 12 S.A.S. DI FRANCESCA AFFINI & C. E SENTENZA N. 339/2013

La sentenza n. 127/2014

In merito al ricorso promosso dalla proprietaria delle pp.ff. 1765/3, 1764/4 e 1770/6 (S.Caterina 12 S.A.S.) il T.R.G.A. di Trento ha sentenziato con la citata pronuncia n. 127/2014⁴.

Dalla lettura della sentenza n. 127/2014, emerge quanto segue:

- la ricorrente lamenta:
 1. l'inserimento del percorso pedonale (art.90 delle NTA) che si sviluppa a nord dell'area interessata dalla Concessione Convenzionata, lungo la roggia, denominato nel proseguo "percorso della roggia";
 2. la scelta di destinare parte della p.f. 1765/3 a spazio pubblico di progetto (passaggio pedonale di 3 metri), denominato nel proseguo "collegamento con Borgo S.Caterina";
 3. l'inserimento di una servitù di passo pubblico sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/4, denominato nel proseguo "collegamento con via Dante";
 4. la proliferazione di percorsi pedonali tra l'areale del Follone e il centro storico cittadino.
- la sentenza:
 1. esamina congiuntamente il "percorso della roggia", il "collegamento con Borgo S.Caterina" e il tema della proliferazione dei percorsi. Fa un ragionamento con cui rileva che *"la ricorrente contesta la previsione della realizzazione di un passaggio pedonale pubblico largo 3 m. sul confine nord-ovest delle pp.ff. 1765/3 e 45/2, introdotto per congiungere l'area del Follone con via Dante. Al riguardo essa denuncia la violazione della procedura di adozione dello strumento urbanistico; la contraddittorietà con il precedente operato della stessa Amministrazione che, nel 2002, aveva stralciato l'ipotesi di un passaggio pedonale nei medesimi luoghi; travisamento della realtà perché tale nuovo passaggio pedonale sarebbe sovradimensionato in quanto collocato a fianco del passaggio storico esistente che sarebbe sufficiente a collegare il Follone con Borgo S. Caterina; eccesso di potere perché vi sarebbero troppi percorsi pedonali tra la zona del Follone e il centro storico cittadino"* stabilendo che *"Nessuna di tali argomentazioni merita di essere condivisa"*. Nel dettaglio si legge *"Anzitutto, priva di fondamento giuridico si presenta la censura incentrata sull'asserita violazione di legge con riferimento agli artt. 40 e ss. della l.p. 5.9.1991, n. 22, e agli artt. 31 e ss. e 148 della l.p. 4.3.2008, n. 1, legge urbanistica provinciale. In disparte restando la genericità con cui è stata formulata la censura, dall'esame della documentazione versata agli atti del processo da entrambe le parti il Collegio non rileva alcuna violazione della procedura tipizzata per l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico"* e ancora *"Giova poi osservare che, con la variante in contestazione, è stata operata una specifica modifica al piano regolatore comunale per prevedere un'opera - per l'appunto uno spazio pubblico di progetto, ai sensi dell'art. 90 n.t.a., da destinare a passaggio pedonale - in ragione del pubblico interesse che l'Amministrazione ha ravvisato nella realizzazione della stessa"*. Aggiunge inoltre *"Precisa in proposito il Collegio che il passaggio pedonale esistente, definito negli atti come 'storico', collega la zona del Follone con Borgo S. Caterina; esso non può essere ampliato (perché ristretto fra alte*

⁴ sul ricorso numero di registro generale 266 del 2012, proposto da: S.Caterina 12 s.a.s. , rappresentata e difesa dagli avv.ti Ulrike Lobis e Beatrice Tomasoni, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in Trento, via Grazioli 5 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

mura di cinta di interesse storico) e conduce all'importante asse viario di Corso Rosmini, dunque verso la zona posta a nord. Con lo strumento urbanistico in esame è stato previsto un secondo passaggio che, per il tratto iniziale, corre parallelo al primo, per poi biforcarsi e sbucare in via Dante, ossia più propriamente verso il centro storico, posto ad est. In diversi termini: l'itinerario del passaggio pedonale di collegamento tra l'area del Follone (zona destinata a servizi pubblici) viene potenziato sul lato destro e, in prossimità della vecchia roggia [così valorizzando quel tratto di roggia e ripristinando un antico tracciato - (cfr., risposta a osservazione n. 146 - doc. n. 2d in atti della ricorrente)], si divide longitudinalmente per fuoruscire ad est in via Dante. " e "Tanto puntualizzato, si osserva che le argomentazioni della ricorrente sulla superfluità del nuovo passaggio, fondate sull'assunto che quello esistente sarebbe idoneo e sufficiente agli scopi del transito pedonale, sono infruttuose.". A seguire "È notorio che le scelte di politica urbanistica rientrano nella discrezionalità dell'Amministrazione con riguardo alla destinazione delle singole aree e costituiscono apprezzamenti di merito, sottratti al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiati da errori di fatto, arbitrarietà, irrazionalità o manifesta irragionevolezza, che farebbero trasmodare la discrezionalità amministrativa in arbitrio (cfr., ex multis, C. d. S., sez. IV, 18.11.2013, n. 5460; 18.6.2009, n. 4024; 26.4.2006, n. 2315 e 30.6.2004, n. 4804). Ora, nella vicenda di causa, tenuto conto dello stato dei luoghi - da un lato, un'area di recupero urbano in corso di ristrutturazione ove è prevista la realizzazione anche di servizi pubblici, e dall'altro, sia la strategica posizione di Corso Rosmini che il significativo centro storico cittadino - non appare a questo Collegio né irrazionale né illogico che lo strumento di pianificazione abbia previsto la realizzazione di complessi interventi che, nella parte qui di interesse, si concretizzano anche nel potenziamento dei collegamenti pedonali tra le diverse aree della cinta urbana, realizzando così un disegno che comprova la pubblica utilità dell'opera. Né può obiettivamente sostenersi che vi sia stata contraddittorietà rispetto alla decisione operata dal commissario ad acta nel 2002 quando, accogliendo un'osservazione della Società ricorrente, era stato stralciato da un progetto di variante un percorso pedonale anche allora ipotizzato lungo la roggia. Il lasso di tempo trascorso e l'inquadramento della novella scelta urbanistica in un "ripensamento complessivo" del sistema della viabilità cittadina, nel "miglioramento dei servizi" e nella "valorizzazione del centro storico" (cfr., deliberazioni di adozione della variante) conferiscono alla stessa un grado di razionalità e di coerenza con l'impianto urbanistico complessivo che non viene attaccato dalle valutazioni della ricorrente, che si traducono in una posizione personalistica priva di pregio in sede giuridica.". Conclude infine stabilendo che "la scelta di merito dell'Amministrazione comunale di Rovereto concernente il tracciato del nuovo percorso pedonale tra il Follone e via Dante non presenta alcun vizio macroscopico di illogicità, che possa giustificare un sindacato di questo giudice amministrativo, per cui la stessa si rivela immune dai vizi dedotti".

Pertanto il ricorso, per quanto attiene le lamentanze di cui ai precedenti punti n. 1, 2 e 4 ("percorso della roggia", "collegamento con Borgo S.Caterina" e il tema della proliferazione dei percorsi) non viene accolto.

2. per quanto concerne il "collegamento con via Dante", rileva che "è fondata ed assorbente la censura che la previsione della concessione convenzionata, in luogo del pregresso piano di lottizzazione, non è lo strumento corretto ed idoneo a realizzare la viabilità al servizio non solo del comparto edificatorio di interesse della ricorrente ma soprattutto di tutto l'ambito concessorio nonché per l'adiacente piano attuativo per l'area del Follone, apponendo un vincolo che viene però a gravare unicamente ed esclusivamente sulla proprietà della ricorrente" e ancora "Invero, il comma 3 dell'art. 104 della legge urbanistica provinciale 4.3.2008, n. 1, prevede, relativamente all'ipotesi - qui rilevante -

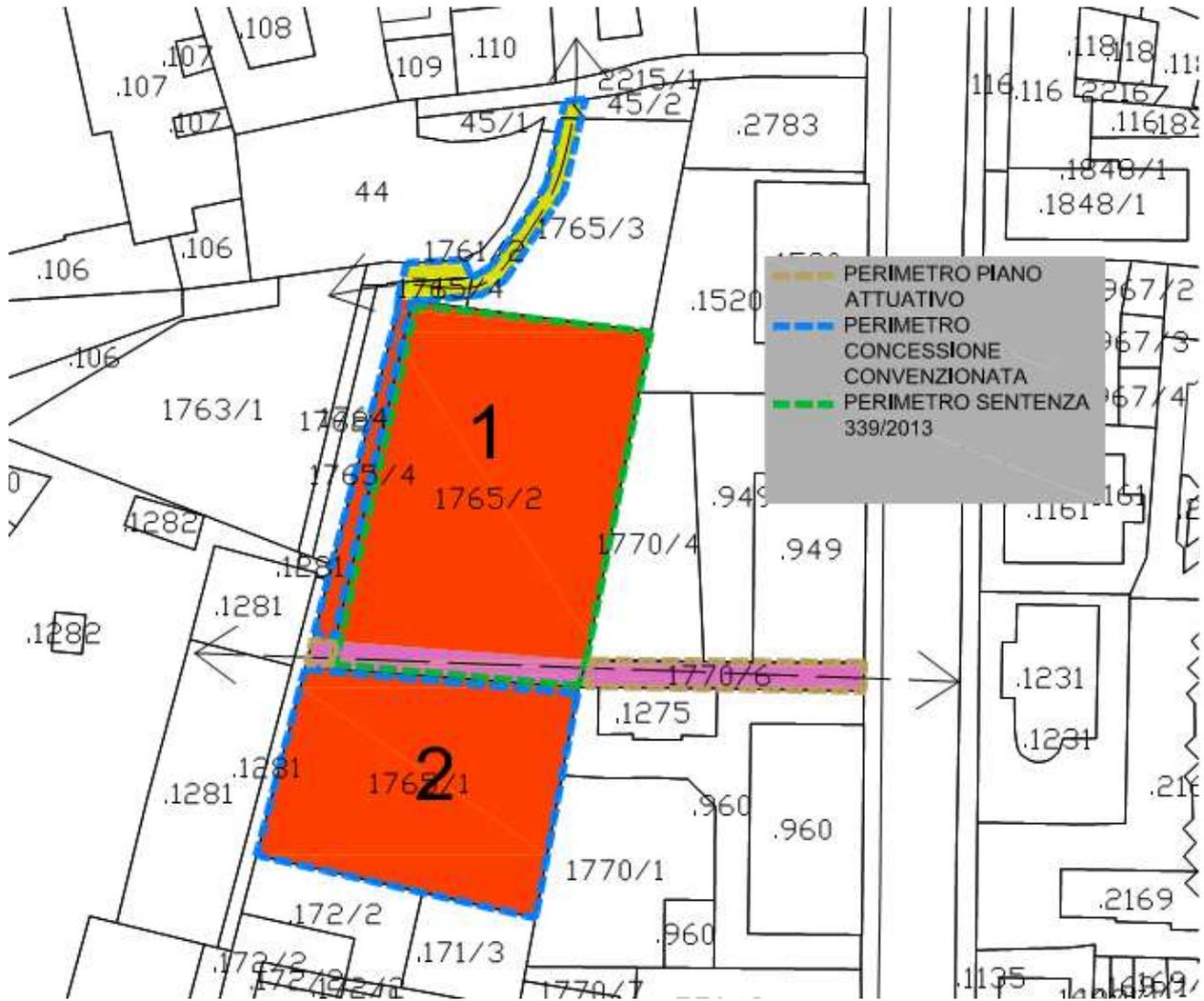
di strumento convenzionale accessorio alla concessione edilizia, che “se le opere di urbanizzazione primaria si prestano a essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi, prima del rilascio della concessione ... si può stipulare una convenzione con il comune per fissare le modalità necessarie a consentire questo utilizzo e conseguentemente determinare in misura anche più ridotta di quanto previsto il contributo per le spese di urbanizzazione a carico dell'interessato”. In altri termini, si deve trattare di opere di urbanizzazione primaria principalmente funzionali all'intervento edilizio oggetto della concessione, ma che “si prestano ad essere utilizzate ... per successivi interventi edilizi < anche > da parte di terzi”. Precisa inoltre che “la servitù di passaggio pubblico, imposta sulla proprietà della ricorrente, è principalmente funzionale - a fini carrabili - a tutto l'ambito “A.07 via Dante” (quindi anche all'altro e autonomo comparto) e - a fini pedonali - al piano attuativo previsto per l'area del Follone”, che “lo strumento della convenzione, accessoria alla concessione di costruzione, sia stato piegato per svolgere una funzione che non gli è propria” e che “si tratta di previsioni pianificatorie che avrebbero trovato corretta ed idonea collocazione nel già previsto piano di lottizzazione per l'intera area, ma non in una mera convenzione accessoria alla concessione edilizia relativa ai terreni della ricorrente con relativi vincoli gravanti esclusivamente sugli stessi. Risulta perciò violato il principio di tipicità degli atti amministrativi, essendo stato adottato uno strumento urbanistico per finalità diverse da quelle previste dalla legge (cfr., questo Tribunale, sentenza 23.10.2013, n. 339)”.

Pertanto il ricorso viene accolto esclusivamente per quanto attiene le lamentanze di cui al precedente punto n. 3 (“collegamento con via Dante”) viene accolto.

La sentenza del T.R.G.A. accoglie il ricorso solo in parte, e cioè per quanto attiene il solo “collegamento con via Dante”, respingendo le restanti richieste avanzate dalla ricorrente. In sostanza **annulla gli atti impugnati nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1770/6 e di parte della p.f. 1765/4**. Se ne desume quindi che sino ad eventuale ridefinizione della previsioni urbanistiche, per la realtà citata, riprende vigenza il piano di lottizzazione previgente.

La reviviscenza del Piano di Lottizzazione “A 07 – via Dante”

L'immagine qui riportata, analogamente a quelle riportata nella seconda parte della presente relazione, si configura quale rappresentazione grafica che sovrappone, alle indicazioni per la progettazione della scheda norma della Concessione convenzionata, un estratto della mappa catastale; in essa trova rappresentazione il perimetro della p.f. 1770/6 e di parte della p.f. 1765/4 (tratteggio beige), area oggetto di annullamento degli atti impugnati per effetto della sentenza. Qui rivive la destinazione urbanistica previgente, il Piano di Lottizzazione “A 07 – via Dante”, i cui contenuti sono descritti in premessa.



Tale approfondimento ha messo in evidenza che gli schemi e le tabelle di cui alla seconda parte della presente relazione, vengono superate.

Per una più chiara rappresentazione degli effetti della sentenza, sono state prodotte le schede norma delle particelle – o porzioni di particelle – che sono da essa interessate.

La trasposizione dei contenuti della sentenza entro la **cartografia di piano**, determina la nuova configurazione del comparto:

L'area oggetto della sentenza è dunque disciplinata attraverso:

- il PL 07 “via Dante”, per la parte relativa al “collegamento con via Dante”;
- la Concessione Convenzionata “07 via Dante”, per le restanti realtà di proprietà della ricorrente;
- il percorso pedonale (art.90), per il “percorso della roggia”.

Si riportano di seguito le rispettive **schede norma**.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

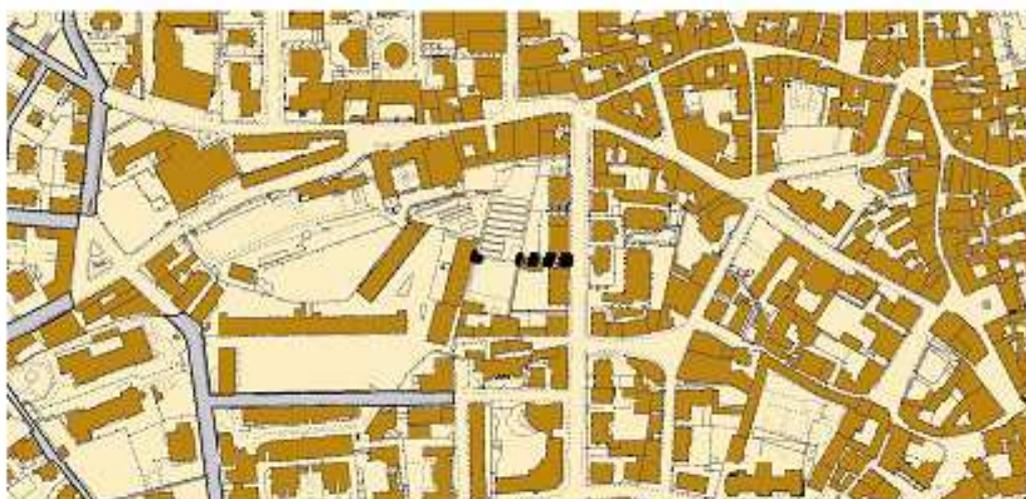
PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000

**CONTENUTI GENERALI:**

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'accesso ed il recesso carrai (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.

Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carrai avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

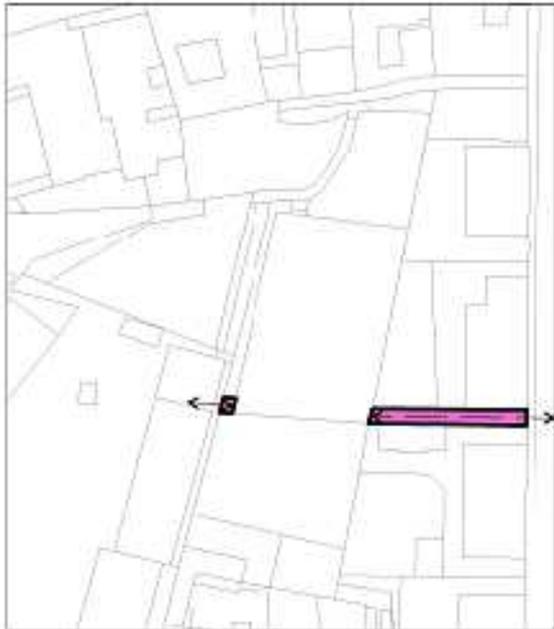
PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 142,3 mq

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



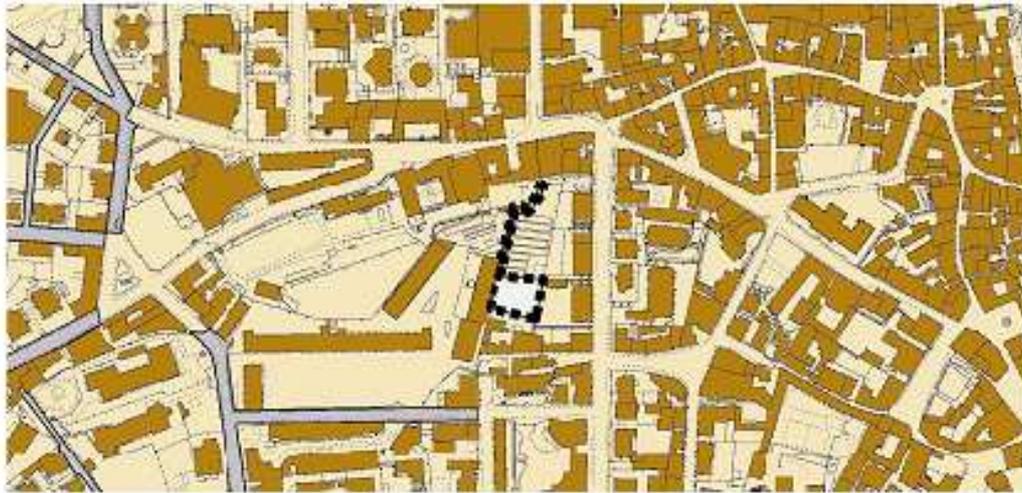
SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE

-  Servitù di passo pubblico
-  Passaggi pedonali pubblici

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

**A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
VIA DANTE****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Scala 1:5.000

**CONTENUTI GENERALI:**

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servizio di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Folklore con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 1.257,7 mq

Comparto 1

ST : 102,40 mq

SUL max : 108,51 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

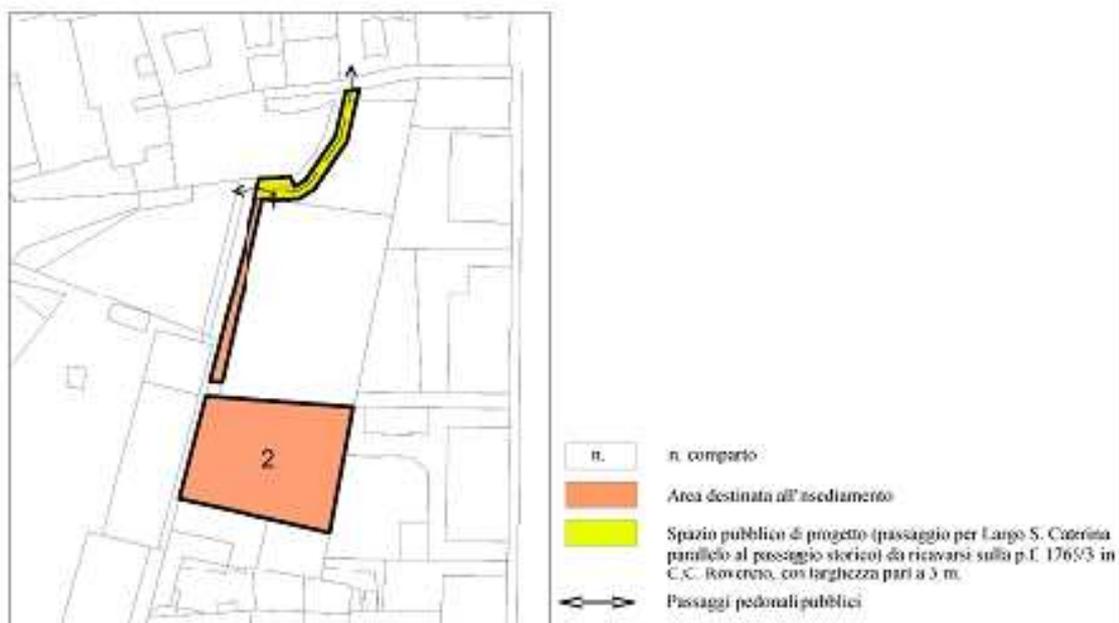
H max: n.5 piani

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA] VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**



PARTE QUARTA – L'EFFETTO CONGIUNTO DELLE DUE SENTENZE

Il presente capitolo viene redatto al fine di fornire una lettura unitaria degli effetti delle due sentenze.

Per le ragioni di cui sopra si interviene recependo i contenuti delle sentenze:

- la prima sentenza annulla la previsione della Concessione Convenzionata relativamente al percorso pedonale tra Follone e via Dante, previsto lungo il lato sud della p.f. 1765/2;
- la seconda sentenza annulla la previsione della Concessione Convenzionata nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1770/6 e di parte della p.f. 1765/4.

In tal modo si ha la reviviscenza del previgente piano attuativo “07 – via Dante” per il lato sud della p.f. 1765/2, per l'intera p.f. 1770/6 e per parte della p.f. 1765/4.

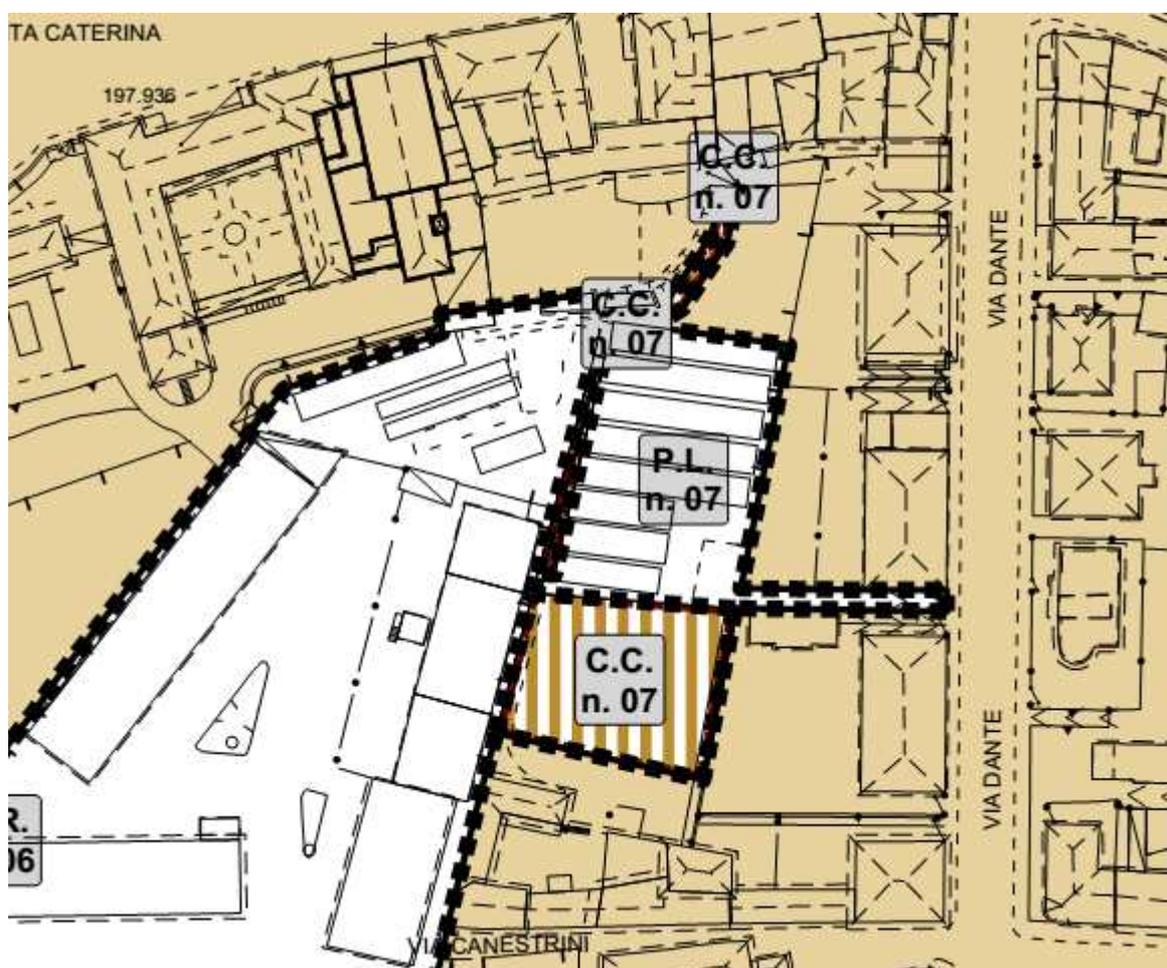


Illustrazione 8: Estratto PRG - recepimento sentenze

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

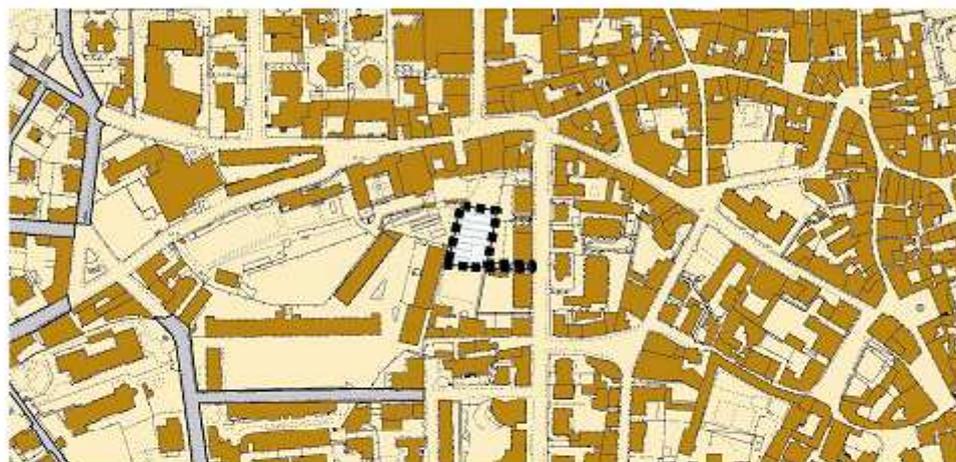
PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000

**CONTENUTI GENERALI:**

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.

Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 1.687,8 mq

ST : 1.428,25 mq

SUL max : 1.513,49 mq

DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale

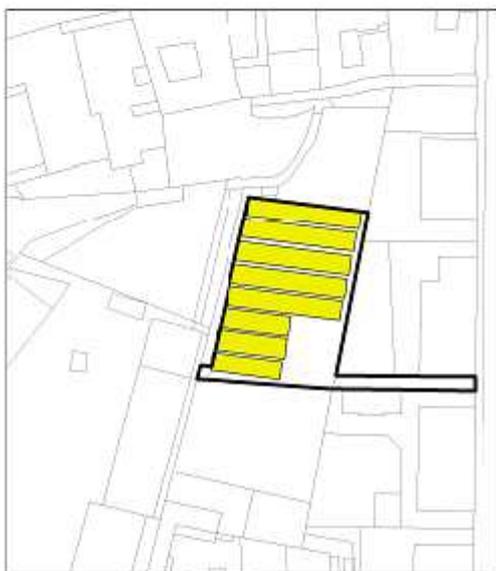
H max: 17 m

INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

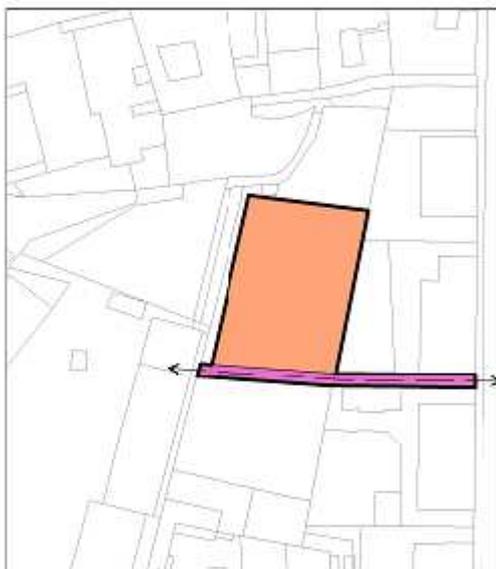
PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

 edifici e manufatti da demolire



SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO

 Area destinata all'insediamento

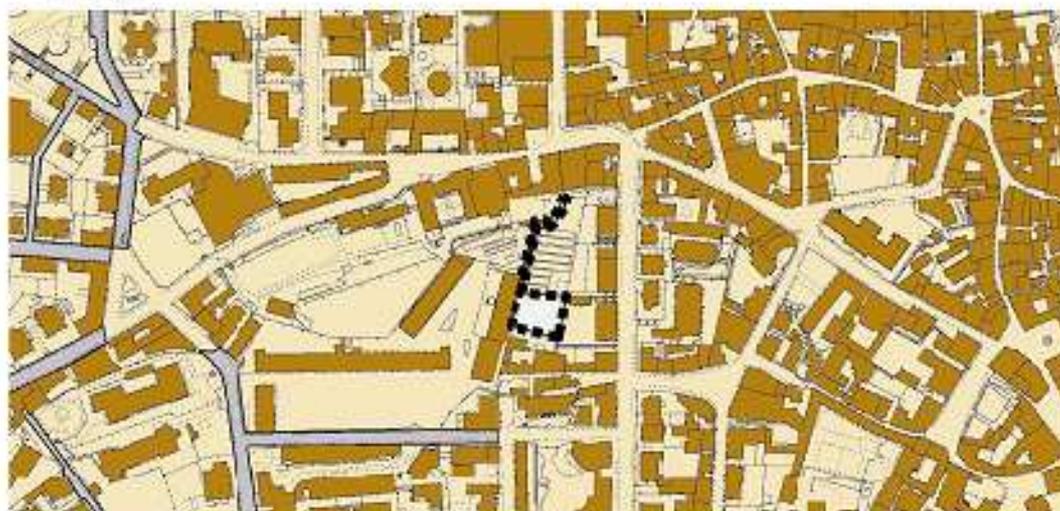
 Servitù di passo pubblico

 Passaggi pedonali pubblici

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

**A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
VIA DANTE****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Scala 1:5.000

**CONTENUTI GENERALI:**

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follere con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 1.257,7 mq

Comparto 1

ST : 102,40 mq

SUL max : 108,51 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

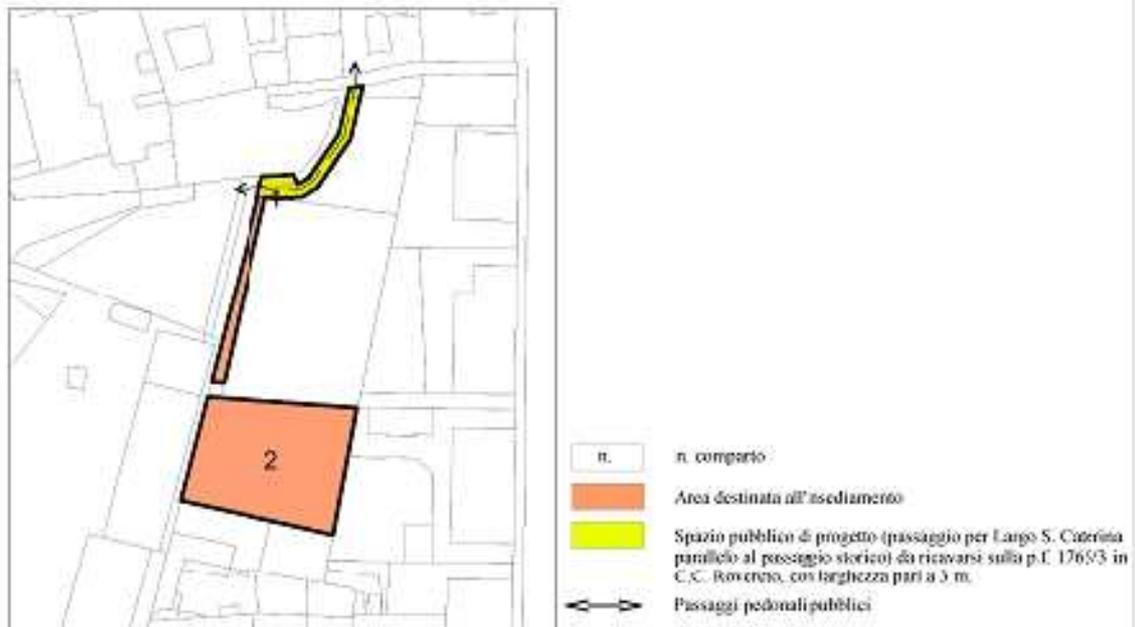
H max: n.5 piani

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA] VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**



Indice generale

PARTE PRIMA – INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	2
Premessa:	2
PARTE SECONDA – RICORSO SIG.RA ZUCCOLO E SENTENZA N. 339/2013.....	13
La sentenza n. 339/2013.....	13
La reviviscenza del Piano di Lottizzazione “A 07 – via Dante”.....	15
PARTE TERZA – RICORSO S.CATERINA 12 S.A.S. DI FRANCESCA AFFINI & C. E	
SENTENZA N. 339/2013.....	22
La sentenza n. 127/2014.....	22
La reviviscenza del Piano di Lottizzazione “A 07 – via Dante”.....	24
PARTE QUARTA – L'EFFETTO CONGIUNTO DELLE DUE SENTENZE.....	31