

Oggetto: Progetto di ampliamento dell'Azienda agricola Bellaveder con realizzazione di nuova struttura interrata e sistemazione di terreno agricolo, ppff 633/1 e 628/1 e ped 413, CC Faedo. Autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi art. 98 LP 15/2015.

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.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesse.

In data 22.09.2022, con nota acquisita in atti sub. prot. n. 9119, il titolare dell'Azienda Agricola Bellaveder con sede in località Maso Belvedere n. 1 di San Michele all'Adige, signor Luchetta Tranquillo, titolare di diritto di superficie insistente su p.f. 633/1, e la signora Lorenza Seppi, in qualità di proprietaria della p.ed. 413, nonché della pf. 628/1, tutte particelle risultanti in affitto all'Azienda Agricola Bellaveder, hanno inoltrato richiesta di rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di una nuova struttura interrata ad uso deposito, imbottigliamento e invecchiamento dei prodotti vinicoli e con sistemazione del terreno limitrofo alla zona di intervento, in pp.ff. 628/1 e 633/1 e p.ed. 413, C.C. Faedo, su progetto a firma dell'ing. Francesco Gabrielli, in deroga per opere di interesse pubblico individuate dal regolamento.

Il progetto presentato va a sostituire quello precedentemente acquisito in atti in data 30/09/2021 sub prot. n. 8899, sul quale il Consiglio comunale di San Michele all'Adige con deliberazione n. 33 dd 15.12.2021, esecutiva, si è espresso favorevolmente autorizzando il rilascio del permesso di costruire in deroga, così come la Giunta Provinciale con deliberazione di n.549 dd 08/04/2022. Il permesso di costruire in deroga non risulta comunque rilasciato come da accordi con i richiedenti.

Il nuovo intervento ora proposto mantiene invariata la conformazione del terreno e la parte visibile del nuovo fabbricato così come previste nel precedente progetto, viene invece aumentata la volumetria interrata.

Il progetto in esame prevede:

sulla p.ed. 413 e pf. 633/1, CC Faedo, la realizzazione di una nuova struttura interrata di complessivi mc 4.469,71 di cui:

- in parte per mc 278,42 con destinazione tunnel di collegamento tra il maso storico e la nuova costruzione interrata e ricadenti in area soggetta a Piano Attuativo di riqualificazione urbana RU.01 (art. 15 delle N.d.A). L'intervento proposto nel perimetro del piano attuativo ricade in parte in Area agricola di rilevanza locale E2 normata dall'art. 67 delle N.d.A. del P.R.G., in parte in area a Spazio privato degli edifici normata dall'art. 49 delle N.d.A. del P.R.G.
- in parte per mc 4.191,29 con destinazione deposito, imbottigliamento e invecchiamento dei prodotti vinicoli ricadenti in area E4 agricola di pregio del PUP (art. 69 delle N.d.A. del vigente P.R.G.).

e la rimodellazione del terreno circostante la nuova struttura interrata comprendendo anche la pf. 628/1, CC Faedo.

L'intervento previsto di volume interrato di mc 278,42 (tunnel di collegamento) si pone in contrasto con la destinazione urbanistica di zona non essendo intervenuta l'approvazione del Piano attuativo previsto nel PRG (art. 15 delle N.d.A).

L'intervento previsto di volume interrato di mc 4.191,29 ricadente in area agricola di pregio si pone in contrasto con gli indici urbanistici stabiliti dal PRG nell'art. 69 delle NdA.

Ora si chiede al Consiglio comunale di esprimersi per il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi del disposto dell'art. 98 della LP 15/2015 - Legge provinciale per il governo del territorio - che prevede l'applicazione della disposizione in materia di deroga urbanistica per la realizzazione di opere di interesse pubblico, così come individuate dal regolamento urbanistico - edilizio provinciale. I commi 2 e 3 prevedono rispettivamente il rilascio del permesso di costruire previa l'autorizzazione del Consiglio comunale che si esprime dopo aver acquisito l'autorizzazione paesaggistica (o il parere della CPC a seconda del caso) e nel caso di opere in contrasto con la destinazione di zona previo anche il nulla osta della Giunta provinciale, DPP 19 maggio 2017, n.8-61/Leg.

La costruzione di cui trattasi è interessata quindi da due ipotesi di deroga urbanistica ossia: per la parte di costruzione ricadente nell'area agricola di pregio del P.U.P. in contrasto con gli indici urbanistici stabiliti dal P.R.G., disciplinata dall'art. 97 comma 2 di competenza unicamente del Consiglio comunale e per la parte di costruzione che risulta in contrasto con la destinazione di zona prevista dal Piano Attuativo di riqualificazione urbana RU.01 Maso Belvedere disciplinata anche dall'art. 98 comma 3 richiedente il nulla osta della Giunta provinciale

Per non aggravare il procedimento amministrativo si propone al Consiglio comunale di esaminare unitamente le due fattispecie all'interno di un unico provvedimento amministrativo, al fine dell'applicazione dell'istituto della deroga urbanistica sull'intero intervento proposto.

Tutto ciò premesso.

Preso atto che il regolamento urbanistico- edilizio provinciale, DPP 19 maggio 2017, n.8-61/Leg, individua all'allegato C le opere di interesse pubblico ai fini del rilascio della deroga urbanistica e in particolare alla lettera B) punto 6) le opere riguardanti aziende agricole gestite da imprese iscritte alla sezione prima dell'archivio provinciale delle imprese agricole.

Richiamato l'art. 51 del citato regolamento urbanistico- edilizio provinciale laddove dispone che la deroga urbanistica può riguardare solo norme del PRG.

Richiamato l'art. 100 Deroga delle NdA del vigente PRG che recita:

“1. Per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico è ammessa la deroga alle presenti norme di attuazione con le procedure previste dalle vigenti leggi urbanistiche.

2. Il rilascio della concessione in applicazione ai poteri di cui al comma 1 del presente articolo è subordinato all'autorizzazione del Consiglio Comunale e successivamente al nulla osta della Giunta Provinciale qualora previsto dalle vigenti norme urbanistiche.”

Visto che a seguito di istruttoria a cura dell'ufficio comunale competente è stato verificato che 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, la vinificazione e l'imbottigliamento. L'Azienda possiede una superficie agricola utilizzata in conduzione di oltre 10 ha, di cui circa 8 ettari a vigneto e il rimanente a prato naturale e bosco ceduo. La cantina dal 2003 è impegnata a valorizzare i prodotti locali e in particolare si è specializzata in spumantizzazione con metodo classico di sole uve trentine "Trento Doc". Questo prodotto richiede tempi di immagazzinamento che vanno dai 6 mesi ai 4 anni. Lo scopo principale del progetto e delle opere da realizzarsi nasce dall'esigenza dell'azienda 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 interrata viene realizzata su un unico livello interrato.

Visto che per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi è stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica e l'autorizzazione ai fini agronomici e per la tutela delle aree produttive (richieste dal PUP per gli interventi edilizi da realizzarsi rispettivamente nelle aree di tutela ambientale e all'interno delle aree agricole) rilasciata dalla Sottocommissione per il paesaggio della Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio, prevista dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP e degli articoli 64 e 112 della L.P. 15/2015, verbale di deliberazione in atti n. 110/22 dd. 18/08/2022.

Visto che l'intervento per la parte con destinazione tunnel di collegamento viene proposto senza predisposizione del Piano attuativo richiesto dall'art. 15 delle N.d.A relativamente al Maso Belvedere.

Visto che l'edificazione nell'area agricola di pregio (*parte di intervento fuori dal perimetro del piano attuativo*), normata dall'art. 69 delle N.d.A. del P.R.G., è consentita ai sensi del co.4, per la realizzazione di:

a) *omissis*;

b) silos, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;

c) *omissis*;

a condizione che il richiedente il titolo edilizio risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli - sezione prima o seconda.

Gli interventi di cui al co. 4 dell'art. 69 sono consentiti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal co. 7 e precisamente:

- In riferimento alle superfici accorpate l'indice fondiario 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. *omissis*;
- Dimensione minima del lotto facente corpo unico:
mq. 3.000 fino alla quota di 400 ml. slm;
omissis;
- Il volume utile massimo consentito per attività produttive è di mc. 1200. *omissis*;
- *omissis*.

Nel caso di specie l'indice fondiario di 0,1 mc/mq calcolato sulla superficie di mq 41.912,90 (come da tav. A-13) permette di realizzare un volume di mc 4.191,29 cubatura superiore al volume utile massimo consentito per attività produttive di mc. 1200.

Visto che ai sensi dell'art. 97, co. 3, della L.P. 15/2015 - come da rimando dell'art. 98, co.3 - 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 infatti, 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 le osservazioni eventualmente presentate nel periodo di deposito.

Preso atto che per il progetto di cui trattasi si è provveduto con avviso dd. 14/10/2022 prot. n° 9119/9873 a pubblicare all'albo del Comune di San Michele all'Adige la richiesta di deroga urbanistica in parola con deposito presso l'ufficio tecnico del progetto dell'intervento proposto, disponendo il termine di 20 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso, per la presentazione di osservazioni. Nel periodo di deposito del progetto dal 14/10/2022 al 03/11/2022 compresi non sono pervenute osservazioni come da relata di pubblicazione in atti dd. 07/11/2022.

Visto il parere della Commissione edilizia comunale, espresso ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Edilizio Comunale, nella seduta di data 17 novembre 2022 con verbale n. 3 che 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 relativamente al volume utile previsto in mc 4.191.29 superiore rispetto al massimo consentito di mc 1200;
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. 15/2015 e comunque subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano osservate le prescrizioni contenute nella deliberazione n° 110/22 dd. 18/08/2022 della Sottocommissione della CUP della Provincia Autonoma di Trento;
- i lavori vengano eseguiti sotto la supervisione di un geologo abilitato.

Visto che l'art. 98 comma 3 della L.P. 15/2015 dispone che, nel caso di opere in contrasto con la destinazione di zona, il rilascio del permesso di costruire in deroga 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 in parola ricade nelle fattispecie di cui alla lettera B) "*opere destinate ad attività economiche di interesse generale*", punto 6) "*opere riguardanti aziende agricole gestite da imprese iscritte alla sezione prima dell'archivio provinciale delle imprese agricole di cui alla legge provinciale 4 settembre 2000, n. 11 e successive modificazioni.* - *omissis*-" dell'allegato C "Opere di interesse pubblico ai fini del rilascio della deroga urbanistica" al regolamento urbanistico provinciale D.P.P. 19/05/2017 n. 8-61/Leg.

Rilevato 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. Infatti, come evidenziato nella documentazione in atti, l'azienda agricola necessita 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 quindi 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 della L.P. 15/2015 nonché la prevalenza di tale interesse rispetto all'interesse pubblico perseguito dalla pianificazione, nel rispetto comunque dell'art. 51 del D.P.P. 19/05/2017 n. 8-61/Leg.

visto lo Statuto comunale.

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

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 espressi per alzata di mano da tutti i Consiglieri presenti e votanti, proclamati dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori.

DELIBERA

1. Di autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa, il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 98 della LP 15/2015, per i lavori di realizzazione di una nuova struttura interrata ad uso deposito, imbottigliamento e invecchiamento dei prodotti vinicoli e con sistemazione del terreno limitrofo alla zona di intervento in pp.ff. 628/1 e 633/1 e p.ed. 413, C.C. Faedo, come da richiesta e progetto acquisiti in atti sub prot. n. 9119 dd 22.09.2022 e nel dettaglio:
 - 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” (art. 15 delle N.d.A. del P.R.G.) e quindi contrasto con la destinazione di zona, previo nulla osta della Giunta provinciale ai sensi art. 98, co. 3, LP 15/2015.
 - per la parte ricadente in area agricola di pregio del P.U.P. e in contrasto con il parametro urbanistico stabilito dall'art. 69 comma 02 delle N.d.A. del P.R.G. vigente autorizzando la cubatura di mc 4.191.29 in misura superiore rispetto al massimo consentito di mc 1.200.e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - siano osservate le prescrizioni contenute nella deliberazione n. 110/22 dd. 18/08/2022 della Sottocommissione della CUP della Provincia Autonoma di Trento;
 - i lavori vengano eseguiti sotto la supervisione di un geologo abilitato.
2. Di trasmettere al Servizio provinciale Territorio, urbanistica ed edilizia copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 51 del regolamento urbanistico provinciale D.P.P. 19/05/2017 n. 8-61/Leg., richiedendo inoltre per suo tramite il rilascio del nulla osta della Giunta Provinciale per la parte di intervento in contrasto con la destinazione di zona.
3. Di dare atto che il rilascio del permesso di costruire in deroga sarà subordinato alla presentazione da parte del richiedente il permesso di costruire della 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, co.1 del regolamento urbanistico provinciale D.P.P. 19/05/2017 n. 8-61/Leg., 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.

- 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 n. 30 dd. 20.12.2022.

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 **23.12.2022** 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.