



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 162

del Consiglio comunale

Oggetto: ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO AL D.U.P. ED AL BILANCIO 2021 - 2023 AVENTE AD OGGETTO: "E' NECESSARIO UN ULTERIORE TENTATIVO DI VENDITA DELL'IMMOBILE EX OSTELLO DELLA GIOVENTU' DI VIA S. MARTINO/VIA ALESSANDRO MANZONI DI PROPRIETA' COMUNALE PER CONTRIBUIRE AL RILANCIO DEL QUARTIERE".

Il giorno 29.12.2020 ad ore 18.05 in videoconferenza presso la sede del Comune in seguito a convocazione disposta con regolari avvisi recapitati a termini di legge ai Consiglieri, si è riunito il Consiglio comunale sotto la presidenza del signor Piccoli Paolo presidente del Consiglio comunale.

Presenti: presidente **Piccoli Paolo**

sindaco **Ianeselli Franco**

consiglieri **Angeli Eleonora**

Baggia Monica

Bozzarelli Elisabetta

Bridi, Vittorio

Brugnara Michele

Bungaro Corrado

Carli Marcello

Casonato Giulia

Chilà Filomena

Dal Ri Alessandro

Demattè Daniele

Fernandez Andreas

Filippin Giuseppe

Filosi Luca

Fiori Francesca

Frachetti Piergiorgio

Franzoia Mariachiara

Gilmozzi Italo

Giuliani Bruna

Guastamacchia Fabrizio

Lenzi Walter

Maestranzi Dario

Maschio Andrea

Maule Chiara

Merler Andrea

Panetta Salvatore

Pedrotti Alberto

Raffaelli Anna

Robol Andrea

Saltori Alessandro

Serra Nicola

Stanchina Roberto

Tomasi Renato

Uez Tiziano

Urbani Giuseppe

Zanetti Cristian

Zanetti Silvia

Assenti: consiglieri **Bosetti, Stefano**

e pertanto complessivamente presenti n. 39, assenti n. 1, componenti del Consiglio.

Presenti: assessori esterni **Facchin Ezio**

Assume la presidenza il signor Piccoli Paolo.

Partecipa il Segretario generale Moresco Lorenza.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Scrutatori: Serra Nicola e Bridi, Vittorio

Il Consiglio comunale

visto l'ordine del giorno presentato dal Consigliere Filippin, successivamente sottoscritto dai Consiglieri Demattè, Giuliani e Saltori, avente ad oggetto «È necessario un ulteriore tentativo di vendita dell'immobile ex Ostello della Gioventù di via San Martino/via Alessandro Manzoni di proprietà comunale per contribuire al rilancio del quartiere», collegato alle proposte di deliberazione relative all'approvazione del D.U.P. 2021-2023 e del bilancio 2021-2023;

visto l'emendamento dell'Assessora Franzoia, aggiuntivo di un punto del dispositivo dell'ordine del giorno sopra richiamato, concordato con i presentatori ai sensi dell'art. 85, comma 8 del Regolamento interno del Consiglio comunale;

constatato e proclamato, da parte del Presidente, assistito dagli scrutatori, l'esito della votazione allegato;

approva

il seguente ordine del giorno.

Premessa.

Il quartiere di San Martino, propaggine nord del più pregiato centro storico di Trento, nonostante la nuova pavimentazione ed i progetti in essere ha necessità di un nuovo rilancio contro il declino anche sociale che si rappresenta quotidianamente.

La ristrutturazione dell'ex Ostello della Gioventù con la salvaguardia della funzione ricettiva potrebbe essere il volano economico per una "nuova vita" del quartiere oggi sempre più soggetto a problematiche di rigenerazione urbana e di sostituzione sociale tali da mettere a rischio la tenuta della coesione con l'indebolimento delle relazioni di solidarietà collettive.

L'Amministrazione comunale ha tentato l'alienazione in tre occasioni, purtroppo senza esito come riportato di seguito:

- la presentazione della offerta della prima asta pubblica per la vendita in un unico lotto del compendio denominato "Ex Ostello della Gioventù" (ex Albergo Ancora) di via Manzoni numeri 17 e 19 e via S. Martino numeri 16, 20, 22, 24, 26 e 28, ha avuto luogo in data 21.12.2009. Il prezzo a base d'asta era di euro 3.300.000,00 con aggiudicazione (unica offerta) alla società Omega Iniziative S.r.l. con sede a Milano a circa euro 3.600.000,00. Successivamente, l'Amministrazione comunale, preso atto che non era stato possibile giungere alla stipula del contratto di compravendita definitivo per vicende soggettive dell'aggiudicatario, ha deciso di recedere dall'impegno contrattuale trattenendo il deposito cauzionale a titolo di sanzione e di risarcimento del danno conseguente all'inadempimento;
- in seguito, il Servizio Patrimonio del Comune di Trento con determinazione 02.09.2016 n. 12/155, ha esperito una seconda asta con inizio della procedura in data 02.09.2016 con scadenza alle ore 12:00 del 12.10.2016. Il bando prevedeva la vendita in asta pubblica in un unico lotto delle pp. edd. 989, 990 e 991 in P.T. 6815 II C.C. Trento che individuano il compendio immobiliare di via Manzoni numeri 17 e 19 e via San Martino numeri 20, 22, 24, 26 e 28 già sede dell'Ostello della Gioventù (ex Albergo Ancora). L'importo a base d'asta era pari a euro 2.820.000,00 al netto delle imposte con aggiudicazione mediante il criterio del massimo rialzo. Entro la data di scadenza non è stata presentata alcuna offerta e la gara è stata quindi dichiarata deserta;
- successivamente il Servizio Patrimonio del Comune di Trento con determinazione 17.08.2017, n. 12/105, ha esperito una terza asta pubblica con la divisione del compendio in due lotti:
 - primo lotto: edificio in pp.edd. 990 e 991 in P.T. 6815 II in C.C. di Trento con importo a base d'asta di euro 2.196.000,00 – al netto delle imposte dovute per legge;
 - secondo lotto: edificio in p.ed. 989 in P.T. 6815 II in C.C. di Trento con importo a base d'asta di euro 624.000,00 – al netto delle imposte dovute per legge.

La divisione in due lotti era probabilmente finalizzata alla ricerca di un più ampio interesse ma, anche in questa occasione, nella seduta di gara pubblica di data 23.11.2017 non è stata presentata alcuna offerta.

L'edificio ha un notevole valore storico culturale. La sua riqualificazione come struttura ricettiva anche per la sua posizione quasi centrale rispetto al quartiere diventa sempre più urgente e necessaria.

Cenni storici.

Gli edifici, la cui origine è da ricondursi alla città storica consolidata, subiscono nel tempo diversi interventi di trasformazione anche importanti. Dal punto di vista architettonico il fronte principale è certamente quello che si affaccia sulla via San Martino, con la parte basamentale caratterizzata da un paramento bugnato liscio in pietra locale rosso Trento, confinato in alto da un elegante marcapiano di lesene di ordine gigante con zoccolo modanato, capitelli dorici in corrispondenza del secondo marcapiano e architrave a dentelli dell'ultimo livello costituita dallo sporto di gronda, che ingentiliscono e accorpano gli edifici in un unicum quasi a voler rappresentare un complesso rinascimentale.

Le gradevoli logge dell'allora numero civico 692 (oggi p.ed. 990) poste sulla facciata di via Manzoni, sia quelle del terzo livello con archi a sesto ribassato sostenuti da un colonnato in pietra locale "verdello di Trento", quelle architravate del secondo livello, nonché il porticato del piano terra sono sicuramente da attribuirsi ad interventi di modifica o ristrutturazione successiva facilmente riconducibili agli importanti mutamenti urbanistici della città ottocentesca. La documentazione storica è stata rinvenuta a partire dal 1830, anche se gli interventi meritevoli di citazione riguardano la sopraelevazione eseguita nell'anno 1871. Nei prospetti a mattina e sera del progetto d'alzata vengono correttamente indicate le modifiche del terzo piano con una soluzione di "continuità" per la facciata su via San Martino mediante la riproposizione delle eleganti lesene e il coerente inserimento delle nuove finestre. Sul lato a sera la soluzione è certamente meno congruente con l'inserimento di una sequenza di finestre pari per numero a quelle dei piani sottostanti ma tipologicamente simili a quelle esistenti sulla facciata a mattina. Durante l'esecuzione dei lavori, a sera del terzo piano sono state costruite solo sei finestre con una rappresentazione della facciata più semplice e ordinata. Anche per l'edificio immediatamente a nord, allora civico n. 695 (oggi p.ed. 991) la documentazione risale al dicembre dello stesso anno quando il proprietario signor Domenico Pisetta «medita di ridurre la propria casa nello stato come si trovava prima dell'avvenuto incendio del novembre 1870». Il progetto prevede il rifacimento delle facciate con una modifica sostanziale al piano terra della facciata su via San Martino con la previsione di un ampio portale architravato con vetrina in sostituzione delle due aperture in stile neorinascimentale.

Sempre nell'anno 1871, la particella a sud, allora civico n. 690 (oggi p.ed. 989), viene ristrutturata integralmente per poi divenire canonica del priorale di San Martino. La facciata a sera caratterizzata da una impostazione medievale viene completamente demolita proponendone la ricostruzione di un apparato in stile neorinascimentale con l'inserimento di forature tripartite, pilastrini in pietra e archi superiori in mattoni quasi a voler conformare la nuova fabbrica con l'edificio adiacente. La facciata è stata poi ingentilita durante le lavorazioni con l'inserimento, in sostituzione dei pilastrini, di eleganti colonne con basamento e capitelli coerenti con la più importante facciata della p.ed. 990. Anche a mattina, su via San Martino, l'edificio viene sopraelevato con una completa rimodulazione dei fori in facciata, l'inserimento al piano terra di tre portali con quello centrale ad arco a tutto sesto ed un rivestimento a bugnato in pietra locale "rosso Trento".

Nell'immediato dopoguerra, causa eventi bellici, si verificano interventi di manutenzione e ristrutturazione interna, da evidenziare nel 1950 l'apertura della trattoria-ristorante all'Ancora, successivamente divenuto albergo. Nel 1955 per la particella a sud si ha la dismissione dell'officina "dello scooter", a favore di un garage a pertinenza dell'abitazione. Sempre nel dopoguerra, in quanto il fabbricato risulta situato nella città storica, viene in parte assoggettato a vincolo storico-artistico ai sensi della Legge ex 1089/39, vincolo che risulta intavolato nel 1948. L'edificio viene espropriato dal Comune di Trento nel 1992 (Decreto di esproprio n. 3714 di rep. di data 09.03.1992) ed è stato prima adibito per quanto riguarda le sole pp.ed. 990 e 991 C.C. Trento ad ostello per la gioventù e successivamente, dal 2002, è stato destinato ad ostello per lavoratori extracomunitari. Alla fine del 2007 l'edificio è stato liberato per evidenti carenze strutturali ed impiantistiche. La p.ed. 989 non è mai stata utilizzata dall'Amministrazione comunale se non in minima parte quale deposito di attrezzature, mentre prima dell'acquisizione era destinato a residenze a servizio dell'adiacente ostello. L'edificio è infatti costituito da tre appartamenti ubicati rispettivamente al primo, secondo e terzo piano, a piano terra si trovano un magazzino e tre depositi.

Situazione edilizia.

1) pp.ed. 990 e 991.

L'edificio è composto di cinque piani fuori terra e piano interrato con altezze che variano da m 2,75 a 3,30 a seconda dei livelli. Il quarto piano si configura come sopraelevazione risalente agli anni 50 e risulta arretrato rispetto alle fronti principali mantenendo inalterate le viste prospettive delle facciate principali. Il sottotetto risulta praticabile con finestre in falda per l'uscita

sul tetto. Tra i vari lavori di trasformazione che hanno nel tempo interessato l'edificio si evidenzia la realizzazione di un cavedio centrale aperto, dal primo piano fino alla copertura per consentire l'illuminazione dei corridoi di distribuzione. Il piano interrato è costituito da spaziose cantine ad avvolto, in particolare quelle della p.ed. 990 di epoca medievale che presentano grandi dimensioni ed una particolare caratterizzazione formale. La presenza di portali in pietra e una disposizione funzionale degli ambienti coerente con la presenza dell'alveo dell'Adige fanno intuire il rapporto delle cantine con il fiume, l'accesso e la loro possibile destinazione a magazzino.

L'edificio dal punto di vista strutturale è costituito da fondazioni e murature verticali portanti prevalentemente in pietrame o mista pietrame e mattoni, orizzontamenti prevalentemente in legno dei piani fuori terra con il piano sottotetto in laterocemento. Il nuovo vano ascensore è costituito da una struttura in cemento armato, l'orditura portante del tetto è in legno con copertura a falde e manto in tegole in cotto.

2) p.ed. 989.

L'edificio, con accesso da via San Martino risulta costituito al piano terra da un vano scale, un magazzino e tre locali di deposito con altezza pari a circa m 3.45. Il collegamento verticale fra i piani è costituito da una scala in pietra monolitica dal piano terra al terzo piano e da una ripida scaletta in legno dal terzo piano al sottotetto. Il primo, secondo e terzo piano hanno una destinazione residenziale e l'altezza dei locali è rispettivamente pari a m 3,12 al primo piano, m 3,00 al secondo piano e metri 2,55 al terzo piano. L'edificio è realizzato in aderenza ad altri edifici lungo i lati nord e sud; la facciata est, su via S. Martino ha un rivestimento in pietra fino al primo piano ed intonaco sulla parte rimanente. Sul lato a sera sono presenti delle caratteristiche aperture ad arco ribassato sostenute da colonne in pietra. Le murature perimetrali e di spina sono in pietrame e malta di calce, i solai in legno e le divisorie interne sono in laterizio, si rilevano ampie zone con distacco degli intonaci e una notevole inflessione dei solai.

Tutto ciò premesso,

il Consiglio comunale
impegna
il Sindaco e la Giunta comunale:

1. ad una ulteriore iniziativa tesa alla alienazione del compendio denominato "Ex Ostello della Gioventù" (ex Albergo Ancora) di via Manzoni numeri 17 e 19 e via San Martino numeri 16, 20, 22, 24, 26 e 28. Considerata l'importanza della riqualificazione dell'immobile, oggi in pessimo stato di conservazione, nonché la preminenza dell'opportunità sociale per il rilancio del quartiere di San Martino, il tentativo di vendita dovrebbe essere facilitato da una base d'asta rispondente alle condizioni del mercato immobiliare, anche in considerazione della ulteriore crisi del settore indotta dalla pandemia da coronavirus ed inoltre vincolato alla conservazione della attuale destinazione d'uso che consenta di inserire nel tessuto di San Martino una struttura ricettiva di alto livello;
2. ad impegnarsi altresì a valorizzare l'immobile anche attraverso concessioni e/o partnership pubblico/privato.

Si dà atto che nella presente proposta non sono ravvisabili aspetti specificatamente tecnico-amministrativi e contabili.

IL SEGRETARIO
f.to Moresco

IL PRESIDENTE
f.to Piccoli

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione palese;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

ESITO DELLA VOTAZIONE

Oggetto: ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO AL D.U.P. ED AL BILANCIO 2021 - 2023 AVENTE AD OGGETTO: "E' NECESSARIO UN ULTERIORE TENTATIVO DI VENDITA DELL'IMMOBILE EX OSTELLO DELLA GIOVENTU' DI VIA S. MARTINO/ VIA ALESSANDRO MANZONI DI PROPRIETA' COMUNALE PER CONTRIBUIRE AL RILANCIO DEL QUARTIERE".

Votazione palese

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 39

Favorevoli: n. 38 i Consiglieri Angeli, Baggia, Bozzarelli, Bridi, Brugnara, Bungaro, Carli, Casonato, Chilà, Dal Ri, Demattè, Fernandez, Filippin, Filosi, Fiori, Frachetti, Franzoia, Gilmozzi, Giuliani, Guastamacchia, Ianeselli, Lenzi, Maestranzi, Maschio, Maule, Merler, Panetta, Pedrotti, Raffaelli, Robol, Saltori, Serra, Stanchina, Tomasi, Uez, Urbani, Zanetti C., Zanetti S.

Contrari: n. 0

Astenuti: n. 1 il Consigliere Piccoli

Trento, addì 29.12.2020

il Segretario generale
f.to Dott.ssa Moresco Lorenza