



## VERBALE DI DELIBERAZIONE N° 033 DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>OGGETTO:</b>	<b>Parere per realizzazione lavori in deroga a norme di strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n. 15 e s.m.i. Realizzazione nuova struttura interrata ad uso deposito, imbottigliamento e invecchiamento dei prodotti vinicoli con sistemazione del terreno limitrofo alla zona di intervento in p.f. 628/1 e 633/1, CC Faedo.</b>
-----------------	---

L'anno **duemilavent**i, addì **quindici** del mese di **dicembre** alle ore **19:00** in videoconferenza ai sensi dell'art. 73 del DL 18/2020 conv. in L. 24.04.2020 n. 27, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocato il Consiglio comunale, composto dai signori:

		ASSENTI	
		GIUSTIFIC.	INGIUSTIFIC.
Sandri Clelia	Sindaco		
Berti Giulia	Consigliere	X	
Bragagna Mauro	Consigliere		
Degasperi Mariano	Consigliere		
Faustini Rosanna	Consigliere		
Filippi Ettore	Consigliere		
Filippi Vigilio	Consigliere		
Filippo Cosima Luigia	Consigliere		
Monreal Dolores del Carmen	Consigliere		
Olimpo Francesco	Consigliere		
Pedroni Gabriella	Consigliere		
Pellegrini Chiara	Consigliere	X	
Puccio Pietro	Consigliere	X	
Recchia Andrea	Consigliere		
Ress Daniele	Consigliere		
Tabarelli Samuel	Consigliere		
Trapin Marco Emilio	Consigliere	X	
Ziglio Alessandro	Consigliere	X	

Assiste il Segretario comunale signora: **dott.ssa Annamaria Quaglia** anch'esso in collegamento video.

Conosciuto legale in numero degli intervenuti, **la sig.ra Rosanna Faustini** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Si prende atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dai pareri favorevoli, senza osservazioni, di regolarità tecnico amministrativa e contabile di cui agli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2, resi dai responsabili delle strutture competenti dell'istruttoria e depositati agli atti.*

*Si prende atto che nella fattispecie non necessita il parere di regolarità contabile.*

Premesse.

In data 30 settembre 2021, con nota acquisita in atti ns. prot. n° 8899, l'Azienda Agricola Bellaveder di Luchetta Tranquillo con sede a San Michele all'Adige in località Maso Belvedere n° 1 ha inoltrato richiesta di rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. per la realizzazione di una nuova struttura interrata ad uso deposito, imbottigliamento e invecchiamento dei prodotti vinicoli con sistemazione del terreno limitrofo alla zona di intervento in p.f. 628/1 e 633/1, C.C. Faedo, su progetto a firma del geom. Luchetta Gianni.

L'Azienda Agricola Bellaveder è iscritta nell'archivio provinciale degli imprenditori agricoli (APIA) della CCIAA, alla sezione prima, sezione speciale agricoltori, ed esercita come attività principale la coltivazione di uva da vino. Possiede una superficie agricola utilizzata in conduzione di oltre 10 ha, di cui circa 8 ettari a vigneto e il rimanente a prato permanente. La superficie catastale del lotto ove insiste il progetto p.f. 633/1, C.C. Faedo, è di mq 14.591 e su parte della stessa è stato intavolato il diritto di superficie per la realizzazione della costruzione interrata.

Lo scopo principale del progetto e delle opere da realizzarsi nasce dall'esigenza dell'azienda agricola di ampliare le proprie strutture, creando nuovi spazi interrati finalizzati anch'essi al deposito, invecchiamento ed imbottigliamento dei prodotti, collegati con la struttura esistente mediante la realizzazione di un tunnel sotterraneo pedonale e funzionante al transito di piccoli mezzi per il trasporto dei prodotti. L'intervento di realizzazione della nuova struttura, che verrà eseguita completamente sotto il profilo naturale del terreno, comprende anche la sistemazione del terreno sia in sommità alla stessa che lateralmente allo scopo di garantire una uniforme ricopertura tale da consentire il reimpianto del vigneto esistente. La nuova struttura verrà realizzata su due livelli, quello inferiore dedicato alla barriera e all'invecchiamento in bottiglie mentre quello superiore sarà dedicato allo stoccaggio delle bottiglie e all'area di imbottigliamento.

L'intervento di cui trattasi, da realizzarsi sulla p.f. 633/1, C.C. Faedo, prevede la realizzazione di un volume completamente interrato di complessivi mc 2840,80 che presenta alla vista solo la parte destinata all'accesso. La volumetria interrata di complessivi mc 2840,80 ricade per mc 2573,00 in area E4 agricola di pregio del PUP, normata dall'art. 69 delle N.d.A. del vigente P.R.G., approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n° 284 dd. 06/03/2020, mentre la restante parte del volume pari a mc 267,80 costituita dal volume del tunnel di collegamento con la cantina e la parte residua del volume del primo piano interrato interessa l'area del maso storico della località Belvedere soggetta a Piano Attuativo di riqualificazione urbana RU.01 normata dall'art. 15 delle N.d.A.

Le aree interessate dall'intervento edilizio, ricomprese all'interno del perimetro del piano attuativo di riqualificazione urbana RU.01, ricadono in Area agricola di rilevanza locale E2 normata dall'art. 67 delle N.d.A. del P.R.G., in area a Spazio privato degli edifici ed in area a Verde privato entrambe soggette all'applicazione dell'art. 49 delle N.d.A. del P.R.G.

L'edificazione, nell'area agricola di pregio, è normata dall'art. 69 delle N.d.A. del P.R.G. e consente, secondo l'applicazione del comma 4 la realizzazione di:

- a) ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare (ad esclusione dei ricoveri destinati ai maiali in numero superiore a 20 capi);
  - b) silos, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
  - c) è consentita la costruzione tunnel e serre a scopo agronomico come definiti all'articolo 78, comma 2, lettera m), della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15;
- a condizione che il richiedente il titolo edilizio risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli - sezione prima o seconda.

Gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 69 sono consentiti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal comma 6 del medesimo articolo e precisamente:

- In riferimento alle superfici accorpate l'indice fondiaria massimo consentito è pari a 0,13 mc/mq. così ripartito: 0,1 mc/mq per le parti legate alle attività produttive e 0,03 mc/mq per le parti destinate ad

- abitazione. Per le parti destinate ad abitazione dovrà essere rispettato il limite massimo stabilito dal PUP pari a 400 mc.;
- Dimensione minima del lotto facente corpo unico:  
mq. 3.000 fino alla quota di 400 ml. slm;  
mq. 1.500 sopra alla quota di 400 ml. slm;
  - Il volume utile massimo consentito per attività produttive è di mc. 1200. Il volume destinato ad uso abitativo non può in ogni caso essere superiore al 60% della parte di volume dell'edificio destinata ad attività produttive;
  - L'altezza del fronte (m) massima consentita è di m 8,50 - L'altezza massima dell'edificio (m) di 9.00 m - - Rapporto di copertura (Rc) massimo: 50%.

L'art. 5 delle NdA del vigente PRG per l'applicazione dei parametri urbanistici e definizioni stabilisce che ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G., si assumono le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni definiti della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 e specificati all'art. 3 del "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

I parametri urbanistici ed edilizi dell'art. 69 delle NdA, da considerare per la tipologia dell'intervento e per l'area agricola di pregio del PUP, come più sopra evidenziati, sono quelli relativi al calcolo dell'indice fondiario pari a 0,1 mc/mq per le parti legate alle attività produttive, alla dimensione del lotto facente corpo unico in mq 3.000 fino alla quota di 400 mt slm, al volume utile massimo consentito per l'attività produttiva stabilito in mc 1200 ed al rapporto di copertura massimo del 50 %.

Nel caso di specie la superficie per il calcolo dell'indice fondiario di 0,1 mc/mq è di mq 26.827,00 come documentato sulla tav. A-14; il lotto oggetto di intervento ha la dimensione di mq 14.951 quindi superiore alla dimensione minima del lotto di mq 3.000 prevista dalla norma mentre il volume utile insistente sull'area agricola di pregio di mc 2.573,00 risulta superiore a quanto consentito di mc 1.200,00 e quindi in contrasto con l'indice massimo.

Per quanto riguarda invece la parte rimanente del volume interrato di mc 267,80 - costituito dal tunnel di collegamento con la cantina già realizzata e dalla parte residua del volume del primo piano interrato ricadente all'interno dell'area perimetrata dal P.R.G. "Piano Attuativo di riqualificazione urbana RU.01 Maso Belvedere" disciplinato dall'art. 15 delle N.d.A. del P.R.G. - questa si pone in contrasto con la destinazione urbanistica di zona non essendo intervenuta l'approvazione del relativo piano come previsto dalle disposizioni di cui all'art. 50, comma 1, lett. a) e dall'art. 51 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i.

In quest'ultimo caso risultano quindi applicabili le disposizioni in materia di deroga urbanistica di cui all'art. 51 comma 2 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. le quali stabiliscono che la deroga può riguardare solo norme del piano regolatore generale e non norme contenute in leggi, regolamenti ovvero deliberazioni della Giunta provinciale di carattere generale, attuative di disposizioni di legge, ancorché riprodotte o richiamate dal piano.

Dall'attenta lettura delle disposizioni in materia di deroga urbanistica di cui agli artt. 97 e 98 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. la costruzione interrata di cui trattasi sarebbe interessata da due tipi di deroga ossia quella disciplinata dall'art. 97 comma 2 di competenza del Consiglio comunale per la costruzione che interessa l'area agricola di pregio del P.U.P. in contrasto con gli indici urbanistici stabiliti dal P.R.G. e quella contemplata dall'art. 98 comma 3 di competenza della Giunta provinciale per la parte di costruzione che risulta in contrasto con la destinazione di zona data dal Piano Attuativo di riqualificazione urbana RU.01 Maso Belvedere.

Nel caso in esame, per non aggravare il procedimento amministrativo si ritiene di ricomprendere l'istituto della deroga urbanistica all'interno di un unico provvedimento amministrativo accorpando il tutto nell'applicazione dell'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15.

Tutto ciò premesso.

Preso atto che sul progetto il richiedente ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica e l'autorizzazione ai fini agronomici e per la tutela delle aree produttive rilasciata dalla Sottocommissione per il paesaggio della Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, prevista dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP e degli articoli 64 e 112, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, verbale di deliberazione n° 172/20 dd. 28/10/2020 in atti subordinatamente all'osservanza della seguente prescrizione:

*"al fine di garantire la tutela del paesaggio, i rivestimenti in pietra delle parti di muratura in vista della nuova cantina semi-interrata (murature in corrispondenza dell'accesso), andranno eseguiti con masselli di pietra porfirica posti in opera con la tecnica del "finto secco", a fuga profonda".*

Visto che ai sensi dell'art. 97 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. l'autorizzazione del Consiglio comunale è preceduta dalla pubblicazione all'albo del Comune interessato della richiesta di deroga urbanistica e dal deposito del progetto presso gli uffici del comune, per un periodo non inferiore a venti giorni per la presentazione di eventuali osservazioni. Il consiglio comunale, sulla base dell'autorizzazione paesaggistica acquisita dal comune, quando necessario, o del parere della CPC, quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, valuta, nel provvedimento di autorizzazione previsto dal comma 2, le osservazioni presentate nel periodo di deposito.

Preso atto che per il progetto di cui trattasi si è provveduto, con avviso dd. 19/10/2021 prot. n° 8999/9683, a pubblicare all'albo del Comune la richiesta di deroga urbanistica, pervenuta in data 30/09/2021, oltre a depositare presso l'ufficio tecnico il progetto dell'intervento proposto disponendo il termine di 20 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso, per la presentazione di osservazioni. E nel periodo di deposito del progetto, ossia dal 21/10/2021 al 10/11/2021 compreso, non sono pervenute osservazioni come risulta dalla relata di pubblicazione in atti dd. 22/11/2021.

Visto che la Commissione edilizia comunale nella seduta di data 07 dicembre 2021 con verbale n° 2 ha sospeso l'esame del progetto di cui trattasi per approfondire le competenze del geometra progettista, regolate dal R.D. 11/02/1929 n° 274, trattandosi di interventi in cui sono previste strutture in cemento armato.

Dato atto che la committenza, alla luce della sospensione dell'esame del progetto da parte della Commissione edilizia comunale di questo Comune, ha scelto di procedere al deposito in atti della medesima documentazione progettuale, ma a firma di ingegnere abilitato al fine di consentire il celere proseguo della pratica edilizia. La documentazione risulta depositata in atti in data 10.12.2021 sub prot. n. 11524. La documentazione progettuale depositata sub prot. n. 11524/2021 corrisponde alla documentazione progettuale sulla quale risultano acquisite le autorizzazioni già in atti.

Visto che sul progetto in atti sub prot. n. 11524/2021 la Commissione edilizia comunale nella seduta di data 13 dicembre 2021 con verbale n° 1 ha rilevato il contrasto urbanistico della prevista costruzione interrata come segue:

1. per la parte di costruzione che ricade in area agricola di pregio del P.U.P. contrasto con il parametro urbanistico stabilito dall'art. 69 comma 02 delle N.d.A. del P.R.G. vigente relativo al volume utile previsto in mc 2573,00 superiore rispetto al massimo consentito di mc 1200,00;
2. per la parte di costruzione che ricade all'interno della area perimetrata dal P.R.G. a Piano Attuativo di riqualificazione urbana RU.01 Maso Belvedere" disciplinato dall'art. 15 delle N.d.A. del P.R.G. contrasto con la destinazione di zona;

ed ha disposto quindi il rinvio della proposta progettuale alla competenza del Consiglio comunale per l'attivazione della procedura di deroga urbanistica come prevista dagli artt. 97 e 98 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. e comunque subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano osservate le prescrizioni contenute nella deliberazione n° 172/20 dd. 28/10/2020 della Sottocommissione della CUP della Provincia Autonoma di Trento;
- i lavori vengano eseguiti sotto la supervisione di un geologo abilitato.

Visto che la norma dettata dall'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. dispone che, nel caso di opere in contrasto con la destinazione di zona, il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi del comma 2 è subordinato, oltre a quanto previsto dal comma 2 e dall'art. 97, comma 3, al nulla osta della Giunta provinciale.

Dato atto che la realizzazione della struttura interrata di cui alla richiesta di deroga urbanistica è ricompresa nelle opere destinate ad attività economiche di interesse generale lettera B) dell'allegato A al regolamento urbanistico provinciale di cui D.P.P. 19/05/2017 n° 8-61/Leg punto 6 opere riguardanti aziende agricole gestite da imprese iscritte alla sezione prima dell'archivio provinciale delle imprese agricole di cui alla L.P. 04/09/2000 n° 11 e s.m.i.

Nella fattispecie l'applicazione dell'istituto della deroga urbanistica in luogo della variante allo strumento urbanistico è preferibile in termini di economicità dell'attività amministrativa nonché risponde alle esigenze di accelerare il procedimento amministrativo della committenza. Infatti, come evidenziato nella documentazione in atti, l'azienda agricola deve disporre in tempi ragionevolmente brevi di un adeguato spazio per le attrezzature e per ottimizzare il lavoro, riservando uno spazio anche all'imbottigliamento attualmente eseguito con conto di terzi. L'azienda lavora autonomamente circa 800 – 1000 q.li di uve prodotte per un totale di 60.000 - 80.000 bottiglie di vino fermo da commercializzare inoltre, lo spumante Trento doc è entrato nel mercato sia nazionale che internazionale con numeri molto significativi per le aziende trentine e richiede, per essere prodotto come riserva, un immagazzinamento di circa 4 anni con

occupazione via via crescente di spazio. Il richiedente ha progettato allo scopo un intervento migliorativo della propria struttura.

Valutato l'interesse pubblico ad autorizzare la richiesta di deroga ai sensi dell'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. nonché la prevalenza di tale interesse rispetto all'interesse pubblico perseguito dalla pianificazione anche ai sensi dell'art. 51 del D.P.P. 19/05/2017 n° 8-61/Leg.

Visto l'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale e convenuto sull'esistenza, nella fattispecie, dei motivi di pubblico interesse che autorizzano la deroga alle disposizioni regolamentari.

Visto l'art. 100 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n° 284 di data 06/03/2020.

visto lo Statuto comunale;

Visto il Codice degli Enti Locali approvato con L.R. 2 di data 03/05/2018 e s.m.i.

Inserito nella presente deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica amministrativa acquisiti sulla proposta di deliberazione, come prescritto agli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2.

Con voti favorevoli unanimi su nr. 13 consiglieri presenti e votanti consiglieri presenti e votanti, espressi per appello nominale e proclamati dal Presidente, votazione avente valenza anche di immediata eseguibilità.

### **DELIBERA**

1. Di autorizzare, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale e dell'art. 100 delle N.d.A. del P.R.G. vigente, avendo valutato la prevalenza degli interessi derivanti dalla realizzazione dell'intervento rispetto all'interesse pubblico perseguito dal mantenimento delle previsioni urbanistiche comunali, l'attivazione ai sensi dell'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. della procedura di deroga urbanistica, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione nuova struttura interrata ad uso deposito, imbottigliamento e invecchiamento dei prodotti vinicoli con sistemazione del terreno limitrofo alla zona di intervento in p.f. 628/1 e 633/1 C.C. Faedo" come da documentazione in atti a firma dell'ing. Francesco Gabrielli, oltre che da relazione geologica-geotecnica a firma del geologo Mario Cavattoni, alle previsioni dello strumento urbanistico vigente come sotto riportato:
  - Art. 69 delle N.d.A. del P.R.G. vigente comma 02 concernente rispettivamente il volume utile previsto in progetto nell'area agricola di pregio del PUP di mc 2573,00 rispetto al massimo consentito dalla norma di zona di mc 1200,00;
  - Art. 15 Piani attuativi del PRG "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RU.01 – MASO BELVEDERE" contrasto con la destinazione di zona,e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - siano osservate le prescrizioni contenute nella deliberazione n° 172/20 dd. 28/10/2020 della Sottocommissione della CUP della Provincia Autonoma di Trento;
  - i lavori vengano eseguiti sotto la supervisione di un geologo abilitato.
2. Di inoltrare alla Giunta Provinciale di Trento la presente deliberazione per l'ulteriore corso ai sensi delle vigenti disposizioni come previsto all'art. 98 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i.
3. Di dare atto che, una volta acquisito il nulla osta della Giunta Provinciale di cui al punto 2., il rilascio del permesso di costruire in deroga sarà subordinato alla verifica della necessità del nulla osta del Servizio Antincendi e Protezione Civile della Provincia Autonoma di Trento di cui al D.P.R. 151/2011, del nulla osta per le lavorazioni in locali interrati di cui all'art. 65 del D.P.R. 81/2008, nonché alla presentazione della documentazione relativa alla progettazione degli impianti di cui Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
4. Di prendere atto che ai sensi dell'art. 54 comma 1 del D.P.P. 19/05/2017, n° 8-61/Leg e s.m.i. Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 04/08/2015 n° 15 e s.m.i., le opere realizzate in deroga non possono essere distolte dalle finalità per le quali la deroga viene rilasciata.

5. Di dare atto che la presente deliberazione, diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art. 183, comma 3, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2.
6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183 comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
7. Di dare evidenza, e ciò ai sensi dell'art. 4 della L.P. 23/1992, che avverso il presente provvedimento è possibile presentare:
  - a) opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare al Giunta Comunale ai sensi dell'art. 183, 5° comma del Codice degli enti locali (CEL) della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvata con L.R. 3 maggio 2018 nr. 2;
  - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per i motivi di legittimità entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199; (\*)
  - c) ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento da parte di chi vi abbia interesse entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D. Lgs. 02 luglio 2010, n. 104. (\*)(\*) i ricorsi b) e c) sono alternativi

**Deliberazione Consiglio comunale nr. 33 dd. 15.12.2021.**

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Rosanna Faustini  
*(firma digitale)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Annamaria Quaglia  
*(firma digitale)*

---

**Relazione di Pubblicazione**

Ai sensi dell'articolo 183, comma 4, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, la presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, è pubblicata all'albo comunale, pena decadenza, entro cinque giorni dalla sua adozione per dieci giorni consecutivi, a partire dal **17.12.2021**.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Annamaria Quaglia  
*(firma digitale)*

---

**Certificato di esecutività**

Vedi certificato di fine pubblicazione allegato.