



VERBALE DI DELIBERAZIONE N° 021 DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: **Autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga a norme di strumenti urbanistici ai sensi dell'art 98 comma 2 della L.P. 04/08/2015 n. 15 e s.m.i. Intervento di risanamento energetico con parziale demolizione, ricostruzione e ampliamento di edificio esistente su p.ed. 278, C.C. Faedo.**

L'anno **duemilaventidue**, addì **ventuno** del mese di **luglio** alle ore **19:10** nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata 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	X	
Olimpo Francesco	Consigliere	X	
Pedroni Gabriella	Consigliere		
Pellegrini Chiara	Consigliere		
Puccio Pietro	Consigliere		
Recchia Andrea	Consigliere		
Ress Daniele	Consigliere	X	
Tabarelli Samuel	Consigliere		
Trapin Marco Emilio	Consigliere		
Ziglio Alessandro	Consigliere		

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

**Oggetto: Autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga a norme di strumenti urbanistici ai sensi dell'art 98 comma 2 della L.P. 04/08/2015 n. 15 e s.m.i.
Intervento di risanamento energetico con parziale demolizione, ricostruzione e ampliamento di edificio esistente su p.ed. 278, C.C. Faedo.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si prende atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dal parere favorevole, senza osservazioni, di regolarità tecnico amministrativa, di cui agli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma TAA, LR 3.05.2018 n. 2, reso dal responsabile della struttura competente dell'istruttoria e depositato agli atti.

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

Premesse.

In data 04/11/2021, con nota acquisita in atti ns. prot. n° 10169, la società Defant Immobiliare S.r.l. con sede a Bolzano in via Maso della Pieve n° 52 ha inoltrato richiesta di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 80 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i., per l'esecuzione dell'intervento di risanamento energetico con parziale demolizione, ricostruzione e ampliamento dell'edificio esistente sulla p.ed. 278, C.C. Faedo, su progetto a firma del dott. arch. Irene Defant. Trattasi del complesso alberghiero all'insegna Lord Hotel snc ora dismesso e in situazione di abbandono. Il progetto si pone l'obiettivo di riqualificazione della struttura e dell'area circostante di pertinenza.

La richiesta veniva sospesa con nota in atti sub prot. n° 11793 dd. 17/12/2021 per l'acquisizione di pareri e nulla osta essenziali all'espletamento della pratica con richiesta di rielaborazione del progetto alla luce dell'istruttoria eseguita dall'ufficio tecnico comunale che evidenziava la mancata conformità urbanistica dell'intervento di progetto. Il richiedente quindi provvedeva a rielaborare il progetto come richiesto ed depositava i nuovi elaborati in data 17/02/2022 ns. prot. n° 1674 richiamando la necessità di rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 98 comma 2 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i., in quanto l'altezza dell'ampliamento previsto eccede l'altezza massima consentita dall'art. 64 G1 delle N.d.A del vigente P.R.G. dell'estinto comune di Faedo, fuso per aggregazione nel Comune di San Michele all'Adige dal 1.01.2020.

L'intervento di risanamento energetico con parziale demolizione e ricostruzione interessa l'edificio individuato dalla p.ed. 278, C.C. Faedo, mentre la parte in ampliamento ricade sulle pp.ff. 949/9 e 949/12, C.C. Faedo.

Le opere di riqualificazione urbanistica ed edilizia proposte nel progetto e la conseguente sistemazione dell'area circostante si propongono quale offerta turistica ricettiva del territorio.

L'area interessata dall'intervento edilizio costituita dalla p.ed. 278 e dalle pp.ff. 949/9 e 949/12, tutte in C.C. Faedo, ricade in Area per attività alberghiera disciplinata dall'art. 64 G1 delle N.d.A. del P.R.G. in cui sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove costruzioni di cui all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1, 2 e 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i.;
- ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. E) punto 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i.:

Gli interventi sopradescritti sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf.): 0.90 mq/mq.
- Rapporto di copertura (Rc): max 40%;
- Spazi di parcheggio: art. 17 delle NTA
- Altezza massima del fronte [m] :11,50 ml.
- Altezza massima dell'edificio (Hf): 12.00 m;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani]: 5 piani

Nel caso di specie si rileva che il corpo principale dell'edificio alberghiero esistente già supera su ogni sua facciata l'altezza massima del fronte e l'altezza massima dell'edificio così come consentita dal

vigente PRG. L'intervento proposto prevede un ampliamento parzialmente sospeso in direzione Nord-Est che riprende l'altezza dei piani più alti dell'edificio esistente, con altezza del fronte di ml **16,08** e altezza massima calcolata a metà falda di ml **16,65**, in contrasto con le altezze massime stabilite dall'art. 64 G1 delle N.d.A. del P.R.G. Infatti l'ampliamento di progetto dell'edificio eccede l'altezza massima del fronte stabilita in ml 11,50 (ml 16,08 previsti) nonché l'altezza massima dell'edificio a metà falda stabilita in ml 12,00 (ml 16,65 previsti).

Le disposizioni in materia di deroga urbanistica per opere di interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico edilizio provinciale sono regolate dall'art. 98 della LP n.15/2015 e s.m.i. e il co. 2 subordina la realizzazione in deroga all'autorizzazione del Consiglio comunale. La fattispecie ricade in quanto individuato dall'All. C del regolamento provinciale DPP 19.05.2017 n. 8-61/Leg e ssmm punto 1) della lett. A Opere destinate ad attività turistico-ricettive sportive.

Tutto ciò premesso.

Preso atto che sul progetto il richiedente ha ottenuto i seguenti nulla osta e pareri:

- Autorizzazione paesaggistico-ambientale della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio Rotaliana Koenigsberg n° 142 del 28/10/2021, con prescrizioni tecnico operative vista l'importanza dell'intervento di definire in maniera ottimale le finiture esterne (tipologia e colore dell'intonaco delle facciate, e colore sotto gronda) che ne caratterizzano l'immagine finale. Prima dell'esecuzione delle stesse, dovrà essere predisposta idonea campionatura, che sarà valutata in sede di sopralluogo da parte della CPC;

- Parere Servizio Bacini Montani della PAT determinazione n°8470 di data 22/12/2021. Provvedimento subordinato all'osservanza di una serie di prescrizioni tra cui quella di eseguire in contraddittorio con il personale tecnico del Servizio Bacini Montani il picchettamento demaniale (piede lato campagna del rilevato arginale), rispetto al quale andranno verificate le distanze di progetto e la prescrizione di comunicare la data di inizio e fine dei lavori;

- Parere del Servizio Turismo e Sport con visto di corrispondenza, determinazione del dirigente n° 2021-S039-00526 che prescrive di rispettare l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.5.3 del DM 236/89 per quanto concerne l'accessibilità di tutte le parti comuni dell'esercizio alberghiero oltre che delle unità abitative destinate alle persone con ridotta o impedita capacità motoria;

- Parere del Servizio Gestione Strade con autorizzazione n° S106/19.5.4-2021-5;

- Valutazione del progetto con parere favorevole rif. pratica 12426(10H) dell'Ufficio Prevenzione Incendi della PAT.

Preso atto che, non essendo il progetto in contrasto con la destinazione di zona, non risulta necessario procedere al deposito del progetto presso gli uffici comunali ai sensi dell'art. 97 comma 3 della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i.

Rilevato inoltre che non necessita acquisire il parere della Commissione edilizia ai sensi dell'art. 9, comma 4, della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i. che recita "la CEC non si esprime su interventi che sono già stati assoggettati ad autorizzazione paesaggistica o al parere sulla qualità architettonica, espresso dalla CPC integrata ai sensi dell'art. 7 comma 11."

Dato atto che 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 che ha lo scopo principale di eseguire sul fabbricato, ormai da anni in stato di abbandono con evidenti problematiche di tutela paesaggistiche-ambientali oltreché di sicurezza pubblica, il recupero del fabbricato creando una struttura in grado di soddisfare esigenze della collettività con nuovi posti occupazionali nonché nuovo indotto.

Valutato l'interesse pubblico ad autorizzare la richiesta di deroga ai sensi dell'art. 98 comma 2 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 dei motivi di pubblico interesse che autorizzano la deroga alle disposizioni del vigente PRG dell'estinto comune di Faedo.

Visto l'art. 100 delle norme di attuazione del vigente P.R.G. dell'estinto comune di Faedo.

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

Visto il vigente Statuto comunale.

Acquisito il seguente parere:

“Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2, parere favorevole in ordine ai riflessi della medesima sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Firmato digitalmente: Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata – Mauro Stonfer”

Con voti favorevoli unanimi su n. 14 consiglieri presenti e votanti, espressi per appello nominale e proclamati dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori.

DELIBERA

1. Di autorizzare per quanto espresso in premessa, ai sensi dell'art. 98, co. 2, della L.P. 04/08/2015 n° 15 e s.m.i., la deroga urbanistica per opere di interesse pubblico, inerente l'Intervento di risanamento energetico con parziale demolizione, ricostruzione e ampliamento p.ed. 278 C.C. Faedo, come da documentazione in atti. La deroga è riferita alle previsioni dello strumento urbanistico vigente di cui all'art. 64, comma 4, delle N.d.A. del P.R.G. vigente concernente rispettivamente l'altezza del fronte prevista in progetto di ml 16,08 e l'altezza massima dell'edificio prevista in progetto di ml 16,65 rispetto al massimo consentito dalla norma di zona pari rispettivamente a ml 11,50 e ml 12,00. E nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri e nulla osta di seguito elencati:
 - Autorizzazione paesaggistico-ambientale per l'esecuzione dei lavori della commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio Rotaliana Koenigsberg n° 142 del 28/10/2021;
 - Parere Servizio Bacini Montani della PAT determinazione n°8470 di data 22/12/2021.
 - Parere del Servizio Turismo e Sport con visto di corrispondenza, determinazione del dirigente n° 2021-S039-00526;
 - Parere del Servizio Gestione Strade con autorizzazione n° S106/19.5.4-2021-5;
 - Valutazione con parere favorevole del progetto rif. pratica 12426(10H) del Ufficio Prevenzione Incendi della PAT.
2. Di dare 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.
3. 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.
4. 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.021 dd. 21.07.2022.

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, commi 1 e 3, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, la presente deliberazione è pubblicata all'albo comunale per dieci giorni consecutivi a partire dal **25.07.2022** e diverrà esecutiva il giorno successivo a quello di scadenza del periodo di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Annamaria Quaglia
(firma digitale)

Certificato di esecutività

Vedi certificato di fine pubblicazione allegato.