



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "NOVEMBRE 2015"

Anticongiunturale

Adozione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

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

il Segretario Generale
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente
Luigi Campostrini

RELAZIONE

La redazione della presente variante ha visto la collaborazione di varie figure e professionalità:

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E DEL TERRITORIO: Luigi Campostrini (dirigente), dott.ing. Paola Miorandi,
geom. Maria Alessandra Furlini

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA: geom. Roberto Bonatti, geom. Licia Mittempergher, dott.
ing. Martina Brotto, dott. arch. Elisa Coletti

DIREZIONE GENERALE: Dott. Mauro Amadori (direttore generale)

SERVIZIO PATRIMONIO E FINANZE: dott. Gianni Festi (dirigente)

SERVIZIO AVVOCATURA E AFFARI GENERALI: avv. Giampaolo Manica (dirigente)

HANNO COLLABORATO I PROFESSIONISTI: dott.arch. Daria Pizzini, dott. arch. Stefano Stanghellini

SUPPORTO PER LA STESURA DELLA CARTOGRAFIA: Trilogis s.r.l.

Indice generale

Introduzione.....	5
Obiettivi dell'Amministrazione e “Appello alla Città”.....	5
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	6
Aspetti statistici e socioeconomici.....	6
Dimensionamento residenziale.....	7
Definizioni e abbreviazioni.....	9
Valutazione delle istanze presentate all'Amministrazione Comunale.....	10
Le istanze considerate.....	10
Il metodo di valutazione delle istanze.....	10
Strumenti della valutazione.....	10
Elaborati cartografici di progetto.....	11
La tabella di valutazione delle istanze.....	11
Dati essenziali.....	11
Categorie.....	11
Riferimento e coerenza a norme e piani sovraordinati.....	12
Coerenza con il principio del consumo di suolo zero.....	12
Coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di crediti edilizi.....	12
Coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di paesaggio.....	13
Coerenza con il principio della sostenibilità o del migliore utilizzo della risorsa suolo.....	13
Istanze che promuovono azioni contenute.....	13
Il giudizio di primo livello - i vincoli alle proposte.....	14
Il giudizio di sintesi tecnico.....	14
Il giudizio di secondo livello – le indicazioni delle proposte.....	15
La valutazione di merito condivisa.....	16
Precisazioni in merito alle procedure di valutazione.....	17
I titolari delle richieste e i diritti di terzi.....	17
I progetti edilizi.....	17
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	17

<i>Piano Territoriale di Comunità: Piano Stralcio in materia di “aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale”</i>	18
Considerazioni in merito alle singole categorie.....	19
<i>0 – eliminazione potenzialità edificatoria</i>	19
agri → aree agricole.....	20
CS2 → <i>centro storico</i>	20
F → <i>zone F</i>	20
non pertinente → domande non pertinenti.....	21
ns → norme speciali.....	21
nta → norme tecniche.....	21
oopp → opere pubbliche o di interesse collettivo.....	21
PA → piani attuativi o strumenti di pianificazione subordinata.....	21
res → <i>nuova residenzialità</i>	21
res2 → <i>variazione dest. Residenziale esistente</i>	21
ufficio → richiesta d'ufficio.....	22
varie → richieste varie.....	22
viab → viabilità.....	22
acc → accordi.....	22
Accordi urbanistici.....	22
Modifiche normative.....	25
Capitolo II: Indici urbanistici ed edilizi.....	25
Capitolo III: Disposizioni in materia di distanze.....	25
Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	25
Capitolo V: Strumenti di attuazione del PRG.....	25
Capitolo VII: Reti ecologiche ed ambientali.....	26
Capitolo IX: Tutela e Valorizzazione del paesaggio.....	26
Capitolo XI: Insediamenti storici.....	26
Capitolo XII: Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale.....	27
Capitolo XIV Zone D: Attività produttive ed economiche.....	27
Capitolo XV Zone E.....	28
Capitolo XVI Zone F: Servizi ed Attrezzature.....	28

Capitolo XVII Altre aree.....	29
Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto.....	29
Capitolo XIX Programmazione urbanistica del settore commerciale.....	29
Capitolo XXII Norme Speciali.....	29
Capitolo XXIII Norme Finali.....	30
MODIFICHE CARTOGRAFICHE.....	31
Richieste di inedificabilità ai sensi dell’art. 45 comma 4.....	32
Premesse.....	32
Modalità di riclassificazione delle aree.....	34
Indirizzi per la valutazione delle istanze.....	35
Destinazione attuale da PRG.....	35
Presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali o vicinanza ad edifici storici.....	36
Congruenza con la pianificazione e programmazione e limitazioni giuridiche anche estese al contesto.....	36
Stato dei luoghi.....	36
Adeguamento alla D.G.P. n. 1227 di data 22 luglio 2016.....	38
Verifica delle nuove principali previsioni urbanistiche con il piano urbano della mobilità (P.U.M.).....	39
Sviluppo di coesione e capitale sociale a partire anche dalle scelte urbanistiche.....	39
Aspetti ambientali, verifica di coerenza con il piano di zonizzazione acustica, rispetto all'inquinamento elettromagnetico, verifica di coerenza con il P.A.E.S. e con il P.R.I.C., verifica degli usi civici, del P.G.U.A.P. e degli standard urbanistici.....	40
Allegati:.....	41

Introduzione

Obiettivi dell'Amministrazione e “Appello alla Città”

Il Piano regolatore del comune di Rovereto è stato approvato nel corso dell'anno 2002 e a seguire è stato interessato da numerose varianti.

L'ultimo adeguamento, è da ricondursi alla variante “Settembre 2016: Adeguamento art. 105 L.P.15/2015”, adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 di data 27 febbraio 2017, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 818 di data 26 maggio 2017 ed entrata in vigore il 7 giugno 2017.

Merita ricordare che struttura e contenuti dello strumento urbanistico sono stati interessati da innovazioni particolarmente significative attraverso la variante “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente e Paesaggio” entrata in vigore il 4 luglio 2012 e la variante “Febbraio 2014” entrata in vigore il 31 dicembre 2014.

Tali percorsi pianificatori hanno fatto proprio il metodo della partecipazione alle scelte, ispirandosi all'allora vigente legge urbanistica (L.P. 1/2008 - art. 5). Si è infatti fatto ricorso all'uso degli strumenti della perequazione e della compensazione, alla sottoscrizione di accordi tra pubblico privato e, come di consueto, al coinvolgimento di enti pubblici. Tali esperienze hanno reso il Comune di Rovereto e i soggetti interessati dalle procedure pianificatorie consapevoli dell'efficacia di tali strumenti e di dette procedure.

L'Amministrazione comunale, tra gli obiettivi che si è posta e che sono esplicitati nella Relazione Previsionale Programmatica riferita al triennio 2016-2018, ha inteso attivare alcuni percorsi di pianificazione territoriale a diversa scala, al fine di considerare le interessanti innovazioni promosse dalla nuova legge urbanistica provinciale, la L.P. 15/2015, e della sopravvenuta crisi economica congiunturale che ha inibito molti processi di sviluppo urbano sia pubblici che privati.

All'insegna del metodo partecipativo nuovamente promosso dalla L.P. 15/2015 (art. 19 “Partecipazione alle scelte pianificatorie”), l'intenzione è quella di raccogliere istanze capaci di promuovere, attraverso azioni contenute, la riqualificazione di edifici o brani di città e la rigenerazione di insediamenti. Si ritiene che tali istanze possano saper dare risposta alle esigenze delle famiglie e delle piccole imprese, contribuendo al contempo a promuovere l'attività edilizia e le iniziative di qualificazione del tessuto insediativo cittadino.

Per tali ragioni si è intervenuti attraverso un “Appello alla città”, reso nella forma dell'avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante al PRG di cui al comma 1 dell'art. 37 “Adozione del PRG” della soprarichiamata L.P. 15/2015.

Si è inteso valutare istanze di cittadini volte a soddisfare bisogni familiari o diffusi sul territorio.

L'avviso è stato pubblicato l'11 novembre 2015: invitava alla presentazione delle domande a partire dal giorno 12 novembre e per trenta giorni consecutivi.

La premessa del citato avviso pubblico esplicita, in modo molto chiaro, gli obiettivi dell'iniziativa e conseguentemente i vincoli generali e specifici imposti alle proposte che i cittadini sono sollecitati a presentare.

Gli obiettivi sono rappresentati dalla "riqualificazione di edifici o brani di città" e dalla "rigenerazione di insediamenti". Le parole chiave dell'iniziativa sono pertanto "riqualificazione" e "rigenerazione". La sua peculiarità, a differenza di altri processi di pianificazione, è quella che il percorso di variante è intrapreso a partire dalle singole istanze avanzate dai cittadini per soddisfare "bisogni familiari o diffusi sul territorio".

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

Lo strumento urbanistico comunale è interessato da affinamenti di varia natura.

La redazione della presente variante è stata condotta parallelamente ed in coerenza ad una specifica variante al PRG "Settembre 2016: Adeguamento art. 105 L.P.15/2015" in adeguamento a quanto prescritto nell'art. 105 della L.P. 15/2015 inerente la disciplina dei centri storici. Il comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15 /2015 disciplina, infatti, per gli edifici storici non soggetti a restauro la possibilità di sopraelevazione al fine di rendere abitabile il sottotetto. Il comma 2 dello stesso articolo specifica che i singoli comuni possono attivare la procedura di variante al PRG per individuare gli edifici sui quali, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche, derogare a tale disposizione. La variante "Settembre 2016: Adeguamento art. 105 L.P.15/2015" è stata adottata preliminarmente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 di data 3 novembre 2016 ed è stata adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 di data 27 febbraio 2017. E' stata infine approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 818 di data 26 maggio 2017, è stata pubblicata sul BUR n. 23 del 6 giugno 2017 ed è entrata in vigore il 7 giugno 2017.

L'Amministrazione comunale intende inoltre attivare un percorso di revisione delle previsioni del PRG attraverso la stesura di un "Piano d'azione per la rigenerazione urbana", ovvero uno strumento in grado di individuare delle soluzioni di natura non solo urbanistica al fine di dare attuazione ad aree che nel tempo non si sono sviluppate. Tale revisione potrà condurre all'elaborazione di una variante dal taglio strutturale.

Peraltro, la presente variante ha inteso, non solo raccogliere istanze capaci di promuovere, attraverso azioni contenute, la riqualificazione di edifici o brani di città e la rigenerazione di insediamenti dando risposta alle esigenze delle famiglie e delle piccole imprese, ma anche apportare alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione al fine di un primo adeguamento dello strumento normativo con il Regolamento Urbanistico edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, nonché rispondere ai nuovi adempimenti in materia di retrocessione di aree destinate all'insediamento, ai sensi dell'art. 45 della legge provinciale stessa.

Inoltre, nell'ambito di redazione della presente variante, è stato dato corso ad un percorso di coordinamento con la Comunità della Vallagarina, che con Deliberazione del Consiglio della n. 8 di data 20 aprile 2017 ha adottato il Piano Stralcio del Piano Territoriale di Comunità in materia di aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale.

Da quanto sopra esposto si evince che vi sono diversi processi pianificatori che si sono attivati o che stanno per essere attivati.

Aspetti statistici e socioeconomici

La popolazione residente nel Comune di Rovereto al 31 dicembre 2016 è pari a 39.594 unità di cui 20.760 femmine (52,43%) e 18.834 (47,57%). Il saldo di popolazione rispetto all'anno precedente è positivo di +225 unità, dato soprattutto dal movimento migratorio, che presenta un segno positivo

di +241 unità, a fronte di quello del movimento naturale, nati vivi meno morti, che presenta un saldo negativo di -16 unità. Il numero delle famiglie presenti sul territorio comunale sono 17.433, in aumento di 149 unità rispetto all'anno precedente. Il numero di componenti medi per famiglia è di 2,27. Rispetto agli altri nuclei familiari, tutte in leggero aumento numerico, le famiglie composte da tre e da cinque componenti hanno avuto un leggero calo rispettivamente in 18 e 40 unità (15,7% e 3,8% sul totale delle famiglie).

La variante al PRG “Febbraio 2014” aveva analizzato i dati della popolazione del Comune al 31.12.2012.

Si riporta di seguito un estratto della parte introduttiva al Capitolo 2.

“Nel dettaglio si rammenta che la popolazione roveretana residente al 31.12.2012 risulta complessivamente pari a 39.246 unità di cui 18.699 maschi e 20.548 femmine.

Dalla lettura dei dati relativi alla popolazione residente si desume come Rovereto si oggetto di un continuo incremento della popolazione residente, determinato dalla sommatoria tra il saldo sociale, rappresentato dalla differenza intercorrente tra i flussi immigratori e quelli emigratori, e il saldo naturale rappresentato dalla differenza numerica tra i nati vivi e i morti.

Si osserva inoltre che negli ultimi 10 anni (2003-2012) l'aumento medio della popolazione è stata pari a circa 470 abitanti /anno. Tale dato, se rapportato al decennio precedente (1993-2002) dimostra come il trend di crescita della popolazione abbia subito un importante incremento. Dal punto di vista urbanistico tale situazione è riconducibile senza dubbio agli effetti della pianificazione vigente alla fine degli anni '90 (disponibilità di aree per la residenza) alle condizioni economiche legate al comparto edilizio/immobiliare (in particolare nel periodo compreso tra il 1990 e il 2008) ed infine al ruolo attrattore che storicamente la città di Rovereto svolge nei confronti all'ambito della Vallagarina, in considerazione alla buona dotazione di servizi pubblici e privati e alla presenza di un importante tessuto economico/produttivo a garanzia buone occasioni occupazionali.”

La situazione demografica è pressoché stabile rispetto a quel periodo. Il trend di crescita demografica di circa 470 abitanti / anno, ha subito un brusco arresto visto che in 4 anni la popolazione complessiva è aumentata solo di circa 350 unità.

Complice di ciò anche la crisi del settore produttivo, con particolare riferimento al comparto dell'edilizia.

Dimensionamento residenziale

La presente variante al PRG, affronta il tema quantificazione abitativa con riferimento al “Dimensionamento residenziale” riportato nella variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente - Paesaggio” ed effettuato seguendo il procedimento previsto dalle disposizioni urbanistiche provinciali.

Tale scelta è motivata dalla necessità di ricondurre la quantificazione del fabbisogno residenziale all'interno del decennio di riferimento (2008-2018) ed è avvalorata dalla natura stessa della presente variante al PRG, la quale, seppur con degli elementi di assoluta novità, si configura come un assestamento cartografico e normativo delle previsioni urbanistiche vigenti.

Rispetto al tema della residenza si può affermare che la presente variante conferma sostanzialmente la situazione pianificatoria vigente intervenendo in maniera puntuale e mirata, di fatto senza inserire nuove aree edificabili.

Al contrario, nella variante sono state accolte alcune richieste di cancellazione di aree edificabili, in parte per prendere atto di interventi già realizzati ed in parte per riconoscere lo stato attuale dei suoli e la mancata volontà del proprietario di concretizzare l'intervento edilizio. In taluni casi, attraverso accordi urbanistici è stato ridimensionata la capacità edificatoria, anche attraverso l'utilizzo di crediti edilizi da utilizzare attraverso le modalità di cui all'art. 123 delle Norme di Attuazione.

La mancata introduzione di nuove aree edificabili è uno degli obiettivi della presente variante, come esplicitato nell'avviso pubblicato per l'avvio del procedimento.

Relativamente alle istanze pervenute nei termini previsti dall'avviso, la variante ha stralciato una superficie territoriale di circa 3000 mq di tessuti di completamento B4.1 non edificati; superfici simili sono state oggetto di modifica attraverso l'accoglimento di istanze pervenute ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. Questo anche in coerenza con gli obiettivi della nuova legge provinciale per il governo del territorio che limita il consumo di suolo.

Ad ogni modo, le superfici oggetto di variante sono comunque di 2 ordini di grandezza inferiori rispetto al dimensionamento residenziale condotto all'interno della variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio", tanto da essere considerate marginali.

Definizioni e abbreviazioni

Nella presente relazione e nei documenti che compongono la presente variante sono utilizzate le seguenti abbreviazioni:

- PUP: piano urbanistico provinciale
- PGUAP: Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche
- PTC: Piano territoriale di Comunità di Valle
- PRG: piano regolatore comunale
- PGTIS: piano generale di tutela degli insediamenti storici
- L.P. 15/15: Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15
"Legge provinciale per il governo del territorio"
- NTA: norme tecniche di attuazione del PRG

Valutazione delle istanze presentate all'Amministrazione Comunale

Le istanze considerate

Le istanze oggetto di disamina sono state numerate da 1 a 152 e ad ogni domanda considerata è stato assegnato un numero progressivo. Si precisa che per mero errore materiale i numeri 6, 7 e 8 non sono stati assegnati ad alcune domanda. Al solo fine di mantenere invariata la progressione numerica, non si è intervenuti “sfilando” tali numeri.

L'Amministrazione ha scelto di considerare tutte le domande pervenute anche antecedentemente all'apertura del bando; quale orizzonte temporale di riferimento si è assunto l'anno 2012. Tale scelta discende dalla volontà di esaminare le domande pervenute a seguito delle significative modifiche introdotte nello strumento urbanistico attraverso la variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente - Paesaggio”, che ha trovato adozione definitiva nel corso dei primi mesi del 2012.

Per le domande pregresse, come per quelle pervenute entro il periodo indicato dall'avviso preliminare, è stata verificata la coerenza con gli obiettivi dell'avviso stesso.

Tra le domande considerate dalla presente variante (e numerate nella tabella di accompagnamento) si annoverano anche le domande pervenute in forma di integrazione alle istanze presentate entro i termini.

Con la presente variante si è anche inteso ottemperare a quanto disposto dall'art 45 comma 4, considerando, oltre alle richieste pervenute nei termini stabiliti dall'avviso, tutte le richieste di inedificabilità pervenute entro il 31 dicembre 2016.

Nel caso di domande non considerate, si invita alla consultazione della sintesi della domanda o della motivazione: vi sono infatti domande presentate due volte o, alle volte, domande che hanno già trovato risposta in altre varianti.

Il metodo di valutazione delle istanze

La natura della presente variante, che intende porsi come momento di ascolto delle esigenze dei cittadini, ha reso necessaria, in fase di analisi delle singole istanze, l'individuazione di una metodologia di valutazione delle stesse, al fine di capire se le stesse fossero in linea sia con gli obiettivi dell'avviso, ma anche con quelli del PRG in vigore riconfermati nella presente variante e con quelli della normativa e degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Strumenti della valutazione

La valutazione delle istanze è stata resa attraverso:

1. elaborato cartografico propedeutico: è stata realizzata la mappatura della particella interessate dalle richieste. Detta mappatura rappresenta le particelle interessate dalle domande, su base catastale e in riferimento alla destinazione di zona. Si precisa che la rappresentazione assume come riferimento l'intero sedime delle particelle edificiali o fondiari interessate dalle istanze, anche nei casi in cui la domanda riguardi una porzione di esse. Tale elaborato è stato utilizzato per la localizzazione delle singole istanze sia in fase di predisposizione del giudizio tecnico che nella condivisione con la Commissione urbanistica e le Circostrizioni.
2. Tabella di valutazione: la tabella classifica ciascuna domanda, fornendo una lettura di sintesi del percorso di valutazione e l'esito della valutazione. Il paragrafo seguente descrive nel dettaglio elementi e contenuti della tabella. Tale documento costituisce uno strumento

fondamentale per la comprensione delle singole scelte – e delle relative motivazioni - che hanno portato ad una modifica oppure ad una riconferma del PRG.

I vincoli generali cui le istanze debbono attenersi sono di due ordini:

A) il rispetto delle disposizioni della normativa vigente;

B) la trasferibilità entro lo strumento urbanistico esclusivamente attraverso modeste variazioni del piano, relative sia alla parte normativa che a quella cartografica. La circoscritta dimensione degli interventi sollecitati è ben evidenziata dall'avviso, che esplicita come le proposte dovranno promuovere "azioni contenute" attraverso "modeste variazioni del piano".

Il Gruppo di Lavoro costituito dall'Amministrazione Comunale per effettuare la **valutazione tecnica delle proposte** ricevute, ha innanzitutto espresso una valutazione sulla **idoneità delle proposte a conseguire gli obiettivi generali di "riqualificazione" e "rigenerazione"**. Il **giudizio, di natura qualitativa**, ha considerato i diversi **livelli di idoneità**.

Elaborati cartografici di progetto

Gli elaborati grafici individuano sul territorio la posizione dei beni interessati dalle domande. La perimetrazione delle aree interessate dalle richieste di variante è stata resa su base PRG e su base PGTIS.

La tabella di valutazione delle istanze

La tabella di valutazione delle istanze classifica ogni domanda presa in esame.

In termini generali, nella matrice grafica di valutazione vengono resi giudizi dicotomici, resi attraverso differenti cromie o sigle.

I paragrafi seguenti descrivono, in ordine, le colonne della maxitabella ed il significato dei giudizi resi attraverso cromie o sigle.

Dati essenziali

La prima parte della tabella, riporta i dati essenziali, il numero della domanda, l'anno di presentazione e il nome del richiedente.

Categorie

Per ciascuna domanda si individua una CATEGORIA, in ragione del contenuto di ciascuna istanza. La definizione delle categorie assume mero valore indicativo; mira esclusivamente a fornire al Gruppo di Lavoro una visione d'insieme delle tipologie di richieste. Ad ogni categoria è stata assegnata una sigla, utilizzata nella mappatura (si veda legenda dell'elaborato).

Le categorie individuate sono:

- 0 → eliminazione potenzialità edificatoria
- agri → aree agricole
- CS2 → centro storico
- F → zone F
- non pertinente → domande non pertinenti
- ns → norme speciali
- nta → norme tecniche
- oopp → opere pubbliche o di interesse collettivo
- PA → piani attuativi o strumenti di pianificazione subordinata
- res → nuova residenzialità
- res2 → variazione dest. Residenziale esistente
- ufficio → richiesta d'ufficio
- varie → richieste varie
- viab → viabilità

Riferimento e coerenza a norme e piani sovraordinati

Per ciascuna istanza è stata vagliata la relazione con norme o strumenti urbanistici di tipo sovraordinato. Trattasi di un vaglio preliminare e con valore indicativo.

Per ciascuna domanda si indica:

- **rosso**: presenza di relazione/interferenza/dipendenza con/da norme sovraordinate
- **giallo**: parziale presenza di relazione/interferenza/dipendenza con/da norme sovraordinate
- **verde**: assenza di relazione/interferenza/dipendenza con/da norme sovraordinate

Il solo esame di ciascun progetto sotteso alla domanda, potrebbe verificare con esattezza e certezza il tipo di relazione intercorrente tra domanda e norme o piani.

Coerenza con il principio del consumo di suolo zero

Il testo dell'avviso pubblicato afferma quindi che le proposte di modifica del Piano Regolatore Generale devono "perseguire azioni a **consumo di suolo zero**". Il principio è riaffermato, in modo categorico, nella conclusione dell'Avviso, ove: "*si ribadisce che non saranno considerate pertinenti le istanze tese a richiedere l'introduzione di nuove aree destinate a insediamenti [...]; in termini generali si ribadisce quindi che la variante non accoglierà istanze proponenti interventi che intacchino suolo vergine.*" Il Gruppo di Lavoro ha pertanto attribuito grande rilevanza a questo vincolo ed ha tradotto anch'esso in un criterio da applicare con giudizio dicotomico.

Per ciascuna domanda si rileva il livello di coerenza con il principio del consumo di suolo:

- **rosso**: non coerente
- **giallo**: parzialmente coerente
- **verde**: coerente
- /: non considerata

Nel caso di domande non considerate, si invita alla consultazione della sintesi della domanda o della motivazione.

Data la rilevanza di tale principio, nel caso in cui si sia rilevata la non coerenza con lo stesso, la procedura di valutazione tecnica non ha trovato prosecuzione. Nella sostanza, la non coerenza vale quale "semaforo rosso" per la valutazione. Ne deriva che non viene reso il "Giudizio di sintesi tecnico" di cui ai paragrafi che seguono.

Ciò non esclude che l'Amministrazione, nell'ambito di valutazioni di merito relative all'opportunità di accogliere alcune istanze per un superiore interesse pubblicistico, abbia comunque condotto una scelta di esito.

Coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di crediti edilizi

Il percorso di valutazione delle richieste avanzate ha assunto come principio fondamentale la valutazione della coerenza con le scelte pianificatorie. Si è inteso verificare se quanto richiesto fosse in linea con gli obiettivi generali che strutturano il vigente PRG.

A tal fine, per ciascuna domanda, è stato verificato il rispetto di principi dalla pianificazione a tutela di interessi generali e dei principi fondanti il Piano Regolatore Generale. Lo si è fatto ponendo particolare attenzione ai principi di perequazione/crediti edilizi e di sostenibilità.

La variante al PRG "Febbraio 2014" ha introdotto l'istituto dei crediti edilizi con la conseguente iscrizione degli stessi in un apposito registro secondo le disposizioni provinciali in materia.

Preme evidenziare che nel corso dell'ultimo anno si è riscontrato un utilizzo sempre più frequente di questo istituto nell'ambito di puntuali interventi edilizi.

Peraltro, nell'ambito della stesura della presente variante sono stati riconosciuti crediti edilizi non localizzati in misura sostanzialmente compensativa rispetto a delle potenzialità edificatorie già riconosciute dallo strumento urbanistico vigente.

L'accoglimento delle richieste private di aumento della capacità edificatoria dei terreni, ad esempio, è configgente con l'aumento della capacità edificatoria attraverso l'acquisto di diritti o crediti edilizi di altri privati che hanno concorso a realizzare progetti di interesse pubblico.

Per ciascuna domanda si rileva il livello di coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di crediti edilizi:

- **rosso**: non coerente
- **giallo**: parzialmente coerente
- **verde**: coerente
- **grigio**: non pertinente
- /: non considerata

Coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di paesaggio

Come precisato al paragrafo precedente, il percorso di valutazione delle richieste avanzate ha considerato anche la coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di paesaggio. E' sta posta particolare attenzione alle istanze inerenti beni che trovano collocazione entro gli ambiti omogenei di paesaggio, per i quali il PRG individua i principi con i quali garantire, in caso di intervento, la qualità generale dei caratteri prevalenti del paesaggio. In termini più generali, si è voluto verificare la coerenza della richiesta con l'inquadramento strutturale del paesaggio, che il piano definisce, oltre che il reale stato dei luoghi.

Per ciascuna domanda si rileva il livello di coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di paesaggio:

- **rosso**: non coerente
- **giallo**: parzialmente coerente
- **verde**: coerente
- **grigio**: non pertinente
- /: non considerata

Coerenza con il principio della sostenibilità o del migliore utilizzo della risorsa suolo

Come precisato ai paragrafi precedenti, il percorso di valutazione ha indagato anche il presente tema.

Per ciascuna domanda si rileva il livello di coerenza con il presente principio:

- **rosso**: non coerente
- **giallo**: parzialmente coerente
- **verde**: coerente
- **grigio**: non pertinente
- /: non considerata

Istanze che promuovono azioni contenute

L'avviso precisava che le istanze avrebbero dovuto proporre modifiche "trasferibili entro lo strumento urbanistico esclusivamente attraverso modeste variazioni del piano, relative sia alla parte normativa che a quella cartografica". Il percorso di verifica ha quindi posto attenzione alla portata delle richieste.

Il vincolo della "azione contenuta" e della "modesta variazione del piano" si è tradotto in un giudizio negativo per le proposte aventi carattere complesso. Si è infatti ritenuto che le proposte di carattere complesso - vuoi perché collegate ad altri interventi di definizione non immediata, vuoi perché coinvolgenti porzioni di città relativamente estese e quindi potenzialmente generatrici di effetti rilevanti sull'intorno, vuoi perché incidenti su una pluralità di previsioni pubbliche del Piano - non fossero coerenti con lo spirito e la finalità della "Variante Anticongiunturale".

In questi casi, il giudizio negativo (azione non contenuta – modifica non modesta) non è da intendersi come un giudizio negativo di merito, bensì come espressione di non appropriatezza della istanza rispetto alle caratteristiche dell'iniziativa comunale, e quindi della necessità di inserire la valutazione di merito di una successiva e diversa fase del processo di pianificazione comunale.

In analogia con il principio di cui ai precedenti paragrafi, si considera se la modifica richiesta possa essere riferita ad azioni contenute e modeste variazioni del piano:

- **rosso**: azione non contenuta – modifica non modesta
- **giallo**: azione mediamente contenuta – modifica non modesta
- **verde**: coerente

- grigio: non pertinente
- /: non considerata

Il giudizio di primo livello - i vincoli alle proposte

L'avviso pubblico pone **tre ulteriori vincoli alle proposte**. In particolare, le proposte dovranno:

1. **"favorire il riuso e la rigenerazione**, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione di modesta portata" (colonna 1);
2. **"mantenere ed incrementare l'attrattività dei contesti urbani** in ragione della **pluralità di funzioni presenti** e garantire la **migliore funzionalità delle aree agricole**" (il vincolo è stato indagato in colonne distinte nella maxitabella, colonne 2.1 e 2.2);
3. **"promuovere il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano**, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria" (colonna 3).

I tre vincoli e, in taluni casi, la loro articolazione, anziché rappresentare altrettanti condizioni da soddisfare contemporaneamente, rappresentano una gamma di **situazioni atte a tradurre in termini operativi gli obiettivi generali** della "Variante Anticongiunturale", ossia la "riqualificazione" e la "rigenerazione".

Tali vincoli - con incipit "dovranno" nell'avviso - vengono assunti come riferimento di primo livello per la valutazione. Le restanti indicazioni dell'avviso - con incipit "potranno" - sono assunte come riferimento di secondo livello; ne deriva che la valutazione resa rispetto a tali contenuti, assume valore indicativo.

Ciò che rileva, pertanto, è che le proposte presentate siano riconducibili ad almeno una delle situazioni operative individuate. Il Gruppo di Lavoro, coerentemente, questa volta ha espresso il proprio giudizio dicotomico in termini di rispondenza al vincolo.

Per ciascuna domanda si rileva se la domanda soddisfa il criterio/vincolo:

- rosso: non soddisfa
- giallo: soddisfa parzialmente
- verde: soddisfa
- grigio: non pertinente
- /: non considerata

Il giudizio di sintesi tecnico

A completamento delle fasi di valutazione sopra richiamate e descritte, è stato espresso un giudizio di sintesi, che considera congiuntamente:

1. Coerenza con il principio del consumo di suolo zero
2. Coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di crediti edilizi
3. Coerenza con le scelte pianificatorie del vigente PRG in materia di paesaggio
4. Coerenza con il principio della sostenibilità o del migliore utilizzo della risorsa suolo
5. Istanze che promuovono azioni contenute
6. I vincoli alle proposte
 - a) "favorire il riuso e la rigenerazione, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione di modesta portata" (colonna 1);
 - b) "mantenere ed incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità di funzioni presenti e garantire la migliore funzionalità delle aree agricole" (il vincolo è stato indagato in colonne distinte nella maxitabella, colonne 2.1 e 2.2);
 - c) "promuovere il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria" (colonna 3).

Il giudizio di sintesi tecnico, reso per ciascuna domanda, riferisce l'esito delle valutazioni di cui sopra. Lo stesso viene espresso in forma numerica, secondo la seguente chiave di lettura:

LEGENDA – GIUDIZIO DI SINTESI	
1	COERENTE CON I PROFILI CONSIDERATI
2.1	PARZIALMENTE INCOERENTE CON I PROFILI CONSIDERATI
2.2	PARZIALMENTE NON COERENTE CON I PROFILI CONSIDERATI, MA DI MODESTA ENTITA'
2.3	PARZIALMENTE NON COERENTE IL PROFILO DEL CONSUMO DI SUOLO, MA DI INTERESSE PUBBLICO
3	NON COERENTE CON IL PROFILO DEL CONSUMO DI SUOLO O CON ALTRI PROFILI DI PARTICOLARE PESO
4	PROPOSTA COMPLESSA, CHE MERITA APPROFONDIMENTI E NON RISPONDE AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il giudizio di secondo livello – le indicazioni delle proposte

Come anticipato al capoverso riferito ai vincoli di primo livello, le indicazioni dell'avviso - con incipit "potranno" - sono assunte come riferimento di secondo livello. Ne deriva che la valutazione resa rispetto a tali contenuti, assume valore indicativo.

L'avviso pubblicato, quindi, non si limita a formulare obiettivi ed a porre condizioni, ma **provvede anche a suggerire le tipologie di intervento ammissibili**. In particolare, **le istanze presentate "possono" contenere:**

- "interventi di manutenzione, riqualificazione e rigenerazione di modesta entità (colonna 4a), anche relativi al centro storico e agli insediamenti storici sparsi" (colonna 4b);
- "modifiche funzionali rispettose - in termini generali - dello zoning" (colonna 5);
- "adeguamenti normativi, anche riferiti ad adeguamenti alle disposizioni della L.P. 15/15, quando compatibili con gli obiettivi ed i temi della presente variante" (colonna 6);
- "modeste iniziative di partenariato pubblico privato e accordi urbanistici che promuovano l'attuazione di interventi di lieve entità in linea con i contenuti dello strumento urbanistico e con i principi della presente variante" (colonna 7);
- "correzioni di errori materiali (colonna 8.1) e altri eventuali affinamenti" (colonna 8.2).

In questo caso il Gruppo di Lavoro, in considerazione del carattere propositivo, e quindi di indirizzo e di stimolo, assunto dall'avviso, si è limitato a classificare le proposte ricevute, evidenziando l'appartenenza di ciascuna di essa alle tipologie di intervento ammissibili. Ciò nella consapevolezza che l'indicazione delle tipologie di intervento ammissibili non fosse da intendersi come un "elenco chiuso", ma come la prospettazione di una serie - non esauriente - di possibilità, e che fosse comunque utile all'Amministrazione sapere quali fossero le tipologie di intervento più rispondenti ai bisogni dei cittadini.

Tali indicazioni sono state comunque oggetto di valutazione; per ciascuna domanda è stata verificata la coerenza con ciascuna singola indicazione:

- NC: non appartenente
- PC: parzialmente appartenente
- C: appartenente
- np: non pertinente
- /: non considerato

La valutazione di merito condivisa

A completamento della prima fase di valutazione, viene reso l'esito della valutazione. Detto esito assume come riferimento il giudizio di sintesi tecnico e gli indirizzi dell'Amministrazione. In particolare si evidenzia che non sempre vi è una corrispondenza tra il giudizio di sintesi tecnico e la valutazione di merito; infatti, nell'ambito della sua discrezionalità per l'espressione della decisione finale, l'Amministrazione può rilevare l'opportunità di discostarsi dal giudizio tecnico in ragione di un pubblico interesse superiore.

La valutazione condivisa raggruppa le richieste in categorie varie:

- **NON ACCOLTA**
- **PARZIALMENTE ACCOLTA**
- **ACCOLTA**
- **ALTRA VARIANTE**
- **ALTRO**
- **/: non considerata**

In termini generali, si descrive di seguito come sono state declinate le categorie di cui sopra:

- **NON ACCOLTA** → Si tratta delle domande non accolte, per varie motivazioni. Nel dettaglio si precisa che a prescindere da tale indicazione, in taluni casi l'intervento oggetto della richiesta può, previa verifica di dettaglio, essere realizzato anche ricorrendo ad procedure già previste dallo strumento urbanistico. E' il caso, ad esempio, delle domande che chiedono aumenti di volume/SUL entro zone sature: in tali casi, nell'intento di rispettare le scelte pianificatorie dal carattere strategico introdotte in materia di crediti edilizi, non si accoglie la domanda, ma si indica che l'incremento richiesto è potenzialmente realizzabile sfruttando i crediti edilizi di cui agli artt. 117 e 123 delle vigenti norme di attuazione.
- **PARZIALMENTE ACCOLTA** → Si tratta di domande che, in genere, avanzavano più richieste. Si indicano come "parzialmente accolte" le domande che hanno trovato risposta ad una delle richieste paventate.
- **ACCOLTA** → Si tratta di domande accolte. La lettura della motivazione adottata chiarisce attraverso quale modifica allo strumento di piano – sia essa cartografica o normativa – si accoglie la domanda.
- **ALTRA VARIANTE** → Si tratta di domande aventi carattere complesso. Come anticipato, si è infatti ritenuto che le proposte di carattere complesso - vuoi perché collegate ad altri interventi di definizione non immediata, vuoi perché coinvolgenti porzioni di città relativamente estese e quindi potenzialmente generatrici di effetti rilevanti sull'intorno, vuoi perché incidenti su una pluralità di previsioni pubbliche del Piano - non fossero coerenti con lo spirito e la finalità della "Variante Anticongiunturale". Si tratta quindi di casi in cui si rende necessario un ragionamento esteso non al solo lotto, ma anche all'intorno. Si ribadisce che in questi casi, il demandare ad altra variante la valutazione della domanda o il perfezionamento delle scelte, non è da intendersi come un giudizio negativo di merito, bensì come espressione di non appropriatezza della istanza rispetto alle caratteristiche dell'iniziativa comunale, e quindi della necessità di inserire la valutazione di merito di una successiva e diversa fase del processo di pianificazione comunale.
- **ALTRO** → Si tratta di domande per le quali non è stata data né risposta positiva né negativa; sono infatti casi vari, quali ad esempio:
 - domande presentate più di una volta a pari contenuto (la valutazione è resa solo rispetto ad una istanza)
 - domande non pertinenti
 - istanze che chiedono di rendere ammissibili interventi già ammessi dalle vigenti norme di piano
 - domande superate da integrazioni o da altre domande con contenuti diversi

- **/: non considerata** → Non si tratta di reali domande, come anticipato, si precisa che per mero errore materiale i numeri 6, 7 e 8 non sono stati assegnati ad alcune domanda. Al solo fine di mantenere invariata la progressione numerica, non si è intervenuti “sfilando” tali numeri.

Precisazioni in merito alle procedure di valutazione

I titolari delle richieste e i diritti di terzi

La valutazione delle istanze ha assunto come riferimento il nome del/dei sottoscrittori delle istanze. Si è verificato che i richiedenti avessero titolo per avanzare le istanze, nei soli casi di evidente presenza di coproprietari che non avessero cofirmato la domanda; in detti casi è stato chiesto che i coproprietari intervenissero a cofirmare la richiesta, esprimendo così il loro assenso.

E' stata inoltre posta particolare attenzione ai diritti di terzi. Non sono state condotte puntuali analisi per ciascun bene interessato dalla variante, ma si è verificato che l'accoglimento dell'istanza non ledesse palesi diritti di terzi. E' il caso, ad esempio, delle richieste di eliminazione della potenzialità edificatoria di beni ricompresi in più ampi brani del Tessuto di completamento B4:

- non sono state accolte le istanze di trasformazione che non garantiscono il permanere di un brano a completamento sufficiente all'edificazione (maggiore del lotto minimo);
- sono state accolte le istanze di trasformazione che garantiscono il permanere di un brano a completamento sufficiente all'edificazione (maggiore del lotto minimo);
- sono state accolte le istanze di trasformazione che non garantiscono il permanere di un brano a completamento sufficiente all'edificazione (maggiore del lotto minimo), nel solo caso in cui i proprietari del/dei lotti attigui abbiano presentato analoga richiesta. Tali istanze, assunte come integrazioni a istanze precedentemente valutate, sono state catalogate al pari delle istanze pervenute entro i termini individuati dall'avviso preliminare di avvio del procedimento.

Sono state individuate richieste presentate in tempi diversi, per lo stesso bene immobile e dallo stesso proprietario. In tali casi si è considerata l'istanza di data più recente.

Vi sono poi casi in cui a fronte di una domanda presentata dal proprietario, in un secondo momento altro soggetto abbia presentato – per analogo bene – altra istanza con diverso contenuto. In tali casi si è provveduto a chiedere che l'istanza presentata in seconda battuta venisse firmata anche dal proprietario del bene. La seconda istanza è per tanto stata assunta come riferimento per la valutazione e la prima istanza non è stata considerata.

I progetti edilizi

Alcune delle domande presentate inerivano progetti edilizi in corso di valutazione o recentemente valutati.

In tali casi gli uffici hanno provveduto a prendere in esame il progetto di riferimento, al fine di comprendere se e in che misura la modifica della destinazione urbanistica e/o della norma potesse essere necessaria.

In altri casi, le richieste hanno trovato soluzione attraverso procedure riferite al progetto edilizio prima della conclusione della procedura di valutazione di cui alla presente variante.

Relazioni con la pianificazione sovraordinata.

La presente variante si relaziona con piani sovraordinati (quali PUP, PGUAP, PTC...).

La matricella quindi verifica l'accogliibilità delle istanze in coerenza con gli obiettivi ed i contenuti del PUP. Vista la natura della variante e la portata modesta delle istanze e la volontà di

riconfermare strategie e principi fondanti del PRG in vigore per il quale si è già assicurata la coerenza ai piani sovraordinati.

Relativamente al PGUAP, si fa espresso riferimento agli elaborati allegati al Progetto di variante.

Piano Territoriale di Comunità: Piano Stralcio in materia di “aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale”

Con deliberazione n. 8 di data 20 aprile 2017, ai sensi dell'art. 32 della L.P. 15/2015, il Consiglio della Comunità della Vallagarina ha adottato il Piano Stralcio del PTC in materia di “aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale”. Come definito dall'art. 23 comma 3 e per gli effetti dell'art. 1 “Adeguamento dei Piani Regolatori Generali” delle Norme di Attuazione del Piano stralcio, le previsioni del PTC hanno effetto conformativo e prevalgono sui contenuti contrastanti del PRG i quali si intendono disapplicati. In tal senso i Piani Regolatori Generali devono adeguarsi alle previsioni del Piano stralcio al PTC della Vallagarina entro due anni dalla sua approvazione.

Considerato l'iter di variante in corso, in un'ottica di economia procedimentale e nell'intento di restituire una cartografia completa e onnicomprensiva delle dinamiche urbanistiche in atto nel territorio comunale, si è ritenuto opportuno adeguare il PRG alle previsioni contenute nel PTC già in fase di prima adozione della presente variante. L'iter di approvazione così come definito dalla L.P. 15/2015 consentirà di recepire le possibili variazioni del Piano stralcio al PTC già in adozione definitiva in modo tale da rendere perfettamente allineati i contenuti del Piano di Comunità con lo strumento urbanistico comunale.

Relativamente a quanto definito dal PTC in merito alle “Reti ecologiche e ambientali e aree di protezione fluviale” considerati gli approfondimenti condotti e il carattere sovralocale e strategico di tali ambiti, viste inoltre le riprerimetrazioni lungo l'asta del Fiume Adige e l'inclusione del Torrente Leno sia per gli aspetti ecologici che paesaggistici, la presente variante recepisce quanto previsto, aggiornando la cartografia di Piano e modificando l'art. 22 con espresso rinvio alla disciplina definita dalle NtA del Piano stralcio.

In relazione invece alle aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, il Piano Stralcio richiama il comma 3 dell'art. 36 della L.P. 15/2015 circa la competenza del Comune di Rovereto in merito alla definizione dei contenuti di cui all'art. 23, comma 2 lettera e) e f) numeri 2) e 3) con riguardo al proprio territorio. Il Comune di Rovereto non ha ancora intrapreso l'iter di redazione di tale stralcio al quale verrà comunque assicurata coerenza nella definizione di obiettivi e temi al Piano Stralcio del PTC approvato.

Infine, per quanto riguarda le aree agricole e agricole di pregio, considerato che non vi sono sul territorio comunale altre fattispecie di aree agricole, si è dato corso ad una condivisione del metodo e delle proposte di variazione in un'ottica di coordinamento tra Comune e Comunità di Valle. Nello specifico, visto lo stato di avanzamento della redazione sia della presente variante che del Piano Stralcio al PTC, è stato possibile condividere alcune proposte di modifica e rettifica di aree agricole relativamente a istanze pervenute del periodo di deposito di cui all'avviso di avvio del procedimento di variante. Tali istanze, unitamente ad alcune proposte avanzate dall'Amministrazione sono state portate all'attenzione del PTC qualora presenti ragioni di interesse pubblico o al fine di consentire un pieno utilizzo delle attività o degli usi già ivi insediati nel rispetto dei criteri e dei limiti stabili dall'avviso stesso. La presente variante prende quindi atto di quanto portato in prima adozione dal PTC e provvede a specificare la disciplina per le aree agricole stralciate per quanto di propria competenza. Le modifiche cartografiche attuate in tal senso sono indicate in cartografia con un numero progressivo a partire da 400.

Occorre però segnalare quanto segue.

- Nell'ambito del percorso di condivisione è stato portato all'attenzione della Comunità di Valle l'interesse dell'amministrazione a realizzare nel breve periodo un nuovo parcheggio pubblico in prossimità dell'abitato di Sacco a servizio del centro storico e dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige, coinvolgendo un'area agricola. Per tale area vi era infatti la possibilità di dare corso alla definizione di una proposta di accordo urbanistico e patrimoniale per la cessione di parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco interessata, con progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico a carico del proprietario delle aree, a fronte del riconoscimento da parte dell'Amministrazione dell'edificabilità della rimanente parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco nell'intento di bilanciare equamente gli interessi pubblici e quelli privati. In tal senso si è condiviso l'interesse pubblico sopra citato con la Comunità di Valle che ha provveduto a stralciare in prima adozione del PTC tale area dalle aree agricole. A seguito però della mancata sottoscrizione della proposta di accordo da parte della proprietà interessata, la presente variante assegna nuovamente la destinazione di "Area agricola" all'intera p.f. 89/7 C.C. Sacco.
- Nell'individuazione delle aree agricole e agricole di pregio esistenti sul territorio comunale, sono state erroneamente ricomprese le aree agricole all'interno del Parco del Lavini, la cui disciplina, ai sensi dell'art. 35 delle NtA, è demandata allo studio microubanistico approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 33 d.d. 22 febbraio 2010 e ss.mm.ii. . Tale studio riporta tra gli elaborati anche l'attuale uso del suolo individuando alcune aree agricole. Tali aree sono state erroneamente considerate appartenenti alla fattispecie disciplinata dall'art. 78 delle NtA e quindi condivise come tali. Considerate le peculiarità del sito e vista la particolare disciplina dell'area si ritiene di mantenere invariata la destinazione a Parco Locale.

Al fine di mantenere il coordinamento e la condivisione di tali contenuti con il PTC si provvederà a segnalare tali discrepanze alla Comunità di Valle nell'ambito del parere di competenza.

Unitamente a quanto sopra, la presente variante attraverso alcuni cambi di destinazione ha introdotto nuove aree agricole. Tali aree, esito prevalentemente dell'accoglimento di richieste di inedificabilità, sono da ricondursi alle tipologie contemplate dal PRG, ovvero aree agricole e agricole di pregio (artt. 78 e 79), si provvederà quindi alla trasmissione di tali aree alla Comunità di Valle al fine di ricomprenderle entro il PTC.

Considerazioni in merito alle singole categorie

0 – eliminazione potenzialità edificatoria

In tale categoria vengono ricomprese le istanze tese ad eliminare potenzialità edificatoria laddove non utilizzata. Rientrano in particolare le richieste finalizzate a riconoscere una destinazione agricola o a verde privato, da una attuale destinazione di tipo residenziale di completamento o produttiva.

Le richieste che rientrano in questa categoria sono pressoché tutte accolte; uniche eccezioni la richiesta numero 30 per la quale, viste le esigenze del privato di realizzare un manufatto accessorio per la manutenzione del lotto, si è ritenuto più idoneo intervenire sull'apparato normativo e la numero 21. Quest'ultima necessita di una ulteriore precisazione: la richiesta 21 inerisce un'area di una certa entità nei pressi del depuratore, ad oggi per lo più utilizzata a fini agricoli. La stessa ha una destinazione prevalente di "Zona del settore secondario e terziario D5 – IE" di cui all'art. 71 delle norme di Attuazione ed in parte di "Ferrovia di potenziamento". Una parte dei proprietari dell'ambito ha presentato richiesta di eliminare l'edificabilità delle aree; un'altra parte ha invece richiesto, attraverso l'istanza n. 78, l'integrazione delle attività ammesse in tali zone; infine, oltre i termini previsti dal bando, è stata presentata una ulteriore richiesta di inedificabilità che è stata valutata nell'ambito delle richieste di cui all'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. La

valutazione delle istanze è stata condotta complessivamente, cercando nell'accogliere le istanze di garantire una coerenza ed un'omogeneità con le destinazioni di zona limitrofe. Per maggiori dettagli si rinvia alla tabella di valutazione delle istanze.

La valutazione delle istanze ha tenuto conto degli obiettivi della L.P. 15/2015 in merito alla riduzione del consumo di suolo ed ha evidenziato la coerenza con detti obiettivi, anche in considerazione del fatto che tali aree, ancorché destinate urbanisticamente all'insediamento, siano fattualmente utilizzate come spazi liberi.

In tal senso si rileva una analogia alle richieste di inedificabilità di cui all'art. 45 comma 4, per le quali si è redatto un apposito paragrafo nella presente relazione.

Per le istanze pervenute nei termini dell'avviso si è intervenuti riconoscendo una destinazione di area agricola in presenza di contesti attigui aperti, con destinazione agricola e a margine dell'abitato e una destinazione a "verde privato" per la trasformazione di aree in contesto urbano, in presenza di abitati.

Inoltre, in considerazione del fatto che le aree agricole, di per sé, sono inedificabili si è operato apponendo alle stesse il vincolo di inedificabilità di cui all'art. 16 bis delle norme di attuazione dello strumento urbanistico locale, comunicando alla comunità di valle le nuove previsioni al fine di coordinare gli strumenti di pianificazione.

Non è stato apposto il vincolo di inedificabilità alle aree a cui è stata assegnata una destinazione a verde privato, in quanto le istanze non sono state considerate formulate espressamente quali "richieste di inedificabilità" ma come "modifiche della destinazione di zona".

agri → aree agricole

Questo gruppo ricomprende solo una istanza volta a declassare una piccola parte di un'area agricola di pregio in area agricola. Si rinvia alla motivazione contenuta nella maxitabella.

CS2 → centro storico

Nell'analisi delle istanze si è riscontrata la natura varia delle stesse che riguardano sia interventi su edifici, quali la revisione delle categorie di intervento o la possibilità di aumentare la volumetria esistente, che su spazi aperti.

Le istanze relative agli edifici, ed in particolare quelle relative alle categorie di intervento hanno necessitato di approfondimenti sia circa alle progettualità ad essi connesse in corso o precedentemente attuate, sia in coerenza con i contenuti della variante "Settembre 2016: adeguamento art. 105 L.P. 15/2015".

Le istanze inerenti gli spazi aperti hanno richiesto una riflessione in merito alla coerenza con la disciplina urbanistica in materia di insediamenti storici, finalizzata a garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità. In questo quadro gli spazi aperti del centro storico contribuiscono alla tutela e alla valorizzazione del tessuto urbano. Essi fanno parte di un articolato sistema di aree libere la cui caratteristica intrinseca è l'assenza di edificazione. Interventi quali la chiusura di tettoie si pone in contrasto con la caratteristica intrinseca dell'assenza di edificazione non sono stati accolti al fine di preservare il tessuto storico nel suo complesso e di mantenere fede alle soprarichiamate scelte pianificatorie.

F → zone F

Tali istanze riguardano aree destinate a servi ed attrezzature pubbliche di cui al Capitolo XVI delle Norme di Attuazione del PRG. Le destinazioni urbanistiche oggi assegnate alle realtà oggetto delle domande rientrano nel novero delle limitazioni conformative, non soggette a decadenza. La relazione accompagnatoria della Variante Febbraio 2014 spiega ampiamente il tema, precisando che "in tali aree è infatti consentito al privato proporre interventi di trasformazione urbanistico edilizia, oltre a strutture prefabbricate a carattere precario. L'ammissibilità di tali interventi comprime considerevolmente la natura del vincolo impresso, tanto da considerare le destinazioni urbanistiche sopra elencate quali mere limitazioni conformative, non soggette a decadenza".

L'eventuale riclassificazione delle aree ricomprese nelle zone F potrebbe pregiudicare il futuro sviluppo sia dell'area stessa, ma anche delle aree limitrofe per l'esecuzione delle opere di interesse pubblico, ragione per la quale le istanze pervenute non sono state accolte.

Si ricorda che la riclassificazione delle aree in zone F comporta una riduzione delle superfici atte a verificare gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

non pertinente → domande non pertinenti

Sono pervenute due richieste che non sono state considerate pertinenti in quanto riguardanti temi non appartenenti ad una qualsiasi variante al PRG, ma che possono trovare risposta attraverso altri procedimenti.

ns → norme speciali

Sono pervenute tre richieste eterogenee tra loro, ciascuna riguardante diverse norme speciali. Per la valutazione delle stesse si rimanda alla motivazione espressa in tabella, in quanto esaustivamente dettagliata.

nta → norme tecniche

Si è rilevata la natura varia delle istanze ricomprese in tale gruppo. Le modifiche normative conseguenti alle domande accolte sono volte a consentire un uso ottimale delle destinazioni in essere, nel rispetto dei principi di rigenerazione e riqualificazione, del mantenimento ed incremento dell'attrattività dei contesti favorendo anche una pluralità di funzioni. In generale si è preferito non limitare al singolo richiedente la possibilità di intervento, laddove accolta l'istanza, ma agire attraverso una modifica normativa più generalizzata al fine di estendere la possibilità a tutti gli interessati.

oopp → opere pubbliche o di interesse collettivo

In questa categoria rientra una sola istanza di interesse pubblico, posta dall'Assessore competente in materia di Sport e finalizzata ad un utilizzo razionale e ottimale delle attrezzature sportive esistenti, con particolare riferimento al campo sportivo per il rugby di Noriglio. Si rinvia alla lettura della tabella.

PA → piani attuativi o strumenti di pianificazione subordinata

Le richieste pervenute sono per lo più eterogenee tra loro. Nella valutazione delle singole istanze si è inteso favorire l'attrattività dei contesti attraverso piccole modifiche atte a rendere più attuali gli interventi.

res → nuova residenzialità

Rientrano in questa categoria le istanze volte ad ottenere nuova edificabilità.

L'appello precisava che "non saranno considerate pertinenti le istanze tese a richiedere l'introduzione di nuove aree destinate a insediamenti residenziali e relativi servizi o a insediamenti produttivi, commerciali o misti; in termini generali si ribadisce quindi che la variante non accoglierà istanze proponenti interventi che intacchino suolo vergine". Inoltre le disposizioni di cui agli artt. 37 e 38 delle Norme di Attuazione del PUP (L.P. 5/2008) pongono particolari limitazioni alla trasformazione delle aree agricole e agricole di pregio. Pertanto tali istanze non sono state accolte, se non per due modifiche di lieve entità, a perfezionare aree edificabili già concesse.

res2 → variazione dest. Residenziale esistente

Le istanze inserite in questa categoria sono relative a tessuti saturi o di completamento esistenti.

Sono in generale volte a soddisfare esigenze progettuali, o di miglior utilizzo degli spazi, tenendo presente quanto già fattibile ricorrendo alla disciplina dei crediti edilizi, come già evidenziato nel paragrafo relativo alla coerenza con lo stesso.

Alcune istanze hanno trovato esito positivo nella riduzione della fascia di rispetto stradale, qualora trattasi di viabilità esistente non suscettibile di ampliamenti.

ufficio → richiesta d'ufficio

È stata inoltre formulata una richiesta volta a riassumere le segnalazioni da parte degli uffici, in parte per segnalare errori materiali, ma anche per aggiornare lo strumento di pianificazione con le progettualità pubbliche in corso e le esigenze emerse, nonché per chiarire determinate posizioni normative. È stata l'occasione inoltre per prendere atto delle partite patrimoniali in corso, per le quali il DUP prevedeva un'alienazione, riconoscendo per esse una destinazione urbanistica diversa da quella collettiva.

Si è inoltre dato corso ad un primo parziale adeguamento alla L.P. 15/2015 ed al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

varie → richieste varie

Sono istanze puntuali non riconducibili ad una categoria in particolare o ad un principio generale, ragione per la quale si rinvia alla tabella per la lettura delle stesse.

viab → viabilità

Tale categoria riguarda una singola istanza, che chiedeva di prendere atto, per una viabilità di progetto, della soluzione progettuale approvata. La richiesta è allineata con quella dell'ufficio volta a recepire entro lo strumento di piano delle viabilità realizzate od in avanzato livello di progettazione.

acc → accordi

In tale categoria sono state inserite le istanze che, a seguito di un'attenta valutazione da parte dell'amministrazione, hanno portato alla definizione di accordi urbanistici.

In apposito documento sono raccolti tutti gli accordi urbanistici sottoscritti e allegati alla variante; si premette sin d'ora che solo una parte di essi deriva da istanze dei privati che rientrano nella maxitabella, mentre altri derivano da percorsi avviati parallelamente dall'Amministrazione.

Gli accordi non presenti nel documento degli accordi sopracitato non hanno trovato concretizzazione con la sottoscrizione. Vengono comunque allegati alla relazione al fine di una maggiore trasparenza, riportando le intenzioni dell'Amministrazione.

Accordi urbanistici

Nell'ambito della presente variante hanno trovato definizione i seguenti accordi urbanistici di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, di cui allo specifico elaborato :

1. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al Comparto 2 della perequazione PER 01 "Ai Fiori" - svincolo delle possibilità di intervento – definito nell'ambito della variante anticongiunturale "Novembre 2015" al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto concluso tra: Comune di Rovereto e Aste Laura, Aste Fausto, Aste Gianni, Lorenzini Maria Cristina, Lorenzini Marlisa, Lorenzini Lionello

prot.n. 7808/17 di data 06.02.2017

2. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al Comparto 2 della perequazione PER 01 "Ai Fiori" - cessione p.f. 511/4 (parte) C.C. Lizzana e riconoscimento di crediti edilizi con relativa localizzazione – definito nell'ambito della Variante Anticongiunturale "Novembre 2015" al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto

concluso tra: Comune di Rovereto e Aste Laura, Aste Fausto, Aste Gianni, Lorenzini Stefano, Lorenzini Italo

prot.n. 7801/17 di data 06.02.2017

3. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al Comparto 2 della perequazione PER 01 "Ai Fiori" - svincolo della p.f. 585 (parte) C.C. Lizzana e declinazione delle previsioni delle pp.ff.

519/1, 521/2 C.C. Lizzana – definito nell’ambito della variante anticongiunturale “Novembre 2015” al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto

concluso tra: Comune di Rovereto e Lorenzini Maria Cristina, Lorenzini Marlisa, Lorenzini Lionello

prot.n. 7810/17 di data 06.02.2017

4. Accordo urbanistico connesso all’area di via del Garda, nei pressi della proprietà Lidl Italia s.r.l. definito nell’ambito della variante anticongiunturale “Novembre 2015” al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto

concluso tra: Comune di Rovereto e Soave Mattia in qualità di procuratore speciale della società Lidl Italia s.r.l.

prot.n. 31764/17 di data 25.05.2017

5. Accordo urbanistico connesso alla permuta di terreni fra i proprietari della p.ed. 737 C.C. Lizzana e il Comune di Rovereto

concluso tra: Comune di Rovereto e Simoncelli Marco, Simoncelli Mario, Simoncelli Luigi

prot.n. 26350/17 di data 03.05.2017

6. Accordo di programma “piano guida delle aree a nord di via Pasubio”, in C.C. Sacco:

- p.f. 305/2 di proprietà della signora Bisoffi Ottilia in Zuanni,

- p.f. 306/2 di proprietà del signor Zuanni Mario

- p.f. 306/7 di proprietà del signor Bisoffi Francesco

- pp.ff. 306/6 e 307/9 di proprietà dei signori Bisoffi Rosanna, Bisoffi Bruno e Bisoffi Mario

concluso tra: Comune di Rovereto e Bisoffi Ottilia in Zuanni, Zuanni Mario, Bisoffi Francesco, Bisoffi Rosanna, Bisoffi Bruno, Bisoffi Mario

prot.n. 5699/17 di data 27.01.2017

7. accordo urbanistico e patrimoniale connesso all’area di via Grottole I – sig. Corradini Enrico, p.f. 354/5 C.C. Lizzana – definito nell’ambito della variante al Piano regolatore generale del Comune di Rovereto “Novembre 2015: Anticongiunturale”

concluso tra: Comune di Rovereto e Corradini Enrico

prot.n. 34083/17 di data 07.06.2017

Di questi, i primi tre ed il settimo derivano da richieste pervenute da privati, il quarto è partito da un’iniziativa pubblica, il quinto ed il sesto dalla definizione di partite patrimoniali inserita del DUP.

In fase di stesura della variante sono inoltre stati definiti tre ulteriori accordi urbanistici che non sono stati stipulati per motivi di varia natura, ragione per la quale non sono stati declinati nella presente variante.

Ad ogni modo, per motivi di trasparenza si allegano alla presente le bozze di accordo. (Manica Marina, Raffaelli Legnami e Santa Caterina s.a.s.)

Modifiche normative

Capitolo II: Indici urbanistici ed edilizi

L'art. 3, in coerenza con le novità introdotte dall'art. 45 della L.P. 15/2015 ed al relativo adeguamento del PRG in tal senso, è stato armonizzato in relazione al vincolo di inedificabilità ed ai relativi effetti.

L'art. 5, rubricato "Definizioni", è stato adeguato al comma 7 "SUL" in conformità alle disposizioni immediatamente applicabili del Regolamento urbanistico edilizio provinciale in esecuzione della L.P. 15/2015 con particolare riferimento alla circostanza che depositi e tettoie non incidono agli effetti urbanistici se di superficie inferiore a 15 mq.

È inoltre stata apportata una ulteriore precisazione all'art. 4 e una correzione materiale all'art. 5.

Capitolo III: Disposizioni in materia di distanze

Sono stati aggiornati i riferimenti rispetto alla vigente L.P. 15/2015.

L'art. 7, inoltre, è stato aggiornato in coerenza con le modifiche apportate al precedente art. 5 rispetto alle costruzioni accessorie non rilevanti agli effetti urbanistici.

Sono stati corretti alcuni errori materiali di trascrizione all'art. 8.1.

All'art. 8.3 è stata apportata una precisazione.

Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Le categorie di intervento e le relative definizioni sono state adeguate ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015. In particolare sono state approfondite le definizioni della ristrutturazione edilizia e della nuova costruzione. Peraltro la categoria della Demolizione e ricostruzione h), abrogata dalla L.P. 15/2015, è stata declinata in termini operativi con riferimento alle categorie di intervento ora vigenti. Analogamente si è operato per la categoria di Riconfigurazione e riordino l).

All'art. 10 è stato eliminato il comma 2 in quanto non più attuale rispetto al panorama normativo provinciale.

L'art. 12 "Dotazione di parcheggi pertinenziali" è stato reso compatibile con le nuove disposizioni provinciali in materia.

Capitolo V: Strumenti di attuazione del PRG

L'art. 13 "Attuazione del PRG", l'art. 14 "Elementi dei piani attuativi" e l'art. 15 "Disposizioni transitorie" sono stati aggiornati adeguandoli ai nuovi riferimenti normativi.

Anche l'art. 16 avente ad oggetto aree, edifici e manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione, è stato aggiornato nei riferimenti alla L.P. 15/2015, con alcune precisazioni rispetto agli interventi ammessi.

Alla fine del capitolo in oggetto, è stato infine introdotto il nuovo articolo 16 bis, al fine di definire la disciplina urbanistica per le aree destinate all'insediamento che, su richiesta dell'interessato e con procedura di variante al P.R.G., sono trasformate in aree inedificabili ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015. In particolare, posto che nell'ambito del centro urbano dette aree sono ricondotte alle

“aree a verde privato”, è stata ridimensionata la fattispecie degli interventi ammessi, riconducendoli il più possibile alle caratteristiche della destinazione di zona delle “aree agricole”, quale destinazione “inedificabile” per eccellenza.

Capitolo VII: Reti ecologiche ed ambientali

L’art. 22 è stato integrato con i riferimenti al Piano Territoriale della Comunità – Stralcio in materia di “Reti ecologiche e ambientali e aree di protezioni fluviali”.

Capitolo IX: Tutela e Valorizzazione del paesaggio

Al fine di meglio rispondere alle esigenze dell’Amministrazione comunale nonché allo sviluppo e al recupero del Parco di Lavini di Marco l’art. 35 è stato integrato con il comma 2bis chiarendo che sono rispondenti agli obiettivi di conservazione e valorizzazione del sistema del parco di cui sopra anche le attività e gli interventi volti all’esercizio di funzioni sportive, culturali e ricreative.

Al capitolo inoltre è stato aggiunto l’art. 38bis rubricato “ambito del paesaggio verticale della Ruina Dantesca – Zugna”. Con tale disposto normativo si è inteso individuare un sistema di paesaggio per il quale l’Amministrazione comunale intende promuovere la redazione di uno studio pianificatorio – paesaggistico finalizzato a sviluppare le specificità di singoli ambiti di paesaggio al fine di favorire la lettura integrata del territorio individuando linee di sviluppo e criteri comuni.

Capitolo XI: Insediamenti storici

In ragione delle modifiche introdotte dalla L.P. 15/2015 è stato adeguato l’art. 41 chiarendo che i “Piani di Recupero” debbano essere intesi quali “Piani di qualificazione urbana”.

L’art. 42 è stato integrato chiarendo, in conformità alle norme provinciali, quando necessita il parere della Commissione Edilizia Comunale con funzione di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio, e precisamente nei casi di demolizione e ricostruzione.

Al fine di adeguare lo strumento Urbanistico comunale ai limiti dettati dalle norme provinciali con lo scopo di circoscrivere gli interventi di ristrutturazione edilizia, come tali ammessi, è stato integrato l’art. 46.2.

Anche rispondendo a specifica istanza formulata nell’ambito della Variante in oggetto si è integrato l’art. 49 chiarendo gli interventi ammessi negli spazi aperti di pertinenza degli edifici storici, qualora vi siano edifici interrati già esistenti.

Sempre al fine di tendere a rispondere alle esigenze emerse nell’ambito della stesura della Variante in oggetto a seguito di precisa domanda, l’art. 51 “spazi aperti di relazione qualità paesaggistica” è stato integrato ammettendo funzioni di pubblico esercizio e/o commercio di prodotti agroalimentari del territorio, circoscritte a manufatti della superficie coperta massima di 25 mq. e qualora il lotto abbia una superficie di almeno 1000 mq.

Capitolo XII: Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale

In riferimento alle osservazioni pervenute a seguito dell'avviso a presentare proposte di modifica dello strumento urbanistico comunale, di cui alla Variante in oggetto è stata chiarita la possibilità, all'art. 55 "disposizioni comuni", di poter realizzare manufatti accessori non rilevanti ai fini urbanistici e funzionali alla gestione del verde anche qualora le aree siano prive di fabbricati ma abbiano una superficie di almeno 200 mq..

Gli art. 56 e 57, riguardanti gli interventi ammessi nelle zone "sature", sono stati integrati chiarendo la categoria della "demolizione con ricostruzione" abrogata dalla vigente L.P. 15/2015, riconducendola alle fattispecie delle nuove definizioni. Inoltre, gli articoli medesimi e l'art. 58, tutti "tessuti saturi" sono stati completati circoscrivendo l'intervento della ristrutturazione edilizia non solo in rapporto al numero di piani del cartiglio, ma anche al numero di piani preesistente se maggiore, muovendo da specifica osservazione pervenuta.

Nell'ambito dei "tessuti di completamento B4" di cui all'art. 59, è stata introdotta la fattispecie denominata B4.3. Detta nuova tipologia di area edificabile, muove dalla necessità di dare risposta a specifica istanza e ripercorre la tipologia delle denominate B4.2. Di fatto, con tale fattispecie, si opera determinando una SUL massima, e precisamente di 175 mq (anziché 350 mq), che può insediarsi nell'ambito individuato nella cartografia di piano, senza ricorrere alla verifica del lotto minimo.

Capitolo XIII Zone C: Residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione

In coerenza con i contenuti della L.P. 15/2015, l'art. 61 riguardante le disposizioni generali di riferimento nell'ambito delle zone di nuovo impianto o di riqualificazione, è stato completato con i principi che devono muovere la stipula dei rapporti convenzionali, al fine di dare più forze alle scelte, agli obiettivi ed alle esigenze della pubblica amministrazione.

Capitolo XIV Zone D: Attività produttive ed economiche

In ossequio a quanto introdotto dall'art. 118 della L.P. 15/2015 "Attività ammesse nelle zone produttive del settore secondario", che chiarisce le attività comunque compatibili con le zone produttive, è stato armonizzato l'art. 66.

Analogamente si è operato con gli artt. 67 (zone produttive provinciali) e 68 (zone produttive locali), rivedendo inoltre i riferimenti alle disposizioni provinciali non più attuali. Nell'ambito delle zone produttive locali, è stata accolta specifica osservazione pervenuta nell'ambito dell'avvio del procedimento di formazione della variante in oggetto, ammettendo nelle aree deputate al rimessaggio camper anche la realizzazione di strutture di copertura aperte (tettoie) accessorie al rimessaggio stesso, nel rispetto di specifici indici edilizi e criteri insediativi.

L'art. 69, riguardante la zona mista di integrazione è stato riformulato, operando un adeguamento e una semplificazione del dispositivo normativo, in coerenza con la cartografia di PRG.

L'art. 71 riguardante la zona denominata del "settore secondario e terziario D5", è stato completato nella descrizione delle strutture di servizio comuni agli insediamenti ammesse, muovendo da

specificata istanza pervenuta. Sempre al fine di dare positivo riscontro alle esigenze emerse nell'ambito dell'elaborazione della variante, è stato integrato l'articolo stesso, ammettendo l'insediamento di attività e impianti per la gestione dei rifiuti nelle aree contraddistinte dalla sigla "ie", purché solo all'interno di edifici esistenti.

Ed infine, nelle aree deputate al compostaggio di cui all'art. 77, è stata indicata la possibilità di vendere prodotti per l'agricoltura e l'allevamento nonché di quelli affini, purché circoscritto ad attività di vendita all'ingrosso e vicinato, nel limite comunque massimo del 20% della superficie coperta totale.

Capitolo XV Zone E

Sono stati aggiornati gli articoli con riferimento alle disposizioni del PUP, della L.P. 15/2015 e con le indicazioni del Regolamento di attuazione della legge provinciale.

Per le zone agricole di cui all'art. 78 è stato altresì introdotto il comma 9bis che precisa la possibilità di realizzare manufatti interrati da adibirsi a parcheggio a servizio della residenza, in coerenza con le disposizioni del PUP, al fine di permettere la realizzazione di detti manufatti senza attivare la procedura di deroga al PRG. In tal senso è stato adeguato anche l'art. 79, inerente le aree agricole di pregio.

All'art. 80 "Aree a prato e pascolo" è stata ridefinita la percentuale massima di ampliamento di edifici esistenti al fine di ricondurla alla fattispecie della ristrutturazione di cui all'art. 77 della L.P. 15/2015.

Capitolo XVI Zone F: Servizi ed Attrezzature

Nelle zone di interesse collettivo di cui all'art. 83, al comma 2 è stato chiarito che le funzioni culturali, ricreative, sociali e didattiche sono sempre ammesse, indipendentemente dal cartiglio al fine di una migliore integrazione delle funzioni pubbliche.

l'art. 84, rubricato "Infrastrutture tecnologiche ed impianti", è stato integrato con il comma 2bis che introduce la possibilità di esercitare funzioni sportive, culturali e ricreative.

L'art. 85 "Verde pubblico esistente e di progetto" è stato oggetto di una precisazione in ordine alla localizzazione dei parcheggi.

L'art. 90 "Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto" è stato integrato con il comma 6. Detto comma riconosce la presenza sul territorio comunale di percorsi pedonali di collegamento fra l'abitato con le frazioni e/o con i luoghi di interesse culturale. Ancorché non evidenziati nella cartografia di piano, lo strumento di pianificazione promuove interventi manutentivi di recupero salvaguardandone caratteristiche tipologiche e costruttive.

Con riferimento all'art. 91 "Zone per impianti di telecomunicazione", lo stesso è stato adeguato in ragione della sentenza n. 444/2014 del 3 dicembre 2014 del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento (vedi allegato), laddove stabilisce che la disposizione contenuta nella seconda parte del secondo comma dell'art. 91 stesso si appalesa illegittima, e dunque va annullata e non solo disapplicata. L'articolo stesso è stato adeguato rispetto ai riferimenti alla L.P. 15/2015.

Capitolo XVII Altre aree

L'art. 95 "Aree di recupero ambientale" è stato oggetto di modifiche rispetto al comma 3, chiarendo la possibilità di operare in dette aree anche depositi di materiali ed attività al fine di conformare le attività ammesse in coerenza con gli aspetti ambientali che caratterizzano normalmente le zone così vincolate. Inoltre il comma stesso è stato integrato con le attività già ammesse dallo strumento urbanistico, ma che per effetto dell'adeguamento cartografico alla DGP n. 1227 d.d. 22 luglio 2016 sono state oggetto di revisione dei tematismi. Ed ancora è stato introdotto il comma 4 che specifica ulteriormente la possibilità di esercitare funzioni sportive, culturali e ricreative. Quanto sopra, naturalmente, potrà avvenire solo in coerenza con le previsioni igienico-sanitarie e di tutela.

Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto

Le disposizioni inerenti le fasce di rispetto cimiteriali di cui al comma 5 dell'art. 98 sono state aggiornate nei riferimenti normativi in armonia con le disposizioni provinciali in materia. Analogamente il comma 6 riguardante le fasce di rispetto stradali è stato aggiornato nei riferimenti alla L.P. 15/2015.

Capitolo XIX Programmazione urbanistica del settore commerciale

L'art. 101bis è stato adeguato rispetto alle modifiche cartografiche inerenti la zona integrata di via del Garda (riperimetrazione con esclusione della zona D5 posta a sud-ovest e della ex zona commerciale integrata D6 posta a nord- est – ora P.L. 20 via del Garda Ovest). Nel capitolo sono stati aggiornati i riferimenti alla L.P. 15/2015.

Capitolo XXII Norme Speciali

117.5 Area ex stazione autocorriere in Corso Rosmini (Largo Posta)

sono stati chiariti i limiti di intervento nell'ambito dell'area già edificata, con espresso riferimento all'allegato allo schema di bando di asta pubblica approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 82 di data 2 maggio 2012.

117.6 via Parteli

è stato aggiunto il comma 3, che introduce l'obbligo di realizzare il nuovo tratto viario indicato in cartografia, di collegamento fra la statale e via Parteli, al fine di dare continuità rispetto a quanto previsto nella scheda del P.L. 03a Merloni Nord.

117.18 Zona produttiva di interesse locale – Località Ai Fiori Sud

L'articolo è stato integrato al fine di chiarire meglio la possibilità di poter intervenire attraverso interventi edilizi diretti anche disgiunti, in relazione agli assetti proprietari dell'ambito sud. È stata inoltre rimarcata la valenza indicativa della planimetria di cui all'allegato 4 alle Norme di Attuazione.

117.21 Area pubblica del Follone

La norma speciale è stata oggetto di puntuali adeguamenti tesi ad evidenziare la valenza indicativa dell'allegato 5 e i criteri e le logiche insediative che dovranno essere approfonditi nell'ambito del progetto di sviluppo dell'areale. Ciò è motivato dal fatto di poter dare più respiro agli approfondimenti ed alle linee di sviluppo per renderle più aderenti alle esigenze della città, in coordinamento con tutti gli strumenti di pianificazione e strategia comunali.

117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina

117.23 Via Castel Dante – Lizzana – Marco

117. 23bis Viabilità in Loc. Ai Fiori

117.24 Via Ruina Dantesca

Le norme speciali sono state oggetto di precisazioni inerenti l'utilizzo dei crediti edilizi e dei riferimenti alle disposizioni provinciali.

Sono state introdotte le Norme Speciali 117.25 Via Ai Fiori – Marco e 117.26 Via Grottole I. Per le stesse si rinvia agli accordi urbanistici rispettivamente di data febbraio 2017 e giugno 2017 allegati. Per i dettagli si rinvia al capitolo della relazione a ciò dedicato.

Capitolo XXIII Norme Finali

L'art. 123 inerente le precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi è stato semplificato nei suoi contenuti, adeguato nei riferimenti alla L.P. 15/2015 ed oggetto di alcuni chiarimenti.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Le modifiche cartografiche introdotte sono puntualmente evidenziate negli elaborati delle “Aree variate”. Accanto a ciascuna modifica viene indicato il numero dell’istanza che ha portato a tale modifica ed alla quale si rinvia per le relative motivazioni.

Le modifiche introdotte per adeguare lo strumento di piano alle disposizioni di cui alla DGP n. 1227 d.d. 22 luglio 2016 (vedasi paragrafo corrispondente) sono indicate la sigla GPU ed una specifica numerazione.

Il nuovo progetto di piano è cartograficamente rappresentato negli elaborati cartografici PRG 2000, PRG 5000, PRG 5000 vincoli e PGTIS 1000.

Richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 comma 4

Premesse

La L.P. 15/2015 e ss.mm.e ii. “Legge provinciale per il governo del territorio” ha introdotto importanti novità in materia di riduzione del consumo di suolo che trovano declinazione principalmente all'art. 18 per quanto attiene la limitazione di utilizzo di aree libere favorendo la riqualificazione e rigenerazione dei tessuti già urbanizzati, incrementando l'attrattività dei contesti urbani, favorendo la manutenzione e l'innovazione delle opere di urbanizzazione.

Parallelamente la legge introduce all'art. 45 “Durata ed effetti degli strumenti urbanistici” la possibilità di trasformare, su richiesta degli interessati, aree destinate all'insediamento in aree inedificabili attraverso l'attivazione di una variante al PRG. In tal caso, per un periodo minimo di 10 anni, il Comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso ad una ulteriore procedura di variante. Successivamente, la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.

Lo stesso dettato normativo provinciale, così come modificato dalla L.P. 29 dicembre 2016, n. 20 “Legge di stabilità provinciale 2017”, stabilisce che il Comune, entro il 30 giugno di ogni anno, debba valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente ed adottare, eventualmente, una variante ai sensi dell'art. 39 comma 2 (varianti urgenti o non sostanziali). Il Comune è inoltre tenuto a comunicare ai richiedenti l'esito della valutazione e, in caso di rigetto, indicare i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.

Dalla premessa sopra riportata si evince la chiara volontà da parte dell'ente provinciale di accelerare il procedimento correlato alla richiesta di modifica di destinazione urbanistica verso destinazioni che preservino la risorsa suolo, attraverso l'inedificabilità delle aree facendo ricorso ad una procedura di variante *ad hoc*. In tal senso la disposizione che le richieste volte all'inedificabilità dei suoli debbano essere valutate annualmente, con scadenza precisa, e attraverso l'attivazione di una procedura di variante urgente e non sostanziale impone all'Amministrazione comunale dei tempi di risposta celeri e certi.

Pertanto, in un'ottica di economia procedimentale, si ritiene opportuno assorbire nell'ambito della variante “ Novembre2015 – Anticongiunturale” anche le istanze in tal senso pervenute fino al 31 dicembre 2016.

Occorre precisare che l'eventuale accoglimento di istanze di inedificabilità ha dei riflessi di natura finanziaria dei quali l'Amministrazione comunale deve essere consapevole nell'atto decisionale.

Merita infatti ricordare che la Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2015 e pluriennale 2015-2017 della Provincia Autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2015)” all'art. 6 stabilisce quanto segue.

“1. Ai fini dell'applicazione dell'IMIS per area edificabile s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del codice civile anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato.”

2. Ai fini di questa sezione un terreno si considera edificabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'articolo 31 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008), che ne qualifica la potenzialità edificatoria. La soggezione passiva all'IMIS cessa:

a) se un provvedimento definitivo attribuisce al terreno una destinazione urbanistica diversa da quelle definite come area edificabile dal comma 1, ai sensi dell'articolo 31 della legge urbanistica provinciale 2008; la cessazione della soggezione passiva ha efficacia retroattiva - sia ai fini della determinazione dei termini temporali per i rimborsi previsti dall'articolo 8, comma 2, lettera g), che dei rimborsi ordinari previsti dall'articolo 10, comma 9 - dalla data dell'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, come previsto dalla normativa provinciale in materia di urbanistica; quando l'attribuzione al terreno di una destinazione urbanistica diversa da area edificabile consegue alla domanda del soggetto interessato l'esenzione retroagisce alla data di presentazione della domanda (2);”

L'art. 7 ribadisce quindi che sono esenti dall'IMIS i terreni qualificati a qualsiasi titolo come agricoli dagli strumenti urbanistici comunali.

L'art. 8 “Poteri regolamentari e deliberativi dei comuni” al comma 2 definisce inoltre:

“2. Il comune può adottare un regolamento per la disciplina dell'IMIS, ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali). Il regolamento può:

... omissis...

g) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, fermo restando che il rimborso non può essere stabilito per un importo superiore all'imposta versata in ciascuno dei tre anni precedenti se l'intervenuta inedificabilità delle aree è conseguente ad istanza presentata in tal senso dal soggetto passivo;

g bis) prevedere l'esenzione per le aree edificabili, comunque denominate, che in base alle norme di attuazione del piano regolatore generale comunale consentono esclusivamente l'ampliamento di fabbricati esistenti;

g ter) stabilire aliquote ridotte, anche fino allo zero per cento, per la fattispecie di cui all'articolo 6, comma 1, nel caso in cui dalla procedura di cui all'articolo 45, comma 4, della legge provinciale per il governo del territorio 2015, non derivi la modifica della destinazione urbanistica dell'area nel senso della sua inedificabilità;

... omississ...”

Il Comune di Rovereto, con deliberazione n. 81 di data 24 maggio 2016 ha approvato il “Regolamento per la disciplina dell'imposta immobiliare semplice (IM.I.S.)” ai sensi del sopracitato art. 8 comma 2. Per quanto attiene la materia del rimborso dell'imposta pagata, il Regolamento prevede all'art. 17 “Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree” comma 6 che “Il rimborso, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera g) della L.P. 14/2014, se l'intervenuta inedificabilità delle aree è conseguente ad istanza presentata in tal senso dal soggetto passivo, compete per i 3 anni precedenti alla data del provvedimento di adozione definitiva dello strumento urbanistico (o della relativa variante) compreso l'anno nel quale il provvedimento viene adottato dal Comune. Il

rimborso avviene comunque non prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico da parte della Giunta Provinciale.”

Dalla lettura della normativa e dei relativi regolamenti approvati emerge che l'accoglimento di istanze private volte all'inedificabilità delle aree ha una duplice ricaduta a livello finanziario: per il mancato introito dovuto al versamento dell'IM.I.S. e per la previsione del rimborso di una somma pari al versamento degli ultimi 3 anni di imposta; la prima per espressa previsione provinciale, la seconda per applicazione del Regolamento di competenza comunale. Tali aspetti saranno ripresi e meglio definiti nell'ambito della rendicontazione urbanistica.

Successivamente al periodo di pubblicazione del bando sono pervenute alcune richieste di modifica di destinazione urbanistica volte all'inedificabilità dei lotti, alcune delle quali con espresso riferimento all'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015, altre riconducibili ad esso.

Nel dettaglio nel 2015 è pervenuta 1 istanza relativa ad aree ricadenti in Tessuti di completamento (B 4.1) (per una superficie complessiva di 951 mq).

Nel 2016 invece sono pervenute 11 istanze, delle quali 5 relative ad aree ricadenti in Tessuti di completamento (B 4.1) (per una superficie complessiva di 2.717 mq), 3 relative ad aree in località Navicello con destinazione di “Zone del settore secondario e terziario D5” (per una superficie complessiva di 5.649 mq), 3 relative ad aree con destinazione di “Verde pubblico esistente e di progetto” (per una superficie complessiva di 23.560 mq) e 1 relativa all'ambito di perequazione PER 01.3 “Ai Fiori” (per una superficie complessiva di 1.235 mq).

Modalità di riclassificazione delle aree

L'inedificabilità dei suoli verrà riconosciuta attraverso la modifica della destinazione urbanistica dell'area e l'apposizione di un vincolo decennale all'edificabilità delle stesse ai sensi dell'art. 45 comma 4 nell'ambito del procedimento di variante al PRG.

L'Amministrazione comunale, a seconda della localizzazione delle stesse, ha valutato una delle seguenti opzioni:

- nel caso l'area interessata dalla richiesta sia al di fuori dei centri abitati, in prossimità di aree aperte viene considerata quale prima opzione di nuova destinazione urbanistica quella relativa alle **“Aree agricole”** (art. 78) delle Norme di Attuazione del PRG;
- nel caso l'area rientri all'interno o sia riconducibile al tessuto urbano dei centri abitati viene considerata quale prima opzione di nuova destinazione urbanistica quella relativa alle **“Aree a verde privato”** (art. 93) delle Norme di Attuazione del PRG;

In entrambi i casi all'area verrà inoltre assegnato un **vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 comma 4** che conterrà quale informazione la data di approvazione della variante che ha riclassificato l'area. Tale data sarà assunta quale riferimento per il calcolo del vincolo decennale di mantenimento della destinazione assegnata e, quindi, dell'inedificabilità. L'apposizione del vincolo sarà inoltre riportato nel certificato di destinazione urbanistica delle particelle interessate dall'inedificabilità.

Le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi inseriti nell'apposito registro in conformità alla nuova destinazione di zona assegnata.

Ad ulteriore chiarimento si precisa che l'area agricola è intesa di per sé inedificabile, non va quindi aggiunta alcuna restrizione normativa alle possibilità di intervento da parte di un imprenditore agricolo, compreso l'impiego dell'indice o dell'area stessa a fini edificatori ai sensi degli artt. 37 e 38 del PUP.

E' stato, quindi, introdotto il nuovo articolo 16 bis al fine di definire le limitazioni derivanti dalla trasformazione urbanistica delle aree destinate all'insediamento in aree inedificabili, richiamando altresì il vincolo decennale di mantenimento della nuova destinazione urbanistica.

Posto che nell'ambito del centro urbano dette aree sono ricondotte alle "aree a verde privato", è stata ridimensionata la fattispecie degli interventi ammessi, riconducendoli il più possibile alle caratteristiche della destinazione di zona delle "aree agricole", quale destinazione "inedificabile" per eccellenza.

Indirizzi per la valutazione delle istanze

Le istanze sono state oggetto di puntuale valutazione sulla scorta dei seguenti criteri:

- Destinazione attuale da PRG;
- Presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali o vicinanza ad edifici storici;
- Congruenza con la pianificazione e programmazione e limitazioni giuridiche anche estese al contesto;
- Stato dei luoghi.

Sebbene non esaustiva, l'individuazione dei presenti criteri consente una valutazione oggettiva ed una coerenza sulle scelte anche per le future varianti condotte ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015.

Destinazione attuale da PRG

Una prima valutazione è stata condotta considerando la destinazione assegnata dal PRG in vigore.

Il PRG suddivide il territorio comunale in zone omogenee riconducibili alla suddivisione di cui al D.M. 1444/1968; vengono individuate le:

- Zone A: Insediamenti storici;
- Zone B: Consolidate a prevalente funzione residenziale;
- Zone C: Residenziali di nuovo impianto o riqualificazione;
- Zone D: Attività produttive ed economiche;
- Zone E
- Zone F: Servizi ed attrezzature;
- Altre aree.

Merita evidenziare che le richieste di inedificabilità interesseranno quasi esclusivamente le aree di cui alle Zone B, C, D e F dell'elencazione sopra riportata. In particolare le zone B, C e D sono generalmente riconducibili ad iniziative private: le zone B e C hanno una funzione prevalente di

tipo residenziale, mentre le zone D di tipo produttivo; le zone F sono invece caratterizzate dall'espletamento di funzioni di servizi di interesse collettivo.

In tal senso viene considerata favorevolmente l'inedificabilità delle aree ricomprese nelle zone B, C e D e riconducibili ad iniziative private; dovrà essere invece oggetto di particolare attenzione l'eventuale riclassificazione delle aree ricomprese nelle zone F in quanto il vincolo di inedificabilità potrebbe pregiudicare il futuro sviluppo sia dell'area stessa, ma anche delle aree limitrofe per l'esecuzione delle opere di interesse pubblico.

Si ricorda che la riclassificazione delle aree in zone F comporta una riduzione delle superfici atte a verificare gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Anche per tale ragione, in considerazione dell'accoglimento di una istanza volta all'eliminazione di un'area a verde pubblico in loc. Baldresca, all'interno della presente variante è stata eseguita la verifica degli standard.

Presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali o vicinanza ad edifici storici.

Vengono privilegiate le istanze relative ad aree ricadenti in "Area di tutela ambientale" o con la presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali, oppure le aree limitrofe ad edifici storici per una maggior tutela indiretta degli stessi.

Congruenza con la pianificazione e programmazione e limitazioni giuridiche anche estese al contesto.

La valutazione di cui al presente punto riguarda sia una congruenza più generale con le scelte pianificatorie alla base del PRG anche con riferimento più generale all'assetto territoriale del Comune e più specifico al contesto in cui si colloca la richiesta.

In via generale, quindi, viene considerata più favorevolmente una richiesta di inedificabilità che si colloca in ambito prevalentemente aperto, in vicinanza a zone agricole, a bosco, oppure in prossimità di corsi d'acqua, in aree di versante sia per considerazioni di tipo paesaggistico e di tutela degli spazi aperti, che per considerazioni legate alla non idonea presenza di infrastrutturazione del territorio quali le opere di urbanizzazione.

Le richieste di inedificabilità delle aree all'interno dei centri urbani o in contesti già edificati vanno valutate considerando da una parte la possibilità di generare piccoli spazi a verde anche all'interno delle aree più fortemente urbanizzate, per il miglioramento delle connessioni ecologiche e del microclima, dall'altro l'inedificabilità di aree maggiormente vocate ad una densificazione.

Sono inoltre stati oggetto di valutazione:

- per le istanze all'interno di zone C (aree di nuovo impianto o di riqualificazione) andrà verificata la posizione dell'area rispetto all'ambito del piano e se lo stralcio ne compromette il disegno; in caso di stralcio gli indici andranno rivisti sulla base del nuovo assetto;
- nel caso di istanze nelle altre zone, le stesse non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi: a titolo esemplificativo dovrà essere garantita ad eventuali titolari di aree limitrofe la possibilità di attuazione di intervento attraverso il mantenimento di un lotto con dimensioni e conformazione idonee;

Stato dei luoghi

Le istanze sono inoltre state analizzate con riferimento allo stato dei luoghi (es. permeabilità delle aree, loro utilizzo, presenza di eventuali manufatti, eventuale stato di degrado o incuria) e dell'opportunità di realizzare l'intervento edilizio di riqualificazione e/o di trasformazione

urbanistico-edilizia al fine di garantire la qualità del tessuto urbano in un contesto anche di quartiere.

Si rinvia alla tabella dedicata alle richieste di inedificabilità di cui all'art. 45 comma 4.

Adeguamento alla D.G.P. n. 1227 di data 22 luglio 2016.

Ai sensi di quanto stabilito con D.G.P. n. 1227 d.d. 22 luglio 2016 *“Approvazione delle specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU) della Provincia autonoma di Trento ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”* la presente variante ha rappresentato l'occasione per adeguare la cartografia di Piano alla *“Legenda standard per gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale”* e più in generale gli elaborati di Piano alle specifiche richieste dall'innovativo sistema di gestione dei piani urbanistici.

Tale adeguamento ha portato all'introduzione di modifiche consistenti alla struttura cartografica del PRG vigente, sia in merito all'aspetto grafico e cromatico che in merito all'attribuzione delle corrette codifiche shp. In tal senso merita ricordare che il PRG di Rovereto è da tempo digitalizzato ma non conforme alle specifiche tecniche sopra richiamate. La presente variante si fa carico quindi di portare a compimento il percorso di informatizzazione avviato con la variante *“Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”*. A tale scopo si è provveduto dunque ad una riclassificazione dei tematismi di Piano secondo le più opportune codifiche da *“Legenda Standard”*. In seguito alla procedura di validazione di tali dati, secondo quanto definito dal sistema GPU, si sono riscontrati numerosi errori topologici dovuti principalmente alla presenza di *“buchi – no holes”* determinati dai brani di territorio interessati da strumenti attuativi, norme speciali, ambiti di perequazione e piani d'area. Si è reso quindi opportuno inserire oltre alla perimetrazione di tali ambiti come da vigente PRG già con specifico riferimento alla relativa scheda norma, ma individuati quali tipologie *“compatibili”*, anche la necessaria destinazione *“complementare”* al fine di zonizzare correttamente e in modo coprente l'intero territorio comunale. Per tutte le aree così individuate si è provveduto a riportare la destinazione prevalente prevista dalla scheda norma o dalla norma speciale ad esse connesse rappresentando quindi una mera modifica grafica priva di ricadute nel contenuto di detti ambiti.

Nello specifico, per quanto riguarda invece le *“sovrapposizioni – no overlap”* generate dalla compresenza di tematismi *“complementari”* si è intervenuti indicando una delle due destinazioni presenti con uno specifico riferimento normativo. In altri casi tali errori topologici sono stati invece corretti individuando una più opportuna codifica shp.

Al fine dunque di individuare in maniera univoca tali modifiche cartografiche, si è provveduto a riportarle negli elaborati relativi alle aree variate numerandole progressivamente e apponendovi un prefisso GPU.

Verifica delle nuove principali previsioni urbanistiche con il piano urbano della mobilità (P.U.M.).

Il Piano urbano della mobilità (P.U.M.) del Comune di Rovereto è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale 29 aprile 2013 n. 9 ed entrato in vigore il 17 maggio 2013. Attualmente è in corso un suo aggiornamento / revisione.

Il Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.) nasce dalla necessità di predisporre un progetto unitario che contempli tutti i tipi di mobilità all'interno dell'area comunale, con un'ottica di favorire gli utenti della strada, migliorare la qualità ambientale riducendo sia l'inquinamento atmosferico che acustico, ridurre i consumi energetici ed aumentare la percentuale di cittadini trasportati dal mezzo pubblico.

In considerazione del taglio microubanistico e non strategico della presente variante, la stessa è intervenuta modificando il PRG in vigore puntualmente e non contiene scelte di ampio respiro in materia di mobilità. Sono infatti state adeguate alcune soluzioni urbanizzative all'interno dei piani di lottizzazione (PL03a: Merloni Nord, PL06a: via Abetone Sud), sono state ridotte alcune fasce di rispetto di strade esistenti confermate, sono stati riconosciuti alcuni tratti di viabilità realizzati, sono state favorite delocalizzazioni di capacità edificatoria ad oggi presenti in contesti collinari e scarsamente urbanizzati (ambito C.C. 13 e N.S. 117.26 e P.L. 21 Campolongo).

Se per il PL03a: Merloni Nord sono state aggiornate le opere di urbanizzazione ai contenuti del PUM ed alla volontà di fluidificazione del traffico lungo la statale del Brennero, per il PL06a: via Abetone Sud la modifica rispetto ai contenuti di mobilità è marginale e riguarda l'inserimento di un collegamento ciclo-pedonale lungo via Abetone.

Si è inoltre intervenuti rivedendo la zona di interesse collettivo posta in fregio a via Lungo Leno Destro e via Dante prevedendo, tra l'altro, l'eliminazione di un tratto di viabilità esistente al fine di ricucire i due ambiti pubblici esistenti (area ex APT e parco pubblico) in modo da attuare il disegno del Parco del Leno. Dal punto di vista viabilistico tale modifica non è rilevante perché coinvolge una viabilità di livello locale, attualmente utilizzata prevalentemente per la sosta e non indicata nel PUM quale arteria interessata dai principali flussi del traffico; ciò trova altresì coerenza con la riduzione del traffico veicolare anche nell'ambito della revisione della pedonalizzazione dell'area urbana promossa dall'Amministrazione comunale.

In via generale è possibile affermare che, di fatto, la coerenza con il P.U.M. approvato era già stata verificata con la variante "Febbraio 2014".

Sviluppo di coesione e capitale sociale a partire anche dalle scelte urbanistiche

Nel mese di settembre 2013, l'Amministrazione Comunale si è dotata del "Piano per lo sviluppo della coesione e del capitale sociale della città di Rovereto", che segna un orientamento attento alla valutazione di impatto delle politiche e degli interventi realizzati in termini di investimento nei diversi settori di intervento dell'Amministrazione con un'attenzione a produrre condizioni favorevoli per il protagonismo dei cittadini e per il loro diretto coinvolgimento nella fruizione e valorizzazione dei beni comuni. Il Piano propone un cambiamento culturale e l'adozione di strategie di programmazione e di intervento attraverso le quali gli effetti dei benefici prodotti possano declinarsi il più possibile in termini collettivi e rigeneratori di risorse. Una dimensione rilevante è

rappresentata dal coordinamento delle politiche comunali (politiche del lavoro, della promozione sociale, dell'istruzione, della salute, dell'ambiente, della mobilità, delle scelte urbanistiche ecc.), dal momento che i determinanti del benessere delle persone e della famiglie sono necessariamente riconducibili a diversi aspetti del vivere collettivo. Gli ambiti dell'urbanistica e della viabilità assumono una dimensione centrale per la vivibilità del territorio e per la qualità della vita dei cittadini.

Si intendono in questa sede riportare alcune considerazioni esemplificative dell'applicazione del Piano attraverso la presente variante al PRG.

- **Il processo di elaborazione della Variante.** La variante è da considerarsi come l'esito un processo partecipato che ha visto il coinvolgimento diretto dei cittadini, i quali hanno avuto la possibilità, fin dall'avviso, di manifestare le loro esigenze per il miglioramento della vivibilità. Grande attenzione è stata inoltre posta alla possibilità di connettere esigenze pubbliche con quelle private. Questa partecipazione ha fornito elementi importanti nella definizione di accordi e scelte operative oggetto della presente variante. Ne è una possibile espressione anche il coinvolgimento di numerosi attori che hanno aderito favorevolmente alle scelte della presente variante tra cui si annoverano in primis i soggetti firmatari degli accordi pubblico/privati. La variante ha trovato spunto dagli indirizzi "Per un governo aperto della città" approvati dal Consiglio Comunale n. 51 di data 12 agosto 2015 contenenti le linee programmatiche del Sindaco centrata sull'importanza delle relazioni.
- **Attenzione all'ambiente ed alla sostenibilità.** La presente variante è nata con l'obiettivo di non introdurre nuova edificabilità, ed ha accolto positivamente le richieste di inedificabilità laddove non configgenti con l'interesse pubblico.
- **Collaborazione pubblico – privato.** All'interno di una cornice programmatoria pubblica la variante intende valorizzare la collaborazione tra soggetti pubblici e privati nell'attuazione degli obiettivi previsti in ambiti di comune interesse. Tale orientamento valorizza la portata operativa delle diverse azioni, con ricadute importanti in termini di risultati e di adesione ai percorsi prospettati.
- **Valorizzazione e ampliamento degli spazi aperti.** La presente variante, attraverso la trasformazione di aree destinate all'insediamento ad aree inedificabili, ha restituito alla città degli spazi verdi, anche privati, con alta valenza ambientale.

Aspetti ambientali, verifica di coerenza con il piano di zonizzazione acustica, rispetto all'inquinamento elettromagnetico, verifica di coerenza con il P.A.E.S. e con il P.R.I.C., verifica degli usi civici, del P.G.U.A.P. e degli standard urbanistici

La presente variante non introduce contenuti tali da incidere significativamente con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale. Per un maggior dettaglio si rinvia ai contenuti della rendicontazione urbanistica.

Analogamente si rinvia ai contenuti della rendicontazione urbanistica per quanto attiene la verifica degli standard urbanistici, la verifica del P.G.U.A.P. ed il coinvolgimento nell'ambito della variante di aree ad uso civico.

Allegati:

- Avviso preliminare: avvio del procedimento di adozione della “Variante Novembre 2015 - Anticongiunturale”
- Sentenza del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento n. 444/2014
- Accordi urbanistici non firmati
- Nota comunale di data 29 dicembre 2011 prot. n. 55613/11
- estratto schema di bando di Asta pubblica approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 82 di data 2 maggio 2012.



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Urbanistica

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0056784 11/11/2015

F. 2015 06.01/000003

Tit. 06.01 Interno

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA, PATRIMONIO E CULTURA

Avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante Novembre 2015 "Anticongiunturale"
al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto
ai sensi del comma 1 dell'art. 37 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15

PREMESSO CHE:

il Comune di Rovereto intende promuovere una variante al Piano regolatore tesa a valutare istanze di cittadini volte a soddisfare bisogni familiari o diffusi sul territorio. Le stesse istanze dovranno essere rispettose dei principi e delle disposizioni della normativa vigente e dovranno essere trasferibili entro lo strumento urbanistico esclusivamente attraverso modeste variazioni del piano, relative sia alla parte normativa che a quella cartografica. L'intenzione è di raccogliere istanze capaci di promuovere, attraverso azioni contenute, la riqualificazione di edifici o brani di città e la rigenerazione di insediamenti.

Pertanto:

AVVISA

chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, a presentare delle proposte di modifica allo strumento urbanistico comunale atte a perseguire azioni a consumo di suolo zero, proponendo interventi sull'esistente tessuto edificato a partire dal giorno 12 novembre 2015 e per trenta giorni consecutivi.

Non saranno considerate proposte pervenute oltre il termine stabilito del giorno 11 dicembre 2015.

Le stesse proposte:

- dovranno favorire il riuso e la rigenerazione, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione di modesta portata;
- dovranno mantenere ed incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti e garantire la migliore funzionalità delle aree agricole;
- dovranno promuovere il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- potranno proporre interventi di manutenzione, riqualificazione e rigenerazione di modesta entità, anche relative al centro storico e agli insediamenti storici sparsi;
- potranno promuovere modifiche funzionali rispettose – in termini generali - dello zoning;
- potranno riguardare adeguamenti normativi, anche riferiti ad adeguamenti alle disposizioni della L.P. 15/15, quando compatibili con gli obiettivi e i temi della presente variante;
- potranno proporre modeste iniziative di partenariato pubblico-privato e accordi urbanistici che promuovano l'attuazione di interventi di lieve entità in linea con i contenuti dello strumento urbanistico e con i principi della presente variante;
- potranno inerire correzioni di errori materiali e altri eventuali affinamenti.

Nel rispetto dei principi enunciati nel presente avviso, si ribadisce che non saranno considerate pertinenti le istanze tese a richiedere l'introduzione di nuove aree destinate a insediamenti residenziali e relativi servizi o a insediamenti produttivi, commerciali o misti; in termini generali si ribadisce quindi che la variante non accoglierà istanze proponenti interventi che intacchino suolo vergine.

La consegna delle istanze può avvenire:

- a mano presso l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico (URP – Palazzo Pretorio in piazza Podestà 11) e presso l'Ufficio Urbanistica, via Cartiera, 13;
- a mezzo PEC (territorio@pec.comune.rovereto.tn.it) o a mezzo raccomandata indirizzata a: Ufficio Urbanistica, via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto (TN).

Si evidenzia che, ai sensi del comma 1 dell'art. 37, le proposte pervenute si intendono presentate a fini meramente collaborativi e pertanto non sono vincolanti per l'Amministrazione comunale.

Rovereto, 11 novembre 2015

L'assessore all'Urbanistica, Patrimonio e Cultura

Arch. Maurizio Tomazzoni

N. 00444/2014 REG.PROV.COLL.

N. 00115/2014 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento

(Sezione Unica)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 115 del 2014, proposto da:
Vodafone Omnitel B.V., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marco Sica e Paolo Giovanni Borghi,
con domicilio eletto presso la segreteria del T.r.g.a. di Trento, in Trento, via Calepina n. 50;

contro

Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, non costituito;
Provincia Autonoma di Trento, in persona del Presidente pro tempore, rappresentata e difesa dagli
Avv.ti Nicolo' Pedrazzoli, Marialuisa Cattoni e Fernando Spinelli, presso quest'ultimo domiciliata
nella sede dell'Avvocatura della Provincia in Trento, Piazza Dante n. 15;

per l'annullamento:

- dell'Ordinanza n. 0005567 di data 12.2.2014 del Dirigente dell'Ufficio Territorio Edilizia Privata
del Comune di Rovereto, avente ad oggetto "Vodafone Omnitel B.V. - Segnalazione certificata di
inizio attività di data 27/01/2014 per riconfigurazione di stazione radio esistente su traliccio ubicato
in Via L. Da Vinci - diffida a non effettuare le opere denunciate, art. 106 comma 5 L.P. 1/2008 e ss.
mm.", nonché, se ed in quanto occorrere possa:

- degli artt. 85 e 91 delle N.t.A. del vigente P.R.G. di Rovereto e delle relative delibere di adozione e
approvazione;

- dell'Ordinanza n. 11621 del 22 agosto 2006;

- del D.P.P. 20 dicembre 2012, n. 25-100/Leg.;

- della Deliberazione della Giunta provinciale n. 2742 del 14 dicembre 2012;

- di ogni altro atto e/o provvedimento presupposto, consequenziale o connesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Provincia Autonoma di Trento;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 ottobre 2014 il Cons. Paolo Devigili e uditi per le parti i
difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La Società Vodafone Omnitel N.V., titolare delle prescritte licenze per l'installazione e l'esercizio, sull'intero territorio nazionale, delle reti di telecomunicazione cellulare nei sistemi GSM,UMTS, LTE e a banda larga, ha realizzato una stazione radio base sulla p.f. 489/1 C.C. Sacco, in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Rovereto in data 4.3.2005.

In data 11.10.2013, l'interessata ha inoltrato all'apposito Comitato provinciale per l'autorizzazione all'installazione di nuovi impianti radiotelevisivi e delle telecomunicazioni la richiesta di riconfigurazione della predetta stazione, al fine dell'espletamento del servizio pubblico radiomobile con i sistemi in tecnica digitale denominati GSM/UMTS/DCS/LTE.

La domanda prevede la sostituzione delle antenne (per un totale di sei) sul traliccio esistente nella cennata postazione, nonché, ai fini dell'implementazione della tecnologia LTE, la modifica delle potenze trasmissive, superiori alla misura di 5 Watt.

Con determinazione n.175 di data 21.11.2013, preso atto delle valutazioni positive rese dai rappresentanti dell'A.P.P.A. e dell'A.P.S.S. nonché dal membro competente in materia di comunicazioni, ed infine del rispetto dei limiti normativi vigenti, il Comitato ha espresso parere positivo.

La Società Vodafone Omnitel ha quindi inoltrato all'amministrazione comunale di Rovereto, in data 27.1.2014, la segnalazione certificata di inizio attività, prevista dall'art. 6, co.10, del D.P.P. 20.12.2012, n. 25-100/Leg.12 ("Disposizioni regolamentari concernenti la protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz").

Con provvedimento di data 12 febbraio 2014, il Dirigente del Servizio Territorio del Comune di Rovereto ha ordinato a Vodafone Omnitel di astenersi dall'iniziare o dal proseguire il progettato intervento.

Avverso detto provvedimento la società interessata ha promosso il presente ricorso, di ben complessive settantotto facciate e articolato in ventitré motivi di impugnazione spesso ripetitivi, con ciò ponendosi palesemente in contrasto con il principio della sinteticità di cui agli artt. 3 e 120 del cod. proc. amm..

Ciò impone a questo Tribunale, al fine del rispetto dello stesso principio di sinteticità, quanto meno di elencare le censure formulate dalla ricorrente secondo la concentrazione che segue.

I motivi rubricati sub 1,2,3,4 e 5 compreso (da pag. 10 a pag. 24) concernono propriamente il provvedimento adottato dal Comune di Rovereto a seguito della s.c.i.a. inoltrata dalla ricorrente.

A tal riguardo la difesa di Vodafone Omnitel deduce, per un verso, la violazione dei principi e delle norme che imporrebbero all'amministrazione, anche nella materia in questione, l'obbligo della preventiva comunicazione delle ragioni ostative, consentendo quindi l'instaurazione del contraddittorio procedimentale prima dell'adozione del definitivo provvedimento.

Per altro verso, parte ricorrente introduce sotto molteplici profili il vizio di eccesso di potere: in particolare, la motivazione addotta nel provvedimento impugnato sarebbe del tutto difettosa, ponendosi in contrasto con le risultanze emergenti dalla documentazione allegata alla s.c.i.a..

Al contempo, l'atto impugnato, non cogliendo la differenza fra il realizzo di nuovi impianti per telecomunicazioni, da un lato, e la mera riconfigurazione di preesistenti ed inerenti strutture dall'altro, si porrebbe in contrasto con le disposizioni contenute nel vigente P.R.G. roveretano.

Le norme tecniche introdotte da quest'ultimo (artt. 85 e 91), pur richiamate nel provvedimento, risulterebbero falsamente interpretate ed erroneamente applicate alla fattispecie, al pari delle sovraordinate disposizioni del regolamento provinciale approvato con D.P.P. 20.12.2012.

Il successivo motivo di ricorso, dedotto in via subordinata e rubricato sub 6 (da pag. 24 a pag. 27), investe la legittimità dell'art. 91 del P.R.G. di Rovereto.

Parte ricorrente (pag. 24) ne chiede la “disapplicazione”, nell’ipotesi in cui tale disposizione dovesse ritenersi congruamente applicata dall’amministrazione roveretana alla fattispecie in esame, nella parte in cui la norma tecnica fissa in 50 metri il limite della distanza fra i nuovi impianti con emissione al connettore d’antenna superiore ai 5 Watt e le abitazioni ed i siti ritenuti sensibili, posto che con ciò si introdurrebbe un illegittimo criterio restrittivo, derogatorio rispetto a quello stabilito in materia di protezione elettromagnetica dal legislatore nazionale.

Con gli ulteriori motivi di ricorso rubricati sub 7,8 e 9 (da pag. 27 a pag. 34), la ricorrente torna a censurare propriamente il provvedimento comunale meglio specificato in epigrafe.

Al riguardo, l’interessata sostiene che l’amministrazione avrebbe trascurato di considerare il parere favorevole in precedenza rilasciato dall’apposito Comitato provinciale, l’assenza di pericolo per la salute pubblica, il carattere di mera riconfigurazione del progettato intervento rispetto al preesistente impianto, nonché la necessità per Vodafone Omnitel di aggiornare ed implementare, sulla scorta delle conseguite licenze, la preesistente struttura radio-base.

In tale contesto dovrebbe ritenersi comunque escluso ogni specifico onere, per il gestore, di dover comprovare all’amministrazione che il richiesto potenziamento dell’impianto sia strettamente necessario per l’esclusivo fine di assicurare la copertura del territorio comunale. Detta pretesa interpretazione contrasterebbe con i principi di liberalizzazione vigenti in materia e confliggerebbe, altresì, con i criteri di semplificazione e celerità che permeerebbero l’intero procedimento.

I successivi motivi di ricorso, introdotti con il preambolo n. 10 e rubricati sub 11 e 12 (da pag. 34 a pag. 38), investono nuovamente l’art. 91 delle N.t.A. del P.R.G. di Rovereto, di cui parte ricorrente, lamentandone l’illegittimità, chiede (pag. 34) in via subordinata l’annullamento, e non più la “disapplicazione”.

Per un verso la disposizione del P.R.G. in esame, introducendo contestualmente restrittivi limiti di distanza (50 metri) e di potenza (5 Watt) da siti ritenuti sensibili, violerebbe le disposizioni contenute nel D.L. 381/1998 e nel D.P.C.M. 8.7.2003 in tema di esposizione e valori di attenzione per i campi elettromagnetici.

Sul punto la ricorrente rileva che non spetterebbe certo agli enti territoriali, tanto meno ad ogni singolo Comune, stabilire limiti di esposizione diversi e più restrittivi rispetto a quelli stabiliti dallo Stato, atteso che tale materia, investendo misure di ordine sanitario, sarebbe riservata alla competenza legislativa ed amministrativa statale: la normativa statale adottata in materia, valevole uniformemente per tutto il territorio nazionale, avrebbe già disposto adeguate misure di protezione per la popolazione, di talchè le ancor più restrittive disposizioni contenute nella norma del P.r.g. di Rovereto in esame, si appaleserebbero illegittime.

Va ulteriormente rilevato che i motivi rubricati da 13 a 23 compreso (da pag. 38 a pag. 75), dedotti in via ancora subordinata (“per scrupolo”: pag. 10 del ricorso), investono la disciplina regolamentare di carattere protezionistico approntata dalla Provincia Autonoma di Trento con il D.P.P. 20.12.2012, n. 25-100/Leg., di cui viene chiesto, in parte qua, l’annullamento ove fosse ritenuta idonea a supportare la legittimità del provvedimento assunto dal Comune di Rovereto.

La Provincia di Trento, in particolare, non avrebbe adeguatamente tenuto conto delle osservazioni presentate dagli operatori del settore, tra cui Vodafone, e, per altri profili, avrebbe immotivatamente disatteso il preventivo parere reso dal Consiglio delle Autonomie locali.

Sotto altri aspetti, il regime della s.c.i.a. previsto nel predetto regolamento non sarebbe adeguato al modello abilitativo previsto dal legislatore nazionale, non avendo in particolare recepito l’istituto del silenzio-assenso.

Peraltro, i criteri localizzativi previsti dalla Provincia sarebbero del tutto generici, e consentirebbero alle amministrazioni comunali l’esercizio di un eccessivo potere discrezionale in ordine all’individuazione dei c.d. siti sensibili, ponendosi in contrasto con il principio di assimilazione delle infrastrutture delle reti pubbliche di telecomunicazione con le opere di urbanizzazione

primaria.

Per altri versi non competerebbe alle amministrazioni comunali imporre laubicazione degli impianti radio base in prefigurate zone del proprio territorio.

Illegittima, inoltre, si rivelerebbe la previsione regolamentare circa la necessità, per il gestore, di acquisire un titolo abilitativo di natura edilizia, ulteriore rispetto al rilascio dell'unica autorizzazione prevista in materia dall'art. 87 del D.lgs. n. 259/2003: ciò determinerebbe quantomeno un aggravamento dell'intera procedura, in contrasto con la sovraordinata disciplina nazionale in materia di controlli sulle emissioni elettromagnetiche e con gli inerenti principi di celerità e semplificazione.

Tutto ciò premesso in ordine al contenuto del proposto gravame, va osservato che nel derivato giudizio il Comune di Rovereto non si è costituito, essendosi l'amministrazione limitata a depositare in data 9.5.2014, ai sensi dell'art. 46, co.2, del cod. proc. amm., una relazione tecnico-esplicativa con allegati documenti: in essa il Comune ribadisce la legittimità del proprio pregresso provvedimento.

Con Ordinanza cautelare n. 41/14 di data 16 maggio 2014, il Collegio ha accolto la domanda incidentale di sospensione dell'efficacia del provvedimento adottato dal Comune di Rovereto.

Nel prosieguo si è costituita in giudizio la Provincia Autonoma di Trento per eccepire, in via pregiudiziale, la carenza di legittimazione e di interesse a ricorrere, e per contestare puntualmente, nel merito, la fondatezza di quei motivi di gravame (rubricati da 13 a 23), dedotti in via subordinata dalla ricorrente avverso il D.P.P. 20.12.2012 e la relativa deliberazione approvativa.

Infine, all'udienza del giorno 9 ottobre 2014, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. Vanno dapprima esaminate le eccezioni di carattere pregiudiziale sollevate dalla difesa della Provincia di Trento.

1.1. Con la prima si rileva che la Società proprietaria dell'area ove trova allocazione la stazione base della ricorrente ha disdetto, come da documentazione in atti, il contratto di locazione stipulato con Vodafone Omnitel ed intimato la restituzione del terreno: ne deriverebbe che l'odierna ricorrente non avrebbe avuto neppure titolo per richiedere i provvedimenti autorizzativi alla riconversione dell'impianto, e, a fortiori, non sarebbe ravvisabile in capo alla stessa il necessario interesse ad impugnare il provvedimento negativo adottato dall'amministrazione comunale.

L'eccezione è infondata.

La disdetta del contratto di locazione, costituendo mero atto di parte, non priva il locatario della disponibilità del bene locato fino al momento di una pronuncia giudiziale, nella fattispecie non emergente dagli atti di lite, che abbia eventualmente accertato la tempestività della disdetta, dichiarato la cessazione del rapporto negoziale e disposto la riconsegna del bene al locatore.

In assenza di una tale pronuncia, il locatario conserva la disponibilità del bene locato e dunque anche le legittime facoltà contenute nel diritto di godimento del bene, tra cui quella di utilizzarlo convenientemente e di accrescerne, nei limiti delle norme di legge e di contratto, la fruibilità, tutelando i relativi interessi nei confronti dell'amministrazione anche in sede giudiziale.

1.2. Con la seconda delle eccezioni pregiudiziali, la difesa della Provincia contesta l'interesse di Vodafone Omnitel all'impugnazione, con i motivi dedotti da 13 a 23, del regolamento contenuto nel D.P.P. 25-100/Leg. del 20.12.2012.

Tale eccezione risulta fondata.

Il provvedimento adottato dal Comune di Rovereto, costituente oggetto diretto del presente ricorso, riposa su ragioni di carattere prettamente urbanistico, derivate dall'interpretazione ed applicazione di alcune norme tecniche contenute nel locale P.R.G., e non sul contenuto della sovraordinata

disciplina di settore dettata dal regolamento provinciale.

Quanto precede è viepiù confermato dal “parere” positivo espresso dall’apposito Comitato della Provincia di Trento che, in data 21.11.2013, ha rilasciato l’autorizzazione di propria competenza alla richiesta riconversione dell’impianto, dopo averne verificato il rispetto della normativa, ivi compresa quella provinciale contenuta nel regolamento introdotto con D.P.P. 20.12.2012.

Va peraltro osservato che, quanto alla localizzazione degli impianti di telecomunicazione, il testo del regolamento provinciale, lungi dal dettare disposizioni di carattere precettivo, si limita ad esprimere (art. 3) meri criteri orientativi: in tale contesto è indicata la preferenza per il posizionamento degli impianti all’esterno di definiti siti sensibili, senza con ciò fissare alcun limite di distanza dai predetti.

Quanto alla limitazione della potenza emissiva (5 Watt), essa non costituisce elemento preclusivo all’installazione o modificazione degli impianti, essendo semplicemente considerata, in alternativa alla sussistenza di altri requisiti, al fine di assoggettare l’intervento alla previa autorizzazione del Comitato provinciale (art. 6, co.7) e, per aspetti diversi (art. 6, co. 10), alla Denuncia inizio attività.

Sotto il profilo della necessità per l’interessato di acquisire un titolo abilitativo (ora s.c.i.a.), peraltro, il discrimine rappresentato dal limite dei 5 Watt di emissione non deriva dalle disposizioni regolamentari, come ritenuto dalla ricorrente, ma trova già espresso fondamento nell’art. 97, co. 3, delle legge urbanistica trentina (L.P. n. 1/2008), nei cui confronti la ricorrente non formula alcuna censura.

Sui profili che precedono, non va peraltro trascurato che la Società ricorrente, nella fattispecie in esame, ha percorso senza riserve l’intero iter procedimentale previsto nelle norme regolamentari, salvo ex post censurarne, “per scrupolo” ed in via del tutto subordinata, la legittimità nel momento in cui il Comune di Rovereto, per ragioni indipendenti dal quadro normativo delineato dalla Provincia, ha adottato il provvedimento negativo.

Per i suesposti motivi, anche in accoglimento dell’eccezione mossa dalla difesa dell’intimata amministrazione provinciale, va dichiarata l’inammissibilità, per carenza di interesse, dei motivi di gravame dedotti da Vodafone Omnitel con le censure rubricate in ricorso dal numero 13, compreso, in poi.

2. Passando all’esame dei residui motivi di gravame, va osservato quanto segue.

Il provvedimento dirigenziale del Comune di Rovereto di data 12 febbraio 2014 fonda l’ordine di astensione dall’inizio dei lavori sul rilievo secondo cui la progettata riconfigurazione della stazione radio-base, determinante un’emissione al connettore d’antenna superiore ai 5 Watt, si porrebbe in concorrente contrasto con:

- a) la precedente concessione edilizia di data 4.3.2005, in cui era prescritto che l’impianto avrebbe dovuto avere emissioni inferiori a 5 Watt;
- b) la disposizione contenuta nell’art. 91, co. 2, delle N.t.A. del P.R.G., nella parte in cui questa prescrive, per i nuovi impianti con emissione superiore a 5 Watt, l’obbligo di rispettare la distanza di almeno 50 metri dai siti sensibili, quali scuole, ospedali e case di cura, case per anziani ed istituti simili, giardini e parchi di pubblico godimento;
- c) il vincolo espropriativo cui l’area di interesse è assoggettata, di guisa che il potenziamento richiesto pregiudicherebbe gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico, e comporterebbe un’ingiustificata variazione del valore del bene, con ricadute in termini pecuniari nell’ambito delle procedure ablative;
- d) la disposizione contenuta nel medesimo art. 91, co. 2, nella diversa parte in cui esso stabilisce che il realizzo di nuovi impianti, o il potenziamento di quelli esistenti, posti al di fuori delle aree già all’uopo predisposte dall’amministrazione, sono consentiti se ed in quanto giustificati da ragioni ed esigenze tecniche connesse alla copertura del territorio comunale, ragioni da rappresentarsi

nell'ambito di idonea documentazione di approfondimento, sintetizzabili in una relazione probatoria.

3. Ciò posto, va ritenuto che il primo dei suddetti motivi non appare idoneo a giustificare l'ordinanza comunale impugnata.

Il precedente titolo abilitativo, e le prescrizioni ivi stabilite, infatti, non possono condizionare negativamente ed a tempo indefinito anche le richieste inoltrate dall'interessata successivamente, a distanza di un non irrilevante periodo di tempo, volte ad ottenere, mediante il diverso regime della s.c.i.a. medio tempore introdotto, una modificazione (peraltro solo funzionale e non strutturale) in ragione dell'emissione di potenza dell'impianto.

A ciò va aggiunto che la normativa di riferimento, nell'intervallo di tempo trascorso, è significativamente mutata, sia a livello provinciale, a seguito dell'approvazione del già menzionato D.P.P. 20.12.2012, sia a livello nazionale con l'introduzione, nel D.lgs. 214/2003, dell'art. 87 bis ("Procedure semplificate per determinate tipologie di impianti"), ad opera del D.L. 25.3.2010, n.40, convertito con modificazioni nella legge n. 73/2010 ed ulteriormente modificato con D.lgs. n. 70/2012.

Merita dunque accoglimento la censura svolta dalla Società ricorrente con il terzo motivo del ricorso in esame.

4. L'ulteriore ragione posta dall'amministrazione comunale a sostegno del provvedimento impugnato riposa, come sopra s'è visto, sull'applicazione ed interpretazione dell'art. 91 delle N.t.A. del P.r.g.

4.1. In relazione al tenore di tale norma, non appare persuasivo, per un primo profilo, quanto sostenuto dalla ricorrente con il quarto motivo, laddove viene dedotta un'asserita e decisiva differenziazione, fra "nuovi impianti per telecomunicazioni" e mero "potenziamento di quelli esistenti".

Al contrario, il primo comma del predetto art. 91 P.r.g. pone sullo stesso piano normativo le due tipologie, per consentire la allocazione di entrambe nell'apposita zonizzazione predisposta al riguardo dall'amministrazione.

Il secondo comma dell'art. 91, nella prima parte, conferma l'equiparazione fra nuovi impianti e potenziamento di quelli esistenti, per il diverso, ma correlato, fine di consentirne eccezionalmente il realizzo al di fuori delle zone già prestabilite.

Vero è che la seconda parte del comma 2, nel fissare la distanza di 50 metri dai definiti luoghi sensibili per gli impianti con emissione superiore a 5 Watt, letteralmente si riferisce a "nuovi impianti"; ma non può porsi in dubbio che tale contestuale e restrittivo limite di distanza e di emissione riguardi anche l'intervento di mero potenziamento.

Infatti, tale ultima specifica disposizione, in ragione delle evidenti e generalizzate finalità protezionistiche perseguite, appare destinata, secondo le intenzioni del pianificatore locale, a trovare applicazione ("in ogni caso") nell'intero territorio comunale, cioè sia all'interno delle zone normalmente prefigurate per l'allocazione degli impianti, sia all'esterno delle stesse ove eccezionalmente ne viene ammesso l'inserimento. Peraltro, come sopra s'è visto, la medesima norma di P.R.G. colloca sullo stesso piano il realizzo di nuovi impianti e il potenziamento di quelli preesistenti, prescindendone dalla rispettiva collocazione.

Non può dunque ragionevolmente ritenersi che il pianificatore roveretano abbia voluto consentire l'implementazione oltre la potenza di 5 Watt e senza limiti di distanza dai siti sensibili, per gli impianti preesistenti, favorendo i gestori di questi ultimi, ed assoggettare esclusivamente i "nuovi impianti" al descritto duplice limite di distanza e di potenza di emissione.

Ne consegue che, in relazione al contenuto dell'intera norma in esame ed alla ragionevole interpretazione della stessa, quanto diversamente sostenuto dalla ricorrente con il quarto motivo

deve essere disatteso.

4.2. Ragioni di ordine sistematico inducono, a questo punto, alla disamina del correlato sesto motivo, con cui parte ricorrente censura la legittimità del predetto secondo comma dell'art. 91 del P.r.g. , chiedendone la disapplicazione.

Tale motivo si appalesa fondato.

La norma in esame, infatti, nel porre il limite minimo di distanza di 50 metri di tutti gli impianti dai siti c.d. sensibili, assurge a misura di radioprotezione aggiuntiva e maggiormente restrittiva rispetto ai limiti già stabiliti nelle norme legislative e regolamentari statali (Legge n. 36/2001; D.P.C.M. 8.7.2003; D.lgs. n. 259/2003).

Il Collegio osserva che la predetta disposizione di P.r.g. non può essere intesa quale prescrizione di carattere urbanistico, atteso il ben significativo discrimine, in essa contenuto, relativamente alla potenza di emissione dell'impianto (superiore od inferiore a 5 Watt).

Dunque, nonostante il suo formale inserimento in uno strumento di natura edilizio-urbanistica, la norma pretende fissare un diverso e, ripetesi, più restrittivo vincolo agli stessi fini di protezione elettromagnetica perseguiti dal legislatore statale; vincoli, dunque, di natura prettamente sanitaria, come tali rientranti nella competenza legislativa ed amministrativa statale ai sensi dell'art. 4, co. 4, della legge quadro n. 36/2001 e perciò avulsi dai, peraltro circoscritti, poteri localizzativi spettanti all'ente comunale ex art. 8, ultimo comma, della medesima legge (c.f.r. T.r.g.a. di Trento, sentenze n. 148, 149 e 150/2013).

In ragione di ciò (Corte Cost. sentenze n. 331, 308 e 307/ 2003; Cons. di Stato, Sez. III, 5.2.2013, n. 687; idem, Sez. VI, 9.6.2006; T.a.r. Sicilia Palermo, 1.4.2014 n. 951; T.a.r. Piemonte, 13.12.2013, n. 1360; T.a.r. Campania Salerno, 3.12.2013, n. 2383; T.a.r. Veneto, 14.3.2012, n. 377), la disposizione contenuta nella seconda parte del secondo comma dell'art. 91 del P.R.G. di Rovereto si appalesa illegittima, e dunque va annullata come dedotto a pag. 34, 35 e 36 e 37 del ricorso, e non solo "disapplicata" (c.f.r. pag. 24 e segg.).

Ne deriva, quale corollario, che l'impugnata ordinanza adottata dal Comune di Rovereto in data 12 febbraio 2014 non può ritenersi giustificata dalla cennata norma tecnica di attuazione del P.r.g.

5. Passando all'esame dell'ulteriore motivo posto a fondamento dell'ordinanza impugnata, va rilevato che, come fondatamente dedotto dalla ricorrente con il nono motivo, appare del tutto illogico ed irragionevole sostenere che la mera riconfigurazione della stazione radio-base esistente si ponga di per sé in contrasto con l'esistenza di un vincolo di carattere ablativo, asseritamente riguardante la specifica area ove l'impianto di Vodafone risulta già da tempo collocato.

La motivazione addotta dall'amministrazione su tale punto, in effetti, non si riferisce ad una modifica strutturale dell'impianto esistente, destinato, come già detto, a rimanere sostanzialmente inalterato, ma all'incremento della potenza di emissione, reiterando con ciò l'illegittima pretesa di sovrapporre alle misure di protezione elettromagnetiche riservate allo Stato, una propria diversa valutazione degli standards di sicurezza.

Inoltre, nella fattispecie in esame il procedimento espropriativo non risulta neppure avviato, e la definitiva ablazione dei diritti spettanti ai soggetti privati costituisce dunque evento futuro ed incerto, tale da non poter condizionare, nell'attualità, il progetto di potenziamento inoltrato dalla Società ricorrente.

Ne deriva che neppure il cennato profilo motivazionale può efficacemente supportare il provvedimento impugnato.

6. Quanto all'ultimo motivo, ritenuto dall'amministrazione ostativo all'inizio lavori segnalato dalla ricorrente, va osservato quanto segue.

La disposizione contenuta nella prima parte del secondo comma dell'art. 91 del P.r.g. prevede che la, sia pur eccezionale possibilità di realizzare o potenziare gli impianti di telecomunicazione

all'esterno delle aree specificatamente dedicate alle stazioni radio base, sia subordinata alla congrua rappresentazione di ragioni ed esigenze tecniche connesse alla copertura del territorio comunale.

La norma prefigura dunque un necessario confronto procedimentale fra gestore e pubblica amministrazione, prima di addivenire alla pronuncia del provvedimento conclusivo, secondo i principi enucleati dalla Legge n. 241/1990, da ritenersi peraltro applicabili anche alla specifica materia in esame.

Sul punto, infatti, è stato rilevato che, nel procedimento finalizzato all'installazione di stazioni radio base (a fortiori al mero potenziamento di esse) il preavviso di rigetto non può certo ritenersi inutile, potendo le parti interessate esporre i rispettivi punti di vista, chiarire le rispettive ragioni ed eventualmente concordare soluzioni diverse ed alternative, tali da poter condurre l'amministrazione ad una differente valutazione (T.a.r Lazio Latina, 11.4.2014, n. 310; idem: 18.3.2010, n. 322; T.a.r. Sicilia Catania, 27.6.2013, n. 1855, T.a.r. Veneto, 7.5.2008, n. 1256).

Nella fattispecie, peraltro, l'utilità del previo confronto deriva dalla lettura stessa della norma di P.r.g in argomento, attesa la necessità di interpretare ed applicare congruamente la disposizione in esame, laddove essa fa riferimento, per le previste possibilità ammissive al potenziamento degli impianti, alla sussistenza di " motivate ragioni ed esigenze tecniche connesse alla copertura del territorio comunale".

Nella fattispecie in esame, l'ordinanza comunale impugnata non è stata preceduta da alcun preavviso contenente i motivi asseritamente ostativi al progetto intrapreso da Vodafone Omnitel, pregiudicando in tal modo l'instaurazione del necessario e preliminare contraddittorio procedimentale fra le parti interessate.

Peraltro, le esigenze dell'amministrazione di assumere rapidamente il provvedimento conseguente alla presentazione della s.c.i.a., ben potevano conciliarsi con il principio di partecipazione del privato, disponendo semmai un provvedimento strettamente temporaneo ed interlocutorio, prima di addivenire al definitivo divieto di intraprendere i lavori.

Trovano dunque accoglimento, sul punto in questione, le censure dedotte dalla ricorrente con il primo ed il secondo motivo di ricorso.

7. In definitiva: A) vanno dichiarati inammissibili per carenza di interesse i motivi dedotti avverso il regolamento provinciale contenuto nel D.P.P. 20.12.2012; B) vanno accolti i motivi svolti avverso l'Ordinanza del Comune di Rovereto di data 12.2.2014, che va dunque annullata, in accoglimento del primo, secondo, terzo, nono ed undicesimo motivo, respinto il quarto ed assorbiti gli ulteriori.

8. Le spese del giudizio seguono la soccombenza del Comune di Rovereto secondo la misura liquidata in dispositivo ex art. 26, co.1, c.p.a., mentre vanno compensate fra la ricorrente e la Provincia Autonoma di Trento, sussistendo al riguardo giuste ragioni, in considerazione della peculiarità delle questioni al riguardo trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione autonoma del Trentino Alto Adige/Südtirol, sede di Trento (Sezione Unica)

definitivamente pronunciando sul ricorso numero 115 del 2014, in parte lo dichiara inammissibile ed in parte lo accoglie. Per l'effetto annulla, nei sensi della motivazione, l'Ordinanza del Comune di Rovereto prot. n. 0005567 di data 12.02.2014 n. 11621.

Condanna il Comune di Rovereto a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio nella misura di Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre a C.N.P.A ed I.V:A di legge ed al rimborso del contributo unificato.

Compensa le spese di giudizio fra la ricorrente e la Provincia Autonoma di Trento.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Trento nelle camere di consiglio dei giorni 9 e 23 ottobre 2014, con l'intervento dei magistrati:

Armando Pozzi, Presidente

Angelo Gabbricci, Consigliere

Paolo Devigili, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 03/12/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

Accordo urbanistico e patrimoniale connesso all'area di vicolo Clemente Baroni – sig.ra Manica Marina, p.f. 89/7 C.C. Sacco - definito nell'ambito della variante Anticongiunturale “novembre 2015” al Piano regolatore generale del Comune di Rovereto

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica, Patrimonio e Cultura, arch. Maurizio Tomazzoni
- Manica Marina, quale proprietaria della p.f. 89/7 C.C. Sacco

Premesse

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Rovereto, con avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante Novembre 2015 “Anticongiunturale” al Piano Regolatore Generale pubblicato mercoledì 11 novembre 2015, ha promosso una variante tesa a valutare istanze di cittadini volte a soddisfare bisogni familiari o diffusi sul territorio.

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

Accertato che tali istanze risultano in linea con quanto prospettato dall'avviso sopra richiamato;

Visto l'interesse dell'amministrazione a realizzare nel breve periodo un nuovo parcheggio pubblico in prossimità dell'abitato di Sacco a servizio del centro storico e dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige;

Preso atto che la p.f. 89/7 C.C. Sacco di proprietà della sig.ra Manica Marina, di superficie pari a 1.396mq è oggi destinata ad area agricola e situata all'interno dell'ambito omogeneo di paesaggio dei vigneti di Rovereto;

Preso atto di quanto stabilito dal comma 8 art. 37 della L.P. 5/2008 e ritenuto, nel caso specifico, preminente l'interesse pubblico per la realizzazione dell'area di sosta al fine di implementare l'offerta di infrastrutture a servizio della residenza, ed in secondo luogo, a servizio della rete di percorsi pedonali e ciclabili che si diramano a partire dal centro storico di Sacco e lungo il Fiume Adige;

Ricordato che al fine di valutare la perseguibilità di detto obiettivo la valutazione tecnica si è avvalsa di una stima all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (relazione di stima di data 21 febbraio 2017);

Considerato quanto espresso dalla Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio nella seduta di data 4 aprile 2017, in relazione alla congruità ed equità dell'intervento, al fine di garantire il preminente interesse pubblico, seppur condividendo il metodo estimativo ritiene che la proprietaria sig.ra Manica Marina debba assumersi oltre all'onere della cessione dell'area anche la relativa sistemazione a parcheggio sull'assunto che tale area in cessione ad oggi risulta avere un valore agricolo.

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

si conviene quanto segue:

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.
2. La sig.ra Manica Marina si impegna a progettare e realizzare a propria cura e spese il parcheggio pubblico in vicolo C. Baroni di almeno 19 posti auto con elementi architettonici tipici del vicino centro storico - quali la pavimentazione in cubetti di porfido – e a cedere, libera da vincoli, la porzione interessata della p.f. 89/7 C.C. Sacco per una superficie pari ad almeno 558 mq, senza alcuna decurtazione del contributo di costruzione dovuto per l'edificazione;
3. La sig.ra Manica Marina si impegna, entro 60 giorni dall'approvazione della variante Novembre 2015 "Anticongiunturale", a presentare formale richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato al quale si rinvia per la progettazione delle opere e la definizione di un cronoprogramma dei lavori oltreché per la definizione dei tempi di cessione.
4. La mancata presentazione della richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato e della relativa stipula della convenzione, solleva l'Amministrazione dagli impegni assunti nel presente accordo.
5. Qualora l'approntamento delle opere a parcheggio e la cessione della relativa porzione di area non avvenga entro un anno dall'approvazione della variante Novembre 2015 "Anticongiunturale", l'Amministrazione si ritiene sollevata dagli impegni assunti nel presente accordo riservandosi la facoltà di modificare la previsione urbanistica nel caso di sopravvenute motivazioni di interesse pubblico.
6. L'amministrazione si impegna quindi a riconoscere l'edificabilità della residua parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, secondo i seguenti parametri:
 - area destinata all'edificazione di mq 838
 - S.U.L. pari a mq 360
 - altezza massima uguale a 3 piani
 - usi ammessi: residenziale (prima casa)
 - RP (rapporto di permeabilità) $\geq 0,25$
7. La sig.ra Manica Marina dichiara di essere a conoscenza che l'edificabilità come definita al punto 6) verrà riconosciuta solo a seguito della cessione delle aree e alla realizzazione del parcheggio di cui ai punti precedenti entro i termini stabiliti;
8. Tutti gli oneri riferiti alla cessione delle aree libere da vincoli, alla progettazione e alla realizzazione del parcheggio (notarili, di frazionamento, trasferimento, consegna, intavolazione, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa) saranno a carico della proprietaria della p.f. 89/7 C.C. Sacco, sig.ra Manica Marina;
9. La sig.ra Manica Marina si impegna inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.
10. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

11. Si informa inoltre che dato l'iter di approvazione del Regolamento Urbanistico – Edilizio provinciale nell'ambito del processo di riforma avviato con la legge provinciale per il governo del territorio viste le numerose innovazioni prospettare e vista la cogenza e la prevalenza di detto regolamento nei confronti degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, l'Amministrazione si riserva la possibilità di adeguare i contenuti del presente accordo a tale normativa, stante il mantenimento delle condizioni dall'accordo stabilite e nel rispetto del bilanciamento degli interessi pubblici e privati che questo sottintende.

Rovereto,

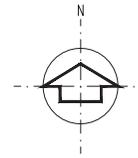
per il Comune di Rovereto:

L'Assessore all'Urbanistica, Patrimonio e Cultura _____

Il Dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio _____

Manica Marina _____

Allegati: proposta n. 2 di data 21 febbraio 2017



Proposta n°2

Rovereto, 21 febbraio 2017





Rovereto, 21 febbraio 2017

COMUNE di
ROVERETO
c_h612
A00001
Prot. I
N.0011683 - dd 23/02/17
Fasc: 06.01 2015/0000003



RELAZIONE SINTETICA DI STIMA

L'Amministrazione comunale, con avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante Novembre 2015 "Anticongiunturale" al Piano Regolatore Generale pubblicato l'11/11/2015, ha promosso una variante tesa a valutare istanze di cittadini volte a soddisfare bisogni familiari o diffusi sul territorio.

In data 2 maggio 2012 e 17 dicembre 2013 la signora Manica Marina, proprietaria della p.fond. 89/7 c.c. Sacco, ha presentato delle istanze con le quali ha manifestato la disponibilità ad un partenariato pubblico-privato al fine di realizzare la prima casa sul terreno di sua proprietà.

Nella zona in questione, l'amministrazione ha intenzione di realizzare nel breve periodo un nuovo parcheggio pubblico in prossimità dell'abitato di Sacco a servizio del centro storico e dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige.

La p.fond. 89/7 c.c. Sacco, di proprietà della signora Manica Marina, è attualmente destinata a "Area agricola" ed è situata all'interno dell'ambito omogeneo di paesaggio dei vigneti di Rovereto.

Si è valutato quindi preminente l'interesse pubblico per la realizzazione dell'area di sosta al fine di implementare l'offerta di infrastrutture a servizio della residenza, proponendo alla signora Manica Marina, la cessione di parte della p.fond. 89/7 c.c. Sacco e il relativo approntamento delle opere a carico della proprietaria, a fronte del riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale dell'edificabilità del lotto.

Al fine di valutare la perseguibilità di tale proposta, si procede quindi alla determinazione dell'incremento di valore del suolo privato dovuto al cambio di destinazione da area agricola a zona edificabile.

Si espongono di seguito i valori di mercato desunti dai borsini immobiliari F.I.M.A.A. - Anno 2107 e Agenzia del Territorio - I° semestre 2016.

In considerazione della contrazione del mercato immobiliare si ritiene di considerare i valori minimi dei borsini immobiliari come segue:

Valutazione area zona Borgo Sacco

F.I.M.A.A. Borgo Sacco	= €/mq. 2.250,00
Agenzia del Territorio	= €/mq. 1800,00
VALORE MEDIO	= €/mq. 2.025,00

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

Valore terreno (24%)

$$\text{€/mq. } 2.025,00 \times 24\% = \text{€/mq. } 486,00$$

Posto che la signora Manica Marina, proprietaria della p.fond. 89/7 c.c. Sacco, intende realizzare sul lotto in questione, la casa di prima abitazione, si ritiene di abbassare il valore unitario sopra determinato nella percentuale del 20% come segue:

$$\text{€/mq. } 486,00 \times -20\% = \text{€/mq. } 388,80$$

Si ipotizza sul lotto in esame una potenzialità edificatoria pari a **360 mq. di S.U.L.** da attuarsi su una superficie di **mq. 837**.

Il valore della potenzialità edificatoria del lotto deriva dal seguente calcolo:

$$\text{mq. } 360 \text{ di SUL} \times \text{€/mq. } 388,80 = \text{€ } 139.968,00$$

Dal valore sopra determinato va detratto il valore del suolo agricolo che contraddistingue attualmente il terreno privato. Ipotizzando, come sopra riportato, un terreno edificabile pari a mq. 837, si ottiene il valore del terreno atto stato attuale come segue:

$$\text{mq. } 837 \times \text{€/mq. } 20,00 = \text{€ } 16.740,00$$

La differenza fra il valore del suolo edificabile e il valore attuale del suolo agricolo determina quindi il plusvalore dell'area, come di seguito si espone:

$$\begin{array}{r} \text{€ } 139.968,00 \\ \text{€ } 16.740,00 \\ \hline \text{€ } 123.228,00 \text{ (plusvalore)} \end{array}$$

La configurazione del futuro parcheggio viene illustrata nella planimetria allegata alla presente valutazione e prevede la realizzazione di n. 18 posti auto e di una zona a verde a confine con la strada comunale, per una superficie complessiva pari a **mq. 558,00**:

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

Il valore del suolo sarà quindi derivato dalla media fra i rispettivi valori.

Area edificabile satura:

Dal valore dell'area edificabile nella zona di Borgo Sacco, estrapolata dai borsini immobiliari, (€/mq. 486,00), si applica una percentuale di abbattimento in ragione della sua saturazione edificatoria (65%), come segue:

$$\text{€/mq. } 486,00 \times 0,65 = \text{€/mq. } 315,90$$

Area agricola:

A seguito di approfondimenti condotti sui valori delle aree agricole nella zona di Rovereto, si assume un valore unitario pari ad **€/mq. 30,00**

La media dei valori unitari dei suoli che si trovano a confine con l'area oggetto di cessione e conseguentemente determinata come segue:

$(\text{€}/\text{mq. } 315,90 + \text{€}/\text{mq. } 30,00)/2$

= €/mq. 172,95

Applicando il valore del suolo in cessione alla superficie del parcheggio e dell'area a verde (mq. 558,00), si ottiene il valore dell'area in cessione come di seguito si espone:

$\text{mq. } 558,00 \times \text{€}/\text{mq. } 172,95$

= € 96.506,10

La differenza fra il plusvalore dell'area (€ 123.228,00) e il valore del suolo in cessione (€ 96.506,10) pari ad **€ 26.721,90**, viene compensata dall'assunzione a carico della signora Manica Marina, del costo della progettazione preliminare, definitiva e esecutiva del nuovo parcheggio.

Il Tecnico

- M. Alessandra Furlini -

Mario Alessandra Furlini

Il Dirigente

- Luigi Camposirini -



Accordo urbanistico connesso all'area di via Zeni nei pressi della proprietà Raffaelli Legnami s.a.s. definito nell'ambito della variante anticongiunturale “novembre 2015” al Piano regolatore generale del Comune di Rovereto,

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica, Patrimonio e Cultura, arch. Maurizio Tomazzoni
- Raffaelli Legnami s.a.s. con sede a Rovereto (TN) via Zeni n. 4, nella persona del sig. Sergio Raffaelli in qualità di legale rappresentante

Premesse

L'areale di via Zeni è interessato da un'importante intervento di natura pubblica privata denominato “Polo della Meccatronica” e finalizzato alla realizzazione di un polo dell'eccellenza della formazione tecnica e professionale a stretto contatto con il mondo dell'impresa e la collocazione di altri servizi di interesse collettivo con l'obiettivo di rendere il nuovo comparto parte integrante della città.

Lo stesso viene individuato dal PRG in vigore come ambito di sviluppo della Norma Speciale n. 117.14 “Area via Zeni – via Unione” dove è consentita, oltre all'attuazione di interventi compatibili con le zone D1, anche la realizzazione di servizi di interesse collettivo, altri servizi ed, in parte, anche attività terziarie e funzioni commerciali.

Lo strumento urbanistico previgente assegnava all'area una destinazione urbanistica di “Zona produttiva di interesse provinciale D1”. A confine con l'area di cui sopra trova collocazione una realtà fondiaria di circa 2000 mq che ha mantenuto la destinazione urbanistica di “Zona produttiva di interesse provinciale D1”. L'area è ora occupata dalla ditta Raffaelli Legnami che sta trasferendo la sua attività a Trento, lasciando pertanto l'immobile inutilizzato.

Si precisa che la perimetrazione dell'ambito soggetto alla norma speciale era stata definita anche considerando le proprietà pubbliche e, quindi, l'area occupata dalla società Raffaelli Legnami è rimasta esclusa.

Il mantenimento della destinazione urbanistica attuale non trova più ragione di esistere alla luce della notevole riduzione della zona destinata all'attività produttiva in senso stretto e delle nuove previsioni urbanistiche, anche in considerazione dell'imminente inutilizzo dell'immobile. In tal senso la società Raffaelli Legnami s.a.s. ha presentato con nota di data 11 marzo 2016 (prot.n. 14987/16 di data 16 marzo 2016) la richiesta finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica da “Zona produttiva di interesse provinciale D1” a “Zone del settore secondario e terziario D5”.

Un'ulteriore considerazione in tal senso è da ricondurre alla volontà, anche a livello provinciale, di riconvertire le strutture nate per fini produttivi e che ora sono in stato di inutilizzo e abbandono anche nell'ottica della rigenerazione e riqualificazione delle zone industriali esistenti, in sintonia con il principio della limitazione del consumo di suolo, e della creazione di distretti dove vi sia un'integrazione delle attività.

L'Amministrazione comunale sta, parallelamente, procedendo con lo sviluppo di uno studio di fattibilità di tipo urbanistico di un'area strategica della città denominata “Areale del Follone” nella quale, ad oggi, trova collocazione un importante parcheggio pubblico in superficie ed alcuni manufatti che l'Amministrazione ha acquisito dal Demanio dello Stato e dove sono oggi insediate alcune piccole attività artigianali; l'intero comparto necessita una riqualificazione anche per stralci, ma sulla base di una progettazione organica che possa garantire, vista anche la vicinanza del centro storico, un importante punto di attestamento per lo stesso e la presenza di manufatti che assicurino una qualità del contesto. Al fine di realizzare l'intervento che si va prospettando, il quale prevede la demolizione dei manufatti esistenti, si rende necessaria la ricollocazione delle attività artigianali ivi insediate. Particolare attenzione viene, infatti, posta al mantenimento sul territorio comunale delle attività economiche, anche di limitate dimensioni, in quanto generatrici di posti di lavoro, benessere economico e di servizio ai cittadini.

Alla luce della situazione sopra descritta, l'Amministrazione intende ampliare l'offerta di aree ove insediare o ricollocare attività economiche capaci di generare una vivacità economica e dinamiche di sviluppo per il territorio roveretano anche attraverso l'integrazione di diverse attività.

In tal senso si intende dar corso ad azioni capaci di rigenerare aree produttive dismesse o in fase di dismissione; in questa fase iniziale si ritiene di limitare tali azioni ad un'area circoscritta, che viene individuata nell'area di proprietà della società Raffaelli Legnami s.a.s. anche alla luce delle caratteristiche della stessa e della sua vicinanza al Polo della Meccatronica.

Tutto ciò premesso,

si conviene quanto segue:

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione;
2. Dato atto che ai sensi dell'art. 33 comma 6 lettera c) dell'Allegato B (Norme di Attuazione) della L.P. 5/2008 (Piano Urbanistico Provinciale), nell'ambito delle zone produttive provinciali possono essere individuate apposite *"zone per servizi ed impianti di interesse collettivo e servizi alle attività produttive, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi, per la vendita di autoveicoli, purché essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di questa ultima attività"*;
3. Considerate le peculiarità del sito e del contesto in cui è ubicato, come descritto nella parte premessuale, si ritiene che sussistano i necessari presupposti utili ad attivare un percorso condiviso tra l'Amministrazione e la proprietà al fine di individuare una destinazione capace di rispondere alle esigenze sia pubbliche che private;
4. L'Amministrazione si impegna, alla luce di quanto sopra, a modificare la destinazione mediante variante al PRG rendendola compatibile con la fattispecie di cui all'art. 71 delle Norme di Attuazione del PRG "Zone del settore secondario e terziario D5", limitatamente all'area contraddistinta dalle pp.ed. 570/1, 570/2 e 570/3 C.C. Sacco, al fine di ampliare le attività ammissibili purché queste rispondano ad almeno uno dei seguenti requisiti:
 - siano avviate da giovani imprenditori (under 35);
 - riguardino la ricollocazione di attività economiche e/o produttive che, per ragioni di pubblico interesse o di riqualificazione aziendale, debbano trovare una diversa ubicazione;
 - consistano in attività ad alto contenuto tecnologico ed innovativo;
5. L'insediamento delle attività di cui al punto 4 e/o il rilascio dell'eventuale titolo abilitativo edilizio utile a rendere idoneo l'immobile alle nuove previsioni urbanistiche sarà subordinato alla stipula di una idonea convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di garantire il corretto utilizzo dell'areale.
6. La società Raffaelli Legnami s.a.s. si impegna a coinvolgere ed aggiornare l'Amministrazione rispetto alle attività da insediarsi, dando eventuale priorità alle necessità evidenziate dall'amministrazione comunale in un'ottica di un preminente interesse collettivo;
7. La società Raffaelli Legnami s.a.s. si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste.
8. Si informa che il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
9. Si informa inoltre che dato l'iter di approvazione del Regolamento Urbanistico – Edilizio provinciale nell'ambito del processo di riforma avviato con la legge provinciale per il governo del territorio viste le numerose innovazioni prospettare e vista la cogenza e la prevalenza di detto regolamento nei confronti degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, l'Amministrazione si riserva la possibilità di adeguare i contenuti del presente accordo a tale normativa, stante il

mantenimento delle condizioni dall'accordo stabilite e nel rispetto del bilanciamento degli interessi pubblici e privati che questo sottintende.

Rovereto,

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore all'Urbanistica, Patrimonio e Cultura _____

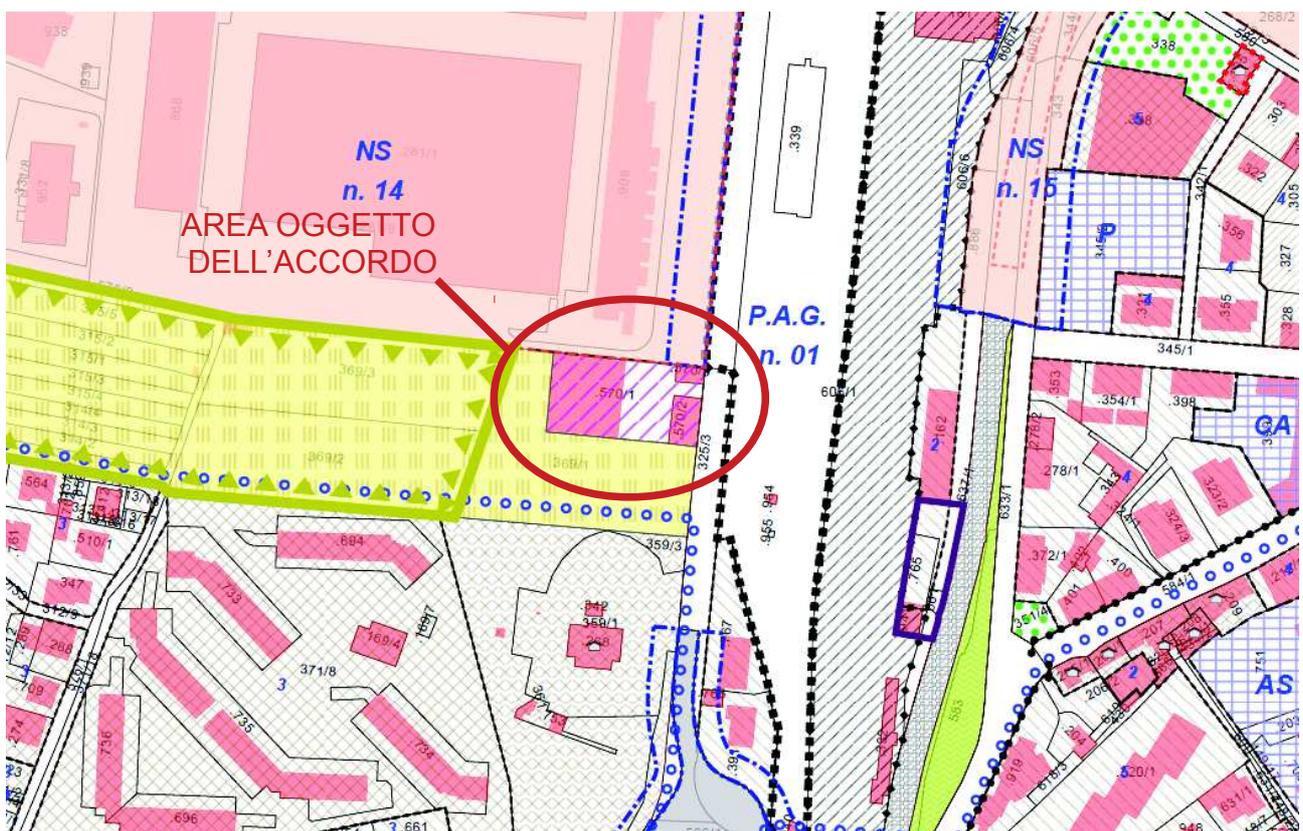
Il Dirigente del Servizio Territorio _____

per la società Raffaelli Legnami s.a.s.:

Sergio Raffaelli _____

Allegato:

- estratto PRG con individuazione delle aree citate



Accordo finalizzato alla definizione dell'osservazione formulata dalla Società S.Caterina 12 sas in data 11 dicembre 2015, ns. prot. n. 63794, nell'ambito della variante anticongiunturale "novembre 2015" al Piano regolatore generale del Comune di Rovereto,

concluso tra:

- Comune di Rovereto, rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica, Patrimonio e Cultura,
- S. Caterina 12 sas di Affini Francesca, nella persona del suo legale rappresentante
- Paola Zuccolo in proprio, quale proprietaria della p.f. 1765/2
- la società Agorà Immobiliare srl, nella persona del suo legale rappresentante

Premesse

- Preso atto dei contenuti dell'avviso preliminare all'avvio del procedimento di adozione della variante "novembre 2015" anticongiunturale al Piano regolatore generale del Comune di Rovereto di data 11 novembre 2015;
- preso atto che con l'avviso di cui sopra l'amministrazione comunale ha stimolato la formulazione di istanze da parte dei cittadini volte a soddisfare bisogni famigliari o diffusi sul territorio;
- accertato che la Società Santa Caterina 12 sas ha aderito all'avviso di cui sopra formulando specifiche osservazioni in data 11 dicembre 2015 con le quali ha manifestato da un lato la priorità di valorizzare l'ambito storico di proprietà che costituisce lo scenario naturale che si affaccia in prossimità del Borgo di Santa Caterina (p.ed. 113 **e p.ed. 2975** e pp.ff. 45/2, 1765/3, 1765/4 e 1770/6 C.C. di Rovereto) e dall'altro l'eliminazione dell'ipotesi di passaggio pubblico, attraverso procedura coatta/espropriativa lungo la p.f. 1770/6;
- vista la corrispondenza agli atti ed in particolare la nota di data 15 gennaio 2016 da parte dell'amministrazione e la successiva missiva di data 13 febbraio 2016 a firma dell'amministratore della Società Santa Caterina 12 sas;
- preso atto che sussiste un preminente interesse pubblico volto alla definizione di un congruo equilibrio tra legittime aspettative la compagine privata e l'interesse pubblico sovraordinato dell'amministrazione che deve essere perseguito secondo principi di economicità, efficacia ed efficienza;
- considerato che pendono avanti al TRGA di Trento i ricorsi sub n. RG 94/2015 e 434/2015 nei confronti del Comune di Rovereto e della Società Agorà Immobiliare srl – rispettivamente e in ordine di tempo il 4° e 5° ricorso aventi ad oggetto gli strumenti di pianificazione che hanno interessato direttamente o indirettamente l'intera p.f. 1770/6.

Tutto ciò premesso e considerato si addivene alla sottoscrizione del presente accordo

1. Tenendo conto dell'apertura del recente passaggio pedonale tra il piazzale Achille Leoni e Borgo Santa Caterina sulle pp.ff. 1761/2 e 1764 che consente al pubblico di fruire di un accesso diretto all'ambito cittadino dal parcheggio del Follone, il passaggio lungo la p.f. 1770/6 a servizio della p.ed. 113 deve trovare congrua contestualizzazione nell'ambito dell'iniziativa di valorizzazione e riqualificazione, anche edilizia, del contesto patrimoniale identificato dalla p.ed. 113 e p.ed. 2975 e dalle pp.ff. 45/2, 1765/3, 1765/4 e 1770/6 CC Rovereto. Di conseguenza si aderisce all'eliminazione della previsione coatta / espropriativa da parte dell'amministrazione di un collegamento pedonale pubblico in corrispondenza del passo carraio di via Dante 13, di parte della p.f. 1765/2 e dell'intera p.f. 1770/6.
1. L'amministrazione comunale di Rovereto dichiara che non esiste specifico interesse pubblico alla realizzazione di un collegamento pubblico (pedonale, ciclabile, carrabile, ecc.) tra il Follone e via Dante attraverso la p.f. 1770/6 e la p.f. 1765/2 C.C. Rovereto e pertanto l'Amministrazione Comunale di Rovereto dichiara di rinunciare alla sua pianificazione e realizzazione coattivamente ovvero mediante procedura espropriativa.
2. La società Agorà Immobiliare srl per essa ed aventi causa dichiara di non avere alcun interesse al passaggio sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/2, perché tale passaggio non è a servizio della p.fond. 1765/1.
3. Si precisa che l'Autorità urbanistico – amministrativa, nel rispetto delle norme disciplinanti la gestione dei beni demaniali e/o patrimoniali indisponibili, e comunque nel rispetto del pubblico interesse superiore, assume l'impegno a regolamentare, mediante concessione in uso o analogo istituto a favore di soggetti privati del presente accordo, proprietari della p.ed. 113 e delle pp.ff. 45/2 1765/3 1765/4 1770/6 CC Rovereto, l'utilizzo dello spazio sovrastante la roggia, nella parte prospiciente l'affaccio della p.ed. 113, al fine di consentirne il passaggio fra le proprietà stesse e per eventuali interventi manutentivi dell'immobile di proprietà prospiciente (cantieri). Eventuali, diversi ed ulteriori utilizzi del fondo dove insiste la roggia da parte dei proprietari della p.ed. 113 e delle pp-ff 45/2 1765/3 1765/4 1770/6 CC Rovereto potranno essere autorizzati e valutati dalla amministrazione qualora oggetto di motivata richiesta;
4. L'Amministrazione si impegna altresì a disciplinare entro l'anno 2017 mediante atto formale le modalità di passaggio lungo il nuovo collegamento fra P.le Achille Leoni e Borgo S. Caterina, stante la presenza di due porte di proprietà privata prospettanti la connessione stessa, consentendo il libero accesso e recesso 24 ore su 24 ai proprietari delle p.ed. 113 e

delle pp-ff 45/2 1765/3 1765/4 1770/6 CC Rovereto. Ai proprietari verranno pertanto consegnate le chiavi ovvero il congegno elettronico al fine di consentire detto passaggio successivamente alla formulazione dei necessari atti patrimoniali-

5. I ricorrenti S.Caterina 12 sas e Paola Zuccolo si impegnano a rinunciare a coltivare i ricorsi sub n. RG 94/2015 e 434/2015 pendenti avanti al TRGA di Trento nei confronti del Comune di Rovereto e della Società Agorà Immobiliare srl, a spese compensate, depositando presso la segreteria del TRGA apposito atto di rinuncia; l'amministrazione comunale di Rovereto e Agora' Immobiliare srl si impegnano ad accettare gli atti di rinuncia ai ricorsi sopra menzionati, con spese compensate; tale adempimento dovrà essere posto in essere entro 30 giorni dall'intervenuta esecutività mediante pubblicazione sul B.U.R. della variante al Piano Regolatore Generale, nella quale si toglierà la previsione del collegamento pubblico tra il Follone e Via Dante attraverso la p.f.1770/6 della soc. S. Caterina e la p.f. 1765/2 della sig.ra Zuccolo.
6. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale).

Rovereto, lì

per il Comune di Rovereto:

L'Assessore all'Urbanistica Patrimonio e Cultura _____

Il Dirigente del Servizio Territorio _____

per la Società S. Caterina 12 sas:

dr.ssa Francesca Affini _____

Paola Zuccolo _____

per Società Agorà Immobiliare srl:

il legale rappresentante _____



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Edilizia Privata

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0055613 30/12/2011

F. 2011 06.03/000001

Tit. 06.03 Partenza

RACCOMANDATA A.R.

Egr. Sig.
CIPRIANI arch. ANDREA
C/o Studio A22
via Nardigna, 29
38065 – Mori (TN)

e p.c.
Egr. Sigg.ri
GIORI ANGELO
via Campolongo, 5
38068 – Rovereto (TN)

GIORI MAURIZIO
Viale Dolomiti, 34/C- fraz. Chiesa
38046 – Lavarone (TN)

Rovereto, **29 DIC. 2011**

OGGETTO: pp.ff. 1275-1277-4634 C.C. Noriglio, site in loc. Campolongo - Domanda di parere preventivo per l'allargamento della strada identificata dalla p.f. 4634 C.C. Noriglio, finalizzata all'insediamento di un nuovo complesso residenziale sulle pp.ff. 1275-1277 C.C. Noriglio.

Con riferimento alla domanda di parere preventivo presentata in data 3 novembre 2011 (ns. prot. n. 41.544/11), come integrata in data 22 novembre 2011 (ns. prot. n. 49.586/11), relativa a quanto indicato in oggetto, acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nelle sedute del 01 e del 22 dicembre 2011, con la presente si comunica quanto segue.

Le pp.ff. 1275 e 1277 C.C. Noriglio, si situano a monte della località Campolongo nella frazione Noriglio.

Si premette che il vigente Piano Regolatore individua le realtà sopra citate, nelle aree "B3: Zone residenziali di completamento" di cui all'art. 33 delle relative Norme di Attuazione.

Per quanto attiene la variante al P.R.G. in regime di salvaguardia "Giugno 2009 Territorio – Ambiente – Paesaggio", le realtà in parola sono definite "Tessuti di completamento B4.1" di cui all'art. 59 comme 2 delle relative Norme di Attuazione.

Ciò premesso, appurato che le particelle interessate risultano accessibili attraverso la strada identificata dalla p.f. 4634 C.C. Noriglio, che collega il lotto alla via Campolongo e preso in esame la soluzione progettuale prospettata, si rileva quanto segue.

Per quanto attiene la composizione architettonica proposta, e con particolare riferimento allo strumento adottato in seconda istanza ed attualmente in regime di salvaguardia "Variante Giugno 2009 Territorio – Ambiente – Paesaggio", i blocchi B-C-D, si possono ritenere singoli corpi di fabbrica, alla luce di quanto dettato dall'art. 5 comma 26.1 delle relative Norme, finalizzato a definire il numero di piani fuori terra.

La strada di proprietà comunale, identificata dalla p.f. 4634 C.C. Noriglio, risulta inadeguata a garantire un agevole accesso al lotto identificato dalle pp. ff. 1275-1277; per la stessa non sono previste, da parte dell'Amministrazione, opere di potenziamento/allargamento nei prossimi tre anni.

A mente e a norma di quanto previsto dall'art. 42 "Oggetto dei piani", della Legge Provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e ss.mm., si addivene alla formazione di un Piano di Lottizzazione, qualora sia reso necessario l'adeguamento delle opere di urbanizzazione ritenute insufficienti, in seguito alla previsione di realizzare un rilevante insieme di unità a scopo abitativo.

L'art 9 "Obblighi, facoltà ed effetti dei piani attuativi", del regolamento della Legge Urbanistica provinciale (D.P.P. n.18-50/Leg di data 13 luglio 2010 e ss.mm.), definisce poi, con riferimento all'obbligatorietà di ricorrere al Piano di Lottizzazione prevista dal citato art. 42, un rilevante insieme di unità a scopo abitativo (o produttivo), quale "...insieme di unità immobiliari, anche appartenenti ad un unico edificio, la cui dimensione complessiva sia incompatibile con le opere di urbanizzazione primaria esistenti e comporti quindi la formazione di un piano attuativo per il loro adeguamento".

Da quanto sopra esposto emerge pertanto, la necessità di addivenire alla formazione di un Piano di Lottizzazione, per regolare, non ultimo, anche gli aspetti convenzionali inerenti l'assunzione a carico degli interessati, della realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, nonché la cessione a titolo gratuito delle opere stesse e delle aree sulle quali le stesse insistono.

Ciò posto, per quanto attiene l'adeguamento delle opere di urbanizzazione prospettato si rileva che l'allargamento della strada contraddistinta dalla p.f. 4634 C.C. Noriglio, si ritiene sufficiente solo a condizione che la larghezza della strada stessa venga portata ad almeno m. 4,50, nel rispetto delle normative attuali in materia.

In relazione all'accessibilità dei mezzi di soccorso ed in particolare riferimento all'autoscala dei Vigili del Fuoco, l'incrocio tra la strada contraddistinta dalla p.f. 4634 C.C. Noriglio e la via Campolongo, non deve presentare un dislivello tale da impedire la manovra; inoltre lo spazio di arrivo al lotto dovrà essere ampliato in considerazione che così come proposto, permette solo l'arrivo, ma non l'agevole accesso alle costruzioni ivi previste; si precisa altresì, che quanto sopra, garantisce il requisito minimo della sicurezza e assicura solo l'accessibilità all'area, in considerazione anche del fatto che la strada verrà a servire un notevole numero di unità residenziali. Dovrà inoltre essere prevista una rete idrica antincendio.

Per quanto attiene la pubblica illuminazione, si rammenta che il progetto va esteso a tutto il tracciato viario fino all'accesso al lotto e che dovrà essere concordata con l'Ente gestore del servizio, insieme ai collegamenti con la rete idrica, fognaria, dell'energia elettrica, del gas, della telefonia e alla localizzazione delle isole ecologiche.

Per quanto riguarda l'allargamento di accesso all'area, operato sulla p.f. 1273 C.C. Noriglio, si rileva che la stessa particella ricade all'interno del lotto edificabile, pertanto contribuirà a definire la capacità edificatoria.

Si precisa che tale parere prescinde da qualsivoglia valutazione della conformità urbanistica e di pareri, autorizzazioni a atti di assenso comunque denominati, che potranno essere compiutamente valutati solo in sede di formazione di Piano di Lottizzazione, rammentando fin da ora che dovranno essere approfonditi gli aspetti inerenti i profili geologici, di sbarramento dei percorsi esterni e di standard di parcheggio.

L'Ufficio Edilizia Privata, nella persona del tecnico incaricato arch. Gianluca Mannocci (tel. 0464-452271 – e-mail MannocciGianluca@comune.rovereto.tn.it) è a disposizione per eventuali chiarimenti nei seguenti orari: martedì dalle 8.30 alle 12.00 e venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.

Cordiali saluti.



IL DIRIGENTE
Luigi Campostrini

Gim
C. 22/12/2011



Comune di Rovereto

PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

Rovereto, 25 maggio 2012

OGGETTO: avviso d'asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare denominato "Area ex stazione autocorriere in Corso Rosmini - Largo Posta Palazzo Balista" sito a Rovereto.

1. ENTE BANDITORE

Comune di Rovereto, via Cartiera n. 13, 38068 Rovereto (TN) - tel. n. 0464/452461 - fax n. 0464/452156.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il Comune di Rovereto (di seguito Comune), in esecuzione della deliberazione del consiglio comunale n. 72 di data 29 dicembre 2011 e della deliberazione della giunta comunale n. 82 di data 2 maggio 2012, nonché in osservanza dell'art. 35 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e s.m. e i., indice un'asta pubblica per l'alienazione delle realtà immobiliari (e connesso jus aedificandi), rappresentate graficamente nell'allegata planimetria, come di seguito meglio identificate e descritte:

Particella (c.c. Rovereto)	Partita tavolare	Superficie interessata	Oggetto
p.ed. 55/1	278		Cessione dello jus aedificandi pari ad una superficie utile lorda massima di 3.300 mq, da realizzarsi all'interno del comparto A; del sedime su cui insiste lo jus aedificandi oltre ad una fascia, quale stretta pertinenza, della larghezza di mt. 3, da collocarsi all'interno della p.ed. 55/1.
parte p.ed. 55/1	278	mq 3031	Cessione del diritto di superficie interrato
p.ed. 52	1442	mq 240	Cessione del diritto di superficie interrato
parte p.f. 1965	489	mq 412	Cessione del diritto di superficie interrato
parte p.f. 1986/7		mq 101	Cessione del diritto di superficie interrato
parte pp. ff. 2315 e 2596	3806	mq 190 + 91	Cessione del 50%, di proprietà indivisa, della rampa di accesso al primo piano interrato

Le realtà oggetto della presente procedura insistono sotto il profilo urbanistico in un ambito

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

territoriale individuato nell'allegata planimetria e, in particolare, interessano l'area occupata dalla ex stazione delle autocorriere.

Tale ambito è suddiviso in quattro comparti, indicati nella planimetria allegata:

COMPARTO A: nuova edificazione;

COMPARTO B: area pedonale;

COMPARTO C: viabilità urbana;

COMPARTO D: area stradale via Paoli – via Don Rossaro – via Manzoni;

AMBITO INTERCOMPARTIMENTALE: parcheggi interrati.

La procedura di gara avrà avvio con la prima seduta pubblica

il giorno 5 ottobre 2012 alle ore 9.00

in Rovereto, presso la sede municipale di piazza Podestà n. 11.

3. INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE, VINCOLI E PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

I concorrenti dovranno attenersi in sede di offerta alle prescrizioni ed indicazioni per la progettazione, ai vincoli e parametri urbanistici di piano riportati nell'allegato denominato "vincoli e parametri urbanistici".

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita a base d'asta delle realtà immobiliari e jus aedificandi connesso è di € 2.862.442,22. Detto prezzo è ricavato dalla perizia di stima di data 24 aprile 2012, redatta dai funzionari dell'area tecnica comunale secondo i criteri metodologici stabiliti dall'estimo civile.

Il valore è a corpo. Le realtà immobiliari sono nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e saranno consegnate libere da persone e cose nonché da vincoli pregiudizievoli alla data della stipula del contratto preliminare, secondo quanto previsto all'art. 7 dello schema di contratto preliminare allegato.

Sono ammesse esclusivamente offerte al rialzo o alla pari rispetto al prezzo a base d'asta.

A carico dell'aggiudicatario graveranno, oltre al prezzo, le spese contrattuali, le spese di registro, ipotecarie e catastali, nella misura dovuta secondo la legge.

5. MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO.

Il prezzo sarà corrisposto mediante opere, cessione di beni equivalenti e conguaglio in denaro e sarà così formato:

- 1) importo dei lavori per la sistemazione degli spazi da destinare a piazza e viabilità urbana

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



Comune di Rovereto

PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

(ricompresi nei comparti A, B, C), per € 1.800.000,00, comprensivo dei relativi oneri della sicurezza nonché delle spese tecniche ed accessorie necessarie a dare compiuta l'opera, attestato da apposito computo metrico estimativo;

- 2) importo per la cessione del diritto di proprietà al Comune di 50 posti auto per € 750.000,00;
- 3) importo per la cessione del diritto di proprietà al Comune di una unità immobiliare avente una superficie **netta** non inferiore a mq 50 e fino ad un massimo di mq 100, posti all'interno dell'edificio da erigersi nel comparto A, per € 65.000,00.
- 4) conguaglio in denaro.

Gli importi di cui ai punti 1), 2) e 3) sono comprensivi di oneri fiscali.

Si evidenzia che l'importo di cui al punto 1), verrà determinato secondo le indicazioni contemplate nei punti 11 e 12 del presente invito, mentre gli importi di cui ai punti 2) e 3) sono fissi ed invariabili per le finalità legate al pagamento del prezzo.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto previsto dall'articolo 18, commi 12 e 12 bis, della L.P. n. 23/90 e ss.mm..

Le offerte pervenute nel termine utile indicato dal presente avviso, sono sottoposte al giudizio di una commissione di gara.

A tal fine si indicano gli elementi che saranno oggetto di valutazione:

- 1. il prezzo (25 punti);**
- 2. caratteristiche tecniche, gestionali e funzionali, desumibili dall'offerta tecnica (75 punti).**

Il Comune può anche non addivenire alla scelta dell'acquirente qualora nessuna delle offerte presentate, a suo insindacabile giudizio, soddisfi le prescrizioni del presente avviso.

Nel caso in cui due o più offerte ottengano il medesimo punteggio totale, verrà dichiarato aggiudicatario il concorrente che abbia totalizzato il maggior punteggio; qualora tali offerte abbiano ottenuto anche uguale punteggio tecnico, verrà dichiarato aggiudicatario il concorrente che abbia offerto il maggior conguaglio in denaro.

7. DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente bando, della L.P. 19.7.1990, n. 23 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.P. 22.05.1991, n. 10-40/Leg..

L'asta è presieduta dal dirigente del Servizio Territorio.

8. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici, le imprese pubbliche, le fondazioni ed i soggetti di cui all'art. 34 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163 e ss.mm., quali:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, secondo le disposizioni di cui all'articolo 36;
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;
- f) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240;
- g) operatori economici, ai sensi dell'articolo 3, comma 22 del D.Lgs. 163/2006, stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Secondo quanto disposto all'art. 37 comma 9 del D.,Lgs. 163/2006, è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

9. REQUISITI DI QUALIFICAZIONE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione, il concorrente o la sua compagine associativa, dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti di carattere economico e tecnico:

- 1) il possesso dell'attestazione di qualificazione, rilasciata da una S.O.A. regolarmente autorizzata, in corso di validità, relativa alle prestazioni di costruzione per la categoria OG1 almeno corrispondente alla classifica V;
- 2) l'iscrizione al registro delle imprese;
- 3) per la parte progettuale, una struttura operativa nella composizione minima prescritta all'art. 20 dello schema di contratto preliminare allegato.

E' fatto divieto ai professionisti costituenti la struttura operativa di cui al precedente punto 3) di prestare la propria opera intellettuale nei confronti di diversi concorrenti.

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452309
fax 0464 452404
e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI
Gestione patrimonio

10. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DA PRESENTARE ALL'ATTO DELL'OFFERTA

All'interno del plico "**Busta A documentazione amministrativa**" di cui al successivo paragrafo 12, dovrà essere contenuta, oltre alla documentazione sub A1 "domanda di partecipazione alla gara" e sub A3 "cauzione provvisoria", la dichiarazione sostitutiva rilasciata **ai sensi e secondo le modalità di cui al D.P.R. 445/2000 (utilizzando preferibilmente i modelli allegati B - B1)** attestante, pena l'esclusione, il possesso, in capo al concorrente, dei seguenti requisiti generali e speciali:

- 1) il possesso dei requisiti di qualificazione di cui al precedente paragrafo 9.
- 2) l'indicazione delle persone legalmente autorizzate ad impegnare il concorrente ai sensi dell'art. 38, comma 1, lett. b) e c) del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163.
- 3) il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38, comma 1 del D.Lgs. 163/2006, relativamente al concorrente ed ai professionisti costituenti la struttura operativa di cui al punto 3) del precedente paragrafo 9.

11. PUNTEGGI

Per ogni elemento di valutazione, verranno attribuiti i seguenti punteggi:

1. il prezzo: punti 25 su 100.

Il punteggio sarà attribuito in funzione del rialzo sul prezzo a base d'asta.

Il prezzo offerto viene determinato dalla somma dei seguenti addendi:

- a) importo dei lavori per la realizzazione della piazza e della viabilità urbana, pari ad € 1.800.000,00 (cap. 5 punto 1));
- b) prezzo per la cessione di 50 posti auto, pari ad € 750.000,00 (cap. 5 punto 2));
- c) prezzo per la cessione di una unità immobiliare al Comune, pari ad € 65.000,00 (cap. 5 punto 3));
- d) conguaglio in denaro (cap. 5 punto 4)).

Gli importi di cui alle componenti a), b) e c) sono da considerarsi comprensivi di IVA nella misura di legge.

Con riferimento alla componente a):

– è fatto obbligo ai concorrenti di evidenziare, a pena di esclusione dell'offerta, l'importo degli oneri per la sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008, le spese tecniche ed accessorie per dare compiuta l'opera (vedi successivo capitolo 12);

– il computo metrico estimativo dei soli lavori da allegare all'offerta economica (vedi successivo capitolo 12), valorizzato utilizzando l'elenco prezzi PAT 2011 ovvero ulteriori prezzi non previsti o diversi rispetto a quelli contemplati dal suddetto prezzario ai sensi dell'art. 13 della L.P. 26/1993, dovrà raggiungere un valore pari ad almeno €

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452309
fax 0464 452404
e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

1.398.562,50.-, al netto di oneri fiscali spese tecniche ed accessorie, pena l'esclusione dell'offerta.

Nel novero del computo di cui sopra dovranno trovare contabilizzazione le voci di spesa e le lavorazioni, così come individuate nell'art. 18 del contratto preliminare di compravendita, con l'esclusione di ogni voce connessa direttamente e/o indirettamente alla realizzazione del volume interrato. Vengono naturalmente escluse le movimentazioni del suolo, le operazioni di scavo/ scarifica, la realizzazione di solai e di strutture portanti, lo spostamento dei sottoservizi esistenti, gli oneri concernenti ad eventuali bonifiche,...

Con riferimento alla componente c), nel caso in cui il concorrente offra in cessione una superficie superiore ai 50 mq di bando, comunque fino ad un massimo di 100 mq, sarà riconosciuto il differenziale in termini di € 1.300,00, per ogni mq in più rispetto ai 50 mq previsti dal bando, che verrà considerato, **ai soli fini dell'attribuzione del punteggio**, quale incremento del conguaglio di cui alla lettera d).

Il punteggio massimo relativo al prezzo (25) sarà quindi assegnato all'offerta recante il prezzo più elevato, inteso quale sommatoria del rialzo sul prezzo a base d'asta, come sopra determinato e l'eventuale importo legato alla cessione della superficie di cui al punto c), così come definito al precedente capoverso; alle restanti offerte il punteggio sarà attribuito, con successiva graduazione proporzionale, sulla base della seguente formula:

$$P_i = W_p * C_i = 25 * C_i$$

$$\text{(per } A_i \leq A_{\text{soglia}}): \quad C_i = X * A_i / A_{\text{soglia}}$$

$$\text{(per } A_i > A_{\text{soglia}}): \quad C_i = X + (1,00 - X) * [(A_i - A_{\text{soglia}}) / (A_{\text{max}} - A_{\text{soglia}})]$$

dove:

P_i = punteggio attribuito al concorrente i esimo

W_p = peso attribuito all'elemento prezzo (25)

A_i = valore dell'offerta del concorrente i esimo

A_{soglia} = media aritmetica dei valori delle offerte dei concorrenti

$X = 0,9$

A_{max} = valore dell'offerta più conveniente

A titolo esemplificativo si supponga che siano state presentate le seguenti 4 offerte economiche:

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

OFFERTA 1:

a) rialzo offerto euro 200.000

b) 50mq di superficie all'interno del nuovo volume

Importo virtuale da utilizzare nella formula del prezzo: euro 200.000

OFFERTA 2:

a) rialzo offerto euro 150.000

b) 60 mq di superficie all'interno del nuovo volume

Importo virtuale da utilizzare nella formula del prezzo: euro 163.000 (150.000+(60-50)*1.300)

OFFERTA 3:

a) rialzo offerto euro 300.000

b) 100 mq di superficie all'interno del nuovo volume

Importo virtuale da utilizzare nella formula del prezzo: euro 365.000 (300.000+(100-50)*1.300)

OFFERTA 4:

a) rialzo offerto euro 350.000

b) 50 mq di superficie all'interno del nuovo volume

Importo virtuale da utilizzare nella formula del prezzo: euro 350.000

applicando la suddetta formula si ottiene:

$A_{soglia} = 269.500$ euro

da cui:

$$C1 = X * A_i / A_{soglia} = 0,9 * 200.000 / 269.500 = 0,67$$

$$C2 = X * A_i / A_{soglia} = 0,9 * 163.000 / 269.500 = 0,54$$

$$C3 = X + (1,00 - X) * [(A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})] \\ = 0,9 + (1 - 0,9) * (365.000 - 269.500) / (365.000 - 269.500) = 1$$

$$C4 = X + (1,00 - X) * [(A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})] \\ = 0,9 + (1 - 0,9) * (350.000 - 269.500) / (365.000 - 269.500) = 0,98$$

e quindi:

$$P1 = W_p * C1 = 25 * 0,67 = 16,7$$

$$P2 = W_p * C2 = 25 * 0,54 = 13,61$$

$$P3 = W_p * C3 = 25 * 1,00 = 25,00$$

$$P4 = W_p * C4 = 25 * 0,98 = 24,61$$

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

2. le caratteristiche tecniche, gestionali e funzionali: punti 75 su 100.

Il punteggio verrà graduato per ogni singolo elemento dell'offerta tecnica, come di seguito indicato:

2a. gli aspetti funzionali, estetici, costruttivi del progetto di sistemazione della proprietà superficiale comunale (piazza, viabilità,...) negli ambiti A, B, C. e del parcheggio pubblico interrato: **max punti 25** tenuto conto dei seguenti elementi:

- composizione, organizzazione e contestualizzazione architettonica dei lavori di realizzazione sugli spazi di superficie e del parcheggio pubblico interrato. Il progetto dovrà essere indirizzato alla creazione di spazi dotati di elevata qualità urbana e dovrà assolvere il compito di garantire la realizzazione di una piazza, elemento quest'ultimo identificativo dell'intero comparto e di favorire un collegamento tra il Corso Rosmini e l'ambito urbano consolidato di via Don Rossaro e via Paoli;
- funzionalità fruitiva degli approntamenti superficiali e dei parcheggi pubblici interrati e possibilità d'uso flessibile degli ambiti A, B, C;
- caratteristiche dei materiali e delle tecnologie impiegate; verranno valutate favorevolmente le scelte progettuali legate all'utilizzo di materiali locali (filiera breve) e l'applicazione dei principi di eco-sostenibilità;

2b. l'organizzazione del corpo edificiale da realizzarsi con la cubatura oggetto di cessione: **max punti 30** tenuto conto dei seguenti elementi:

- la composizione, organizzazione, qualità, innovazione e contestualizzazione architettonica dell'edificio. Nello specifico verrà valutato lo sviluppo volumetrico e prospettico, nonché l'articolazione formale, spaziale ed insediativa;
- destinazioni d'uso della struttura; sarà valutato favorevolmente l'inserimento di funzioni di interesse pubblico. Tali funzioni dovranno permanere per almeno 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità;
- caratteristiche dei materiali e delle tecnologie impiegate; verranno valutate favorevolmente le scelte progettuali legate all'utilizzo di materiali locali (filiera breve), l'applicazione dei principi di eco-sostenibilità, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, l'efficienza energetica;
- caratteristiche funzionali, localizzative e dotazionali degli spazi, posti al piano terra, da cedere al Comune;

2c. il cronoprogramma dei lavori, recante i tempi entro i quali il concorrente si impegna ad eseguire i lavori degli spazi da destinare a piazza e arredo urbano, aree pedonali, viabilità urbana, del parcheggio pubblico integrale e del nuovo edificio. Saranno valutati

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

favorevolmente i cronoprogrammi che prevedono consegne parziali ed anticipate degli spazi da cedere al Comune. I tempi per il completamento dell'intervento non potranno essere superiori a 5 anni dalla stipula del contratto preliminare: **max punti 6**

2d. il progetto di comunicazione alla città. Nello specifico saranno valutate le azioni che il concorrente intende porre in essere per rendere partecipe la città delle trasformazioni edilizie/urbanistiche in addivenire, sia durante la fase progettuale, sia nel corso dei lavori: **max punti 3**

2e. la soluzione progettuale viabilistica, proposta per decongestionare il nodo stradale via Paoli - via don Rossaro - via Manzoni, elaborata sulla scorta degli studi viabilistici condotti dal Comune (area tratteggiata D): **max punti 4**

2f. le eventuali migliorie dell'offerta (garanzie, obblighi post ultimazione delle opere, arredo degli spazi ceduti all'interno del nuovo edificio, ecc.). Tali migliorie saranno valutate secondo principi di proporzionalità e rigore motivazionale: **max punti 7**

Il calcolo connesso all'attribuzione del punteggio dell'offerta tecnica è effettuato in base a quanto previsto dall'Allegato G del D.P.R. 207/2010 e, con riferimento al metodo del confronto a coppie, sulla base delle linee guida di cui all'Allegato G del medesimo decreto – metodo aggregativo-compensatore. I coefficienti C_{ij} saranno determinati con il sistema previsto alla lettera a) punto 1) dell'Allegato G sopra citato:

“1.- la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, calcolati da ciascun commissario mediante il "confronto a coppie", seguendo le linee guida sottoriportate;”

...Nel caso di cui al numero 1, una volta terminati i “confronti a coppie”, per ogni elemento ciascun commissario somma i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasforma in coefficienti compresi tra 0 ed 1 attribuendo il coefficiente pari ad 1 al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti; le medie dei coefficienti determinati da ciascun commissario vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre...

“LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL METODO DEL CONFRONTO A COPPIE

La determinazione dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, per la valutazione di ogni elemento qualitativo delle varie offerte è effettuata mediante impiego della tabella triangolare (vedi ultra), ove con le lettere A, B, C, D, E, F, ..., N sono rappresentate le offerte, elemento per elemento, di ogni concorrente.

La tabella contiene tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due. Ogni commissario valuta quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire. Inoltre, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, attribuisce un punteggio che varia da 1 (parità), a 2 (preferenza minima), a 3 (preferenza piccola), a 4 (preferenza media), a 5 (preferenza grande), a 6 (preferenza massima). In caso di incertezza di valutazione sono attribuiti punteggi intermedi. In ciascuna casella viene collocata la

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

lettera corrispondente all'elemento che è stato preferito con il relativo grado di preferenza, ed in caso di parità, vengono collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>	...	<u>N</u>
A	┌	┌	┌	┌	┌	┌	┌
B		┌	┌	┌	┌	┌	┌
C			┌	┌	┌	┌	┌
D				┌	┌	┌	┌
E					┌	┌	┌
					...	┌	┌
						N-1	┌

- preferenza massima = 6
- preferenza grande = 5
- preferenza media = 4
- preferenza piccola = 3
- preferenza minima = 2
- parità = 1"

Sarà applicata la seguente formula:

$$P_i = \sum_n (W_j * C_{ij})$$

ove:

P_i = indice di valutazione dell'offerta tecnica i-esima;

Σ_n = sommatoria degli elementi (2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f);

W_j = peso attribuito all'elemento di valutazione j-esimo;

C_{ij} = coefficiente di prestazione dell'offerta tecnica i-esima rispetto all'elemento di valutazione "j" variabile tra 0 ed 1.

La commissione di gara, durante l'esame delle offerte si riserva di richiedere ai concorrenti i chiarimenti e le specificazioni che risulteranno opportuni per una completa valutazione delle caratteristiche qualitative e tecniche dell'offerta stessa.

L'offerta tecnica dovrà totalizzare, pena la non ammissione alla successiva fase di aggiudicazione mediante apertura dell'offerta economica, un punteggio superiore a 53 su 75.

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

In sintesi l'attribuzione dei punteggi alle singole offerte avverrà applicando la seguente formula:

$$K = P_1 + P_2$$

dove:

K è il punteggio complessivo attribuito alla ditta concorrente;

P₁ è il punteggio attribuito all'offerente per l'elemento prezzo;

P₂ è il punteggio attribuito all'offerente per l'offerta tecnica.

12. INOLTRO DEL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA

Le offerte devono pervenire, **a pena di esclusione**, esclusivamente al seguente indirizzo:

**Ufficio relazioni con il pubblico –
Piazza Podestà, 11 – 38068 Rovereto (TN) – piano terra**

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno MARTEDI' 2 OTTOBRE 2012

inserirle in un plico chiuso e sigillato sui lembi di chiusura con nastro adesivo, sull'esterno del quale deve essere apposta la ragione sociale del concorrente, nonché la dicitura:

“asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare denominato “Area ex stazione autocorriere in Corso Rosmini - Largo Posta Palazzo Balista” sito a Rovereto”

Il plico deve pervenire in uno dei seguenti modi:

- a) mediante raccomandata del servizio postale statale;
- b) mediante plico analogo inoltrato da corrieri specializzati consegna diretta all'ufficio sopra indicato, che ne rilascia apposita ricevuta con attestazione della data e dell'ora del ricevimento;
- c) mediante consegna diretta all'ufficio sopra indicato, che ne rilascia apposita ricevuta con attestazione della data e dell'ora del ricevimento.

Per la consegna delle offerte, l'ufficio è aperto nei seguenti orari:

- da lunedì a giovedì: 8.30 – 12.00; 14.00 – 16.00;
- venerdì: 8.30 – 12.30;
- numero di telefono: 0464/452111/471 – numero verde 800 186595 – fax: 0464/452433.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; **non saranno ammessi alla gara i concorrenti i cui plichi perverranno al Comune dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione degli stessi e sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi.**

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano al Comune, dopo la scadenza del termine sopra indicato.

Detto plico dovrà contenere, **pena l'esclusione dalla gara**, le seguenti buste, ciascuna chiusa con le modalità sopra evidenziate:

“Busta A documentazione amministrativa”: la busta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

A1: la domanda di partecipazione alla gara, da redigersi in bollo sulla base dell'allegato “Modello Allegato A”;

A2: le dichiarazioni sostitutive di cui al successivo paragrafo, sulla base dell'allegato “Modello Allegato B- B1”;

A3: la cauzione provvisoria, di cui al successivo capitolo 14;

A4: (in caso di ATI) mandato collettivo speciale con rappresentanza;

Al fine di evitare la presentazione di documentazione irregolare o incompleta che possa comportare l'esclusione dalla procedura di gara s'invitano i concorrenti ad avvalersi dei facsimili predisposti dal Comune ed allegati al presente bando di gara.

“Busta B offerta tecnica”: la busta dovrà contenere:

1. il progetto dell'intero comparto. Il grado di approfondimento richiesto negli elaborati dovrà essere di livello pari a quello di un progetto preliminare ai sensi della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e del regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta provinciale n. 12-10/Leg. di data 30 settembre 1994. La parte grafica del progetto dovrà essere sviluppata in 4 (quattro) tavole UNI-A0, a supporto rigido, (cm. 118,8 x 84,0), contenenti:

- planimetria di inquadramento dell'intervento in scala 1/200, con indicazione sommaria delle soluzioni adottate, dell'eventuale fascia di area superficiale, attorno al sedime dell'edificio, richiesta dal concorrente quale stretta pertinenza dello stesso, della larghezza di mt. 3 ed eventuali ulteriori annotazioni relative all'inquadramento urbanistico del progetto ed altre ritenute utili a discrezione del concorrente;
- piante, prospetti e sezioni in scala 1/200-100, con porzioni in scala a scelta, necessari alla comprensione dell'idea progettuale;
- eventuale rappresentazione tridimensionale delle opere progettate e del loro intorno, tramite schizzi e studi di inserimenti ambientali, prospettive, fotomontaggi, etc.

La relazione generale, comprensiva dei tempi di realizzazione delle opere, dovrà essere formulata facendo riferimento alle linee guida di cui all'allegato **modello E** e contenere:

- il testo propriamente detto, sviluppato al massimo, in 8 (otto) cartelle, formato UNI A4, (stampate su di una sola facciata), che deve contenere e illustrare le soluzioni

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

adottate, evidenziando in particolare la validità globale della proposta, non solo sotto l'aspetto prettamente architettonico ed urbanistico, ma anche sotto l'aspetto funzionale e realizzativo. Si evidenzia che tale relazione generale dovrà fornire le indicazioni utili alla commissione per meglio comprendere la logica metodologica e sistemica fondante l'idea progettuale e parallelamente dovrà essere in grado di chiarire mediante specifica illustrazione gli aspetti oggetto di attribuzione dei punteggi, di cui alle voci 2a e 2b. In altri e più chiari termini la relazione dovrà essere strutturata in capitoli in modo tale che la commissione abbia la possibilità di correlare direttamente quanto indicato nella relazione stessa con gli aspetti oggetto di attribuzione dei punteggi oggetto di valutazione.

Per quanto attiene la realizzazione della piazza e della viabilità urbana, si dovrà elaborare ed allegare un computo metrico, che non contenga alcun riferimento all'elemento prezzo, **pena l'esclusione dell'offerta dalla procedura di gara**. Qualsiasi riferimento all'elemento prezzo dovrà essere riportato esclusivamente nell'offerta economica.

2. l'indicazione delle fasi di realizzazione (cronoprogramma) sviluppata in 1 (una) cartella, formato UNI A4, di una sola facciata. In allegato al presente bando è posto un fac-simile del cronoprogramma (**modello D**), contenente gli elementi essenziali da riportare, che i concorrenti sono invitati ad utilizzare per la partecipazione alla gara. Rimane evidente che tale modello potrà essere modificato/integrato secondo le modalità operative che i concorrenti intendono seguire durante la fase esecutiva dell'intervento;

3. il progetto di comunicazione alla città sviluppato in 3 (tre) cartelle, formato UNI A4, di una sola facciata, contenente le indicazioni/modalità con cui il concorrente intende rendere partecipe la città delle trasformazioni edilizie/urbanistiche in addivenire, sia durante la fase progettuale, sia nel corso dei lavori;

4. la soluzione progettuale viabilistica, proposta per decongestionare il nodo stradale via Paoli - via don Rossaro - via Manzoni, elaborata sulla scorta degli studi viabilistici condotti dal Comune (comparto D). La proposta dovrà contenere lo sviluppo grafico in 1 tavola UNI-A0, a supporto rigido, (cm. 118,8 x 84,0) e una relazione generale, comprensiva dei costi e dei tempi di realizzazione delle opere, sviluppate al massimo, in 3 (tre) cartelle, formato UNI A4, (stampate su di una sola facciata);

5. la descrizione di eventuali migliorie offerte. Tale descrizione dovrà essere contenuta in 2 (due) cartelle, formato UNI A4, di una sola facciata. Nell'ambito del presente progetto si ritiene che il concorrente possa, attraverso un processo sinergico, migliorare la propria offerta in relazione non solo ad elementi quantitativi di valenza patrimoniale ma anche attraverso soluzioni performanti volte ad integrare l'interesse

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452309
fax 0464 452404
e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

pubblico quali ad esempio: obbligazioni post ultimazione delle opere, garanzie, fattori di performance manutentiva, allestimento dell'arredo degli spazi ceduti all'interno del nuovo edificio, disponibilità temporanea alla cessione di spazi per finalità pubblicistiche, ecc... Le migliorie dovranno altresì compatibilizzarsi con il contesto urbano e viabilistico, se attinenti a tali profili. Rimane evidente che le migliorie in questione verranno valutate mediante l'attribuzione di congrui punteggi nel rispetto di principi di proporzionalità e rigore motivazionale. Per le proposte migliorative il Comune non darà corso ad alcun riconoscimento economico suppletivo.

6. CD-ROM contenente copia degli elaborati prodotti su supporto cartaceo. Ciascuna tavola grafica sarà memorizzata come file immagine con estensione .JPG per PC mentre la relazione generale sarà memorizzata come file con estensione “pdf”.

Eventuale ulteriore documentazione tecnico illustrativa non verrà presa in considerazione.

“Busta C offerta economica”: la busta dovrà contenere l’offerta economica da redigersi in bollo, **esclusivamente mediante compilazione dell'allegato modello C**, datata e firmata in ogni sua pagina dal concorrente, **pena l'inammissibilità dell'offerta stessa e l'esclusione del concorrente dalla gara.**

Nella busta dovrà essere inserito il computo metrico estimativo relativo ai lavori di cui al capitolo 5 punto 1), in cui devono essere esposti:

- i prezzi per le opere oggetto di realizzazione;
- i costi della sicurezza, sostanzianti in apposito computo.

Detti elementi dovranno essere riassunti in un quadro economico complessivo, comprensivo, a pena di esclusione:

- dei costi per le spese tecniche, che non dovranno essere inferiori al 15% dell'importo delle opere;
- degli oneri fiscali e previdenziali.

Compilato secondo il fac simile allegato C, parte integrante del presente bando.

All'atto della presentazione dell'offerta, nella busta C, dovrà essere inserita copia del contratto preliminare, di cui viene allegato lo schema al presente bando di gara, debitamente sottoscritto in ogni sua pagina.

Si dà luogo alla gara anche in presenza di una sola offerta.

La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte del concorrente, mentre non vincola il Comune.

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452309
fax 0464 452404
e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

“Busta D piano economico finanziario”: la busta dovrà contenere il piano economico-finanziario dell'operazione immobiliare asseverato nelle forme di legge. Tale piano deve contenere gli elaborati con lo sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali e finanziari, relativi all'intera durata dell'operazione immobiliare, necessari a dimostrare la sostenibilità e la bancabilità dell'operazione.

Tutti i documenti dovranno essere presentati **in lingua italiana** e gli **importi espressi in euro**. Per i documenti originali in altre lingue è richiesta la traduzione giurata nelle forme di legge.

13. CAUZIONE PROVVISORIA

L'offerta deve essere corredata da una garanzia, pari al dieci per cento del prezzo a base d'asta, indicato al precedente capitolo 4, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta del concorrente. La cauzione può essere costituita, a scelta del concorrente, in contanti ossia mediante bonifico bancario o assegno circolare o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito o in libretto bancari al portatore, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore del Comune aggiudicatore. La fideiussione, a scelta del concorrente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità per almeno 360 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del concorrente ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto preliminare medesimo.

14. PROCEDURA DI GARA

Nel giorno ed ora stabiliti dal Comune per l'apertura delle offerte, il presidente di gara, con l'assistenza dell'ufficiale rogante e dei testimoni, in seduta aperta al pubblico, provvede:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione contenuta nella “Busta A - documentazione amministrativa”;
- b) ad aprire le buste contenenti l'offerta tecnica (“Busta B offerta tecnica”) siglando la documentazione ivi contenuta e verificandone la regolarità formale.

La seduta di gara viene quindi sospesa e le offerte tecniche pervenute vengono trasmesse, in apposito plico, alla commissione tecnica all'uopo nominata che provvede, in seduta riservata, alla comparazione degli elementi sopra elencati, all'attribuzione dei punteggi e alla predisposizione della graduatoria.

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452309
fax 0464 452404
e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

Il Presidente di gara procede quindi, in seduta aperta al pubblico, alla lettura del verbale delle sedute riservate ed all'apertura delle offerte economiche di cui alla "Busta C offerta economica", alla lettura delle stesse ed all'assegnazione dei relativi punteggi. Procede, quindi, alla formazione della graduatoria risultante dalla somma dei punteggi ottenuti dai singoli concorrenti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica.

Nei confronti del solo primo classificato si procede all'apertura della "Busta D piano economico finanziario" e si rinvia l'analisi della documentazione nella stessa contenuta alla commissione tecnica in seduta riservata. Laddove siano rinvenuti elementi contrastanti con quanto contenuto nell'offerta, il Presidente potrà chiedere giustificazioni all'istituto di credito asseverante e sottoporre le controdeduzioni alla medesima commissione tecnica.

Ad esito positivo del riscontro di cui al periodo precedente, il Presidente in seduta pubblica dispone, quindi, l'aggiudicazione provvisoria del contratto, che è soggetto all'approvazione dei verbali di gara da parte della Giunta comunale.

L'aggiudicazione definitiva verrà proclamata successivamente alla conclusione, con esito positivo, della verifica del possesso dei requisiti generali e speciali in capo al soggetto aggiudicatario.

Della data delle sedute pubbliche successive alla prima sarà data comunicazione mediante fax.

L'aggiudicatario rimane vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto e comunque per un tempo di giorni 360 dalla presentazione dell'offerta.

15. PUBBLICAZIONE DEI PROGETTI

Concluse le operazioni di gara con la proclamazione dell'aggiudicatario, il Comune si riserva la facoltà di organizzare forme di divulgazione alla collettività dei progetti presentati. A tale fine i concorrenti sono tenuti a prestare specifico consenso all'utilizzazione per detti fini del materiale presentato.

Il concorrente dovrà comunque dichiarare se consente o meno all'accesso, da parte di altri concorrenti, alle informazioni contenute nell'offerta che costituiscono segreti tecnici o commerciali (da individuare in sede di offerta tecnica con adeguata motivazione), nonché alla pubblicazione del progetto.

16. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato, ai sensi dell'art. 17 del regolamento di attuazione della Legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23, all'albo pretorio del Comune di Rovereto e sul sito internet del Comune di Rovereto www.comune.rovereto.tn.it, **dal 25 maggio 2012 al 2 ottobre 2012 compreso, nonché, per estratto, su due quotidiani locali.**

Nell'avviso è specificatamente indicato il termine ultimo di scadenza.

L'avviso e la relativa documentazione tecnica allegata, è visionabile presso la segreteria del servizio Territorio del Comune di Rovereto, in via Cartiera, n. 13 nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 dalla data di pubblicazione dell'avviso al termine ultimo

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

per la presentazione dell'offerta. La stessa segreteria provvederà ad inviare, ovvero a consegnare a mano il CD-ROM contenente l'intera documentazione a chiunque ne faccia richiesta via lettera o via fax.

Solo nel caso di invio del CD-ROM, il concorrente dovrà effettuare il pagamento, tramite bonifico bancario del corrispettivo relativo alla spedizione, pari ad € 10,00, sul seguente conto corrente: Tesoriere comunale - Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero – Filiale di Rovereto, Corso Rosmini n. 10 cod. IBAN: IT86L051882080000000005000. Quale causale si dovrà indicare : invio CD stazione autocorriere.

La richiesta dovrà contenere l'indicazione esatta del destinatario e dell'indirizzo al quale inviare il supporto informatico. Copia del bonifico dovrà essere inviata, via fax, unitamente alla richiesta di spedizione. **In mancanza del ricevimento della copia del bonifico bancario, non verrà inviata la documentazione su supporto informatico.**

Per eventuali informazioni di carattere amministrativo/procedurale è possibile rivolgersi al dott. Gianni Festi – tel. 0464/452422 o alla dott.ssa Daniela Fauri – tel. 0464/452114, mentre per informazioni sugli aspetti tecnici al dott. ing. Mirko Rech – tel. 0464/452461.

Eventuali quesiti formali possono essere rivolti al seguente indirizzo di posta elettronica: campostriniluigi@comune.rovereto.tn.it

Il responsabile del presente procedimento è il dirigente del servizio territorio, ing. Luigi Campostrini, il quale è l'unico soggetto che può rispondere ai quesiti formali eventualmente formulati.

17. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL D. LGS. 30 GIUGNO 2003, N. 196 "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Il Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 garantisce che il trattamento dei dati si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale ed al diritto alla protezione dei dati.

Il trattamento dei dati che il Comune di Rovereto intende effettuare sarà improntato alla liceità e correttezza nella piena tutela dei suoi diritti e della sua riservatezza.

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003 s'informano i concorrenti alla procedura di gara che:

- 1) i dati forniti dai partecipanti alla gara verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale ha presentato la documentazione;
- 2) il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- 3) il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura che interessa i concorrenti alla gara per l'affidamento dei lavori;
- 4) il titolare del trattamento è il Comune di Rovereto;
- 5) responsabile del trattamento è il Dirigente della struttura;

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595

indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it

p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN

tel. 0464 452309

fax 0464 452404

e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it



PATRIMONIO E AFFARI GENERALI

Gestione patrimonio

- 6) in ogni momento il concorrente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 196/2003.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TERRITORIO

– *Luigi Campostrini* -

Elenco allegati:

- *Planimetria*
- *Vincoli e parametri urbanistici*
- *Perizia di stima*
- *Relazione geologica*
- *Rilievo*
- *Schema quadro economico*
- *Schema di contratto preliminare di compravendita*
- *“Modello A” - istanza di partecipazione*
- *“Modello B” - dichiarazione dei requisiti generali e speciali*
- *“Modello B1” - dichiarazione dei requisiti generali soggetti ex art. 38 c. 1 lett. b) e c) D.Lgs. 163/2006*
- *“Modello C” - offerta economica*
- *“Modello D” - cronoprogramma*
- *“Modello E” - linee guida per la compilazione della relazione generale*

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Patrimonio e affari generali – Gestione patrimonio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452309
fax 0464 452404
e-mail patrimonio@comune.rovereto.tn.it

Asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare denominato “Area ex stazione autocorriere in Corso Rosmini - Largo Posta Palazzo Balista” sito a Rovereto: vincoli e parametri urbanistici.

PREMESSE

Il Comune di Rovereto pone in termini di priorità l'obiettivo della riqualificazione del complesso denominato “area ex stazione autocorriere” in corso Rosmini – Largo Posta – Palazzo Balista, contesto centrale e strategico per l'intera città.

La riqualificazione, secondo i disegni dell'Amministrazione, dovrà passare attraverso il ridisegno formale e funzionale di tutti gli spazi di superficie destinandoli a piazze e/o percorsi pubblici di assoluta qualità; nonché mediante la realizzazione di un parcheggio interrato in parte da destinare alla sosta pubblica.

Sul contesto urbano di cui trattasi l'amministrazione ha altresì previsto la possibilità di realizzare una nuova volumetria in sostituzione dello spazio occupato dall'attuale stazione delle autocorriere che potrà essere destinata a funzioni pubbliche e private.

L'intervento dovrà raccordarsi in termini di unitarietà funzionale e di armonia architettonica con il progetto di restauro di Palazzo Balista ed in particolare del rifacimento dei giardini di Palazzo Balista – via don Rossaro, garantendo idonei collegamenti ciclopedonali tra i due comparti, via Paoli, Corso Rosmini e via don Rossaro, tenendo altresì presente che la rampa di accesso al primo livello del parcheggio interrato dovrà avvenire attraverso la rampa comune realizzata dalla Cassa Rurale su parte della p.f. 2315 e parte della p.ed. 2596.

Si riportano di seguito gli aspetti di sintesi della presente operazione:

- cessione da parte dell'amministrazione comunale delle potenzialità fondiari insistenti sul compendio immobiliare e della costituzione di un diritto di superficie interrato per l'approntamento di un parcheggio pubblico/privato;
- progettazione e realizzazione da parte dell'acquirente degli spazi pubblici ricompresi nei comparti A, B, e C (piazza, area pedonale, area ciclopedonale, viabilità urbana, etc.) dell'allegata planimetria;
- cessione da parte dell'acquirente di 50 parcheggi pubblici interrati da realizzarsi nel sottosuolo dell'ambito intercompartimentale dell'allegata planimetria nonché di uno spazio di almeno 50 metri quadrati nell'ambito del piano terra del nuovo edificio da realizzarsi nel comparto A di cui sopra;
- ideazione di una soluzione progettuale di natura viabilistica e trasportistica per il comparto D, di cui all'allegata planimetria, finalizzata al decongestionamento del nodo stradale via Paoli – via Don Rossaro – via Manzoni.

AMBITO DEL COMPARTO IMMOBILIARE E ASSETTO FONDARIO

L'ambito del comparto immobiliare è individuato nell'allegata planimetria ed interessa l'area occupata dalla ex stazione delle autocorriere con gli spazi pubblici limitrofi.

Tale area è suddivisa in quattro comparti e prevede un ambito intercompartimentale destinato ai parcheggi interrati. L'individuazione dei comparti ha la sola finalità di specificare le diverse destinazioni puntuali.

COMPARTO A: nuova edificazione;

COMPARTO B: area pedonale;

COMPARTO C: viabilità urbana;

COMPARTO D: area stradale via Paoli – via Don Rossaro – via Manzoni;

AMBITO INTERCOMPARTIMENTALE: parcheggi interrati.

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI

COMPARTO A - Nuova edificazione.

Il comparto A è destinato alla nuova edificazione attraverso la redazione di un progetto unitario.

DESTINAZIONI: quelle previste dalle norme della pianificazione urbanistica comunale. **Stante l'avanzamento dell'iter procedurale connesso all'approvazione della variante al PRG "Giugno 2009" Territorio – Ambiente – Paesaggio, e con particolare riferimento all'intervenuta terza adozione (deliberazione consigliare n. 9 di data 16 febbraio 2012), le destinazioni da tenere in considerazione potranno essere quelle impresse all'area dalla variante al P.R.G. in parola, benché la stessa non sia ancora entrata in vigore.**

[ST] Superficie territoriale: 2.842 mq.;

[SUL] Superficie Utile Lorda: 3.300;

Rimane evidente che la sul di cui sopra, pari a 3300 mq, risulta comprensiva ed assorbente della SUL degli edifici esistenti, che potranno, peraltro, essere oggetto di demolizione (totale e/o parziale) in relazione alle specifiche scelte progettuali che verranno formulate.

[NP] Altezza in numero di piani: 5 piani fuori terra secondo la definizione riportata all'art. 5 delle norme tecniche di attuazione della variante urbanistica summenzionata, che testualmente recita:

"... 26. Piano fuori terra del fabbricato o dell'edificio

26.1 Il piano fuori terra del fabbricato o dell'edificio è lo spazio compreso fra la quota del pavimento del solaio inferiore e la quota del pavimento del solaio superiore, del tetto o della copertura piana.

26.2 Si computa quale piano anche la porzione del fabbricato compreso fra la quota del piano di spiccatto e quella del pavimento del primo solaio sovrastante qualora la differenza fra dette quote, misurata in qualsiasi punto, sia superiore a m. 1,50, ad esclusione degli spazi adibiti ai percorsi/accessi carrai e/o all'accesso ai garage purchè non preponderanti rispetto al perimetro dell'edificio.

26.3 Si considera piano anche il sottotetto quando abbia, anche parzialmente, le caratteristiche per essere abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio.

27. Numero di piani fuori terra

27.1 E' il numero di piani emergenti dal piano di spiccatto del fabbricato o dell'edificio.

Nel caso di costruzioni che seguono l'andamento del terreno, il numero dei piani si calcola facendo riferimento al fabbricato o ai singoli corpi di fabbrica.

28. Altezza del fabbricato

28.1 L'altezza è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di spiccatto all'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata.

28.2 Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative dell'art. 86 della legge urbanistica provinciale, i volumi tecnici nonché le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati.

28.3 In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente.

28.4 Nel caso di costruzioni che seguano l'andamento del pendio l'altezza del fabbricato va misurata facendo riferimento al piano parallelo al piano di spiccatto...."

La nuova edificazione dovrà inserirsi nel comparto A in modo da garantire la realizzazione della piazza, elemento quest'ultimo identificativo dell'intero comparto.

Il parcheggio di pertinenza delle funzioni insediate dovrà trovare collocazione ai livelli interrati al fine di favorire l'utilizzo qualificato degli spazi aperti superficiali.

COMPARTO B – Area Pedonale.

Il comparto B è destinato alla fruizione collettiva e ai percorsi pedonali e ciclabili.

DESTINAZIONI: Arredo urbano, verde, percorsi pedonali e ciclabili.

[ST] Superficie territoriale: 1.693 mq.

Nel comparto B è esclusa la realizzazione di parcheggi in superficie e di percorsi veicolari di attraversamento. Il progetto dovrà essere pertanto indirizzato alla creazione di spazi dotati di elevata qualità urbana e dovrà assolvere il compito di favorire un collegamento tra il Corso Rosmini e l'ambito urbano consolidato di via Don Rossaro e via Paoli.

COMPARTO C – Viabilità urbana.

Il comparto C è destinato alla viabilità urbana e alla realizzazione degli accessi ai parcheggi interrati.

DESTINAZIONI: Viabilità urbana percorsi pedonali e ciclabili e arredo urbano.

[ST] Superficie territoriale: 1.791mq.

Al pari del comparto precedente, il progetto di riqualificazione del comparto C dovrà essere indirizzato alla creazione di spazi dotati di un'elevata qualità urbana al fine di completare il ridisegno urbanistico dell'intera area di progetto.

Nel comparto C è pertanto ammessa la riorganizzazione e/o il potenziamento della viabilità esistente e la realizzazione dell'accesso ai parcheggi interrati.

AMBITO INTERCOMPARTIMENTALE – Parcheggio interrato multipiano.

L'ambito dei parcheggi interrati interessa una superficie che coinvolge il comparto A e parzialmente i comparti B e C.

DESTINAZIONI: Parcheggio interrato multipiano e volumi fuori terra strettamente funzionali.

[ST] Superficie territoriale: 6.326 mq.;

[RUI] Rapporto di utilizzo dell'interrato: 1

I livelli interrati non potranno superare i tre e dovranno essere progettualizzati anche in relazione alle indicazioni di massima contemplate nella relazione geologica predisposta dal dott. geol. Gabriele Modena. Rimane evidente che la documentazione geologica messa in disponibilità da parte del Comune non esime il soggetto attuatore dal condurre ulteriori approfondimenti di natura geologica, geotecnica per meglio circoscrivere le caratteristiche del sito, con ciò esonerando l'amministrazione da ogni responsabilità diretta o indotta sull'argomento.

Il solaio esterno del parcheggio interrato dovrà essere staticamente dimensionato per ammettere un sovraccarico accidentale di 1000 kg/mq. Rimane inteso che su specifica richiesta dei VVFF, l'acquirente dovrà predisporre idonei "corridoi", al fine di consentire l'accesso/transito dei mezzi dei VVFF.

All'interno di tale ambito è ammessa la realizzazione di:

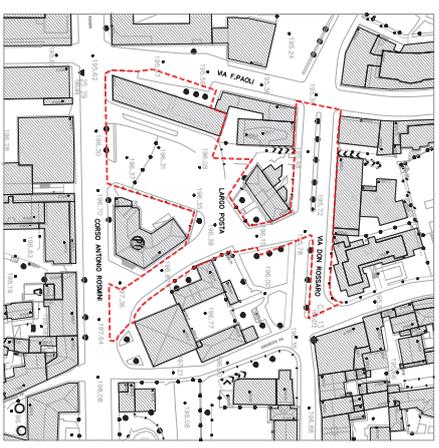
- autorimesse interrate e spazi accessori (cantine, locali tecnici);
- parcheggi di tipo "pertinenziale" a servizio del centro urbano in cui si collocano;
- parcheggi pubblici;
- modesti volumi fuori terra strettamente funzionali al parcheggio interrato secondo le modalità previste per ciascun comparto.

EX STAZIONE DELLE AUTOCORRIERE in CORSO ROSMINI (Largo Posta)

COMPARTO	DESTINAZIONE
A	Nuova edificazione - art.97 quater NTA PRG vigente e art.117.5 NTA Variante 2011
B	Area Pedonale - (fruizione collettiva, percorsi pedonali e ciclabili)
C	Viabilità Urbana - (Viabilità: arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili)
Ambito intercomp.	
TOTALE	Parcheggio interrato multipiano

D [] Soluzione progettuale viabilistica

A.01



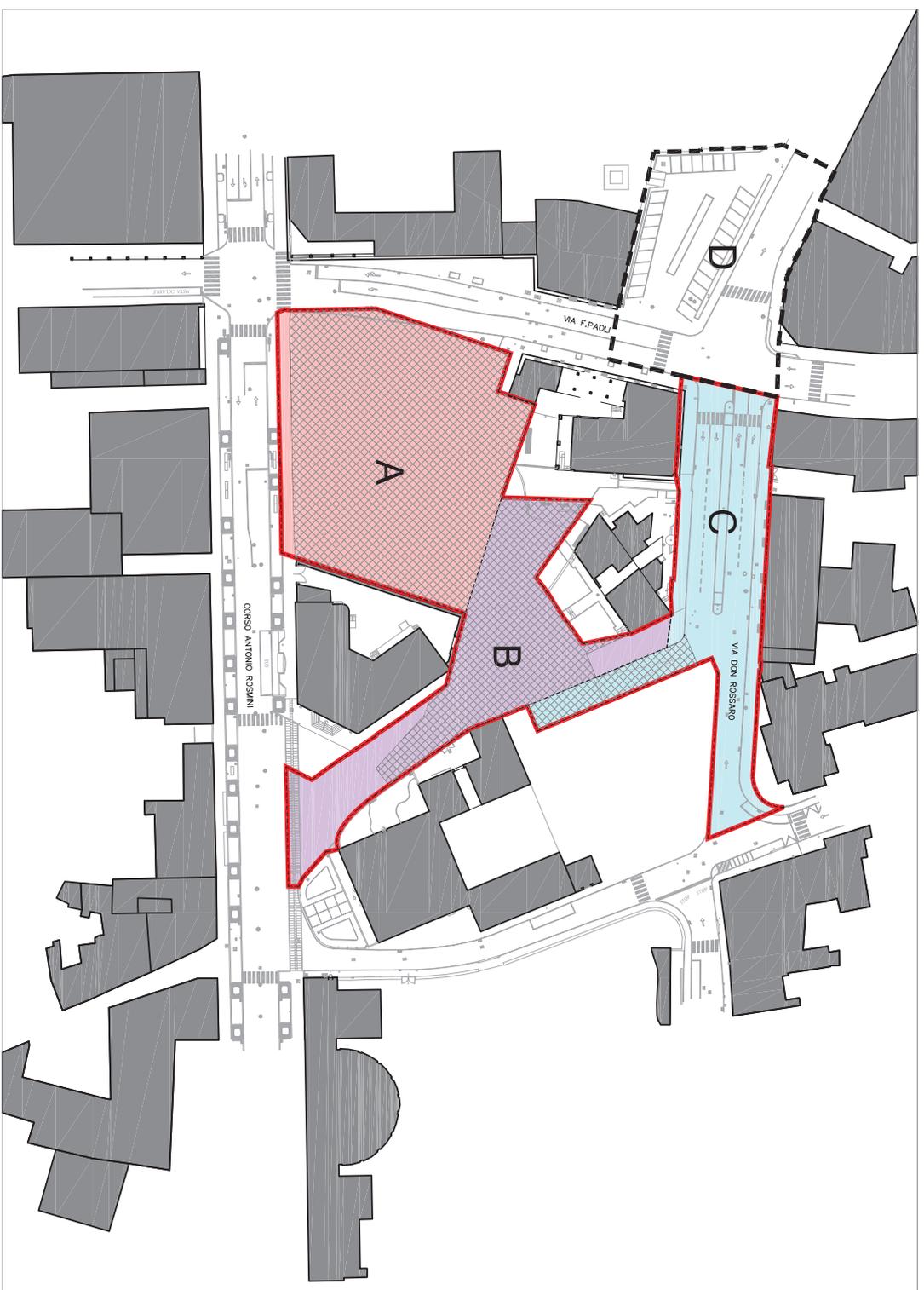
Estratto carta tecnica
scala a vista



Estratto PRG vigente
scala a vista



Estratto Variante PRG 2009
scala a vista



RILIEVO AREA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE COMPARTI

PLANIMETRIA scala 1 : 500