



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 76

del Consiglio comunale

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3 AMBITO 3 IN LOCALITÀ ARIOLA VIGOLO BASELGA.

Il giorno 14.06.2022 ad ore 18.02 nella sala delle adunanze in seguito a convocazione disposta con regolari avvisi recapitati a termini di legge alle Consigliere e 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

consigliere Angeli Eleonora

e consiglieri Baggia Monica

Bosetti Stefano

Bozzarelli Elisabetta

Bridi Vittorio

Brugnara Michele

Carli Marcello

Casonato Giulia

Chilà Filomena

Dal Ri Alessandro

Demattè Daniele

El Barji Assou

Assenti: consigliere Franzoia Mariachiara

e consiglieri

e pertanto complessivamente presenti n. 37, assenti n. 3, componenti del Consiglio.

Assente: assessore esterno Facchin Ezio

Assume la presidenza il signor Piccoli Paolo.

Partecipa la Segretaria generale Moresco Lorenza.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Fernandez Andreas

Filippin Giuseppe

Filosi Luca

Fiori Francesca

Frachetti Piergiorgio

Gilmozzi Italo

Giuliani Bruna

Guastamacchia Fabrizio

Lenzi Walter

Maestranzi Dario

Maule Chiara

Panetta Salvatore

Maschio Andrea

Pedrotti Alberto

Robol Andrea

Saltori Alessandro

Serra Nicola

Stanchina Roberto

Tomasi Renato

Uez Tiziano

Urbani Giuseppe

Zanetti Cristian

Zanetti Silvia

Zappini Federico

Merler Andrea

## Il Consiglio comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 2022/31 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

premessi che fin dalla Variante '89 il Piano Regolatore Generale (di seguito per brevità P.R.G.) del Comune di Trento individua nel Comune Catastale di Vigolo Baselga, in località Ariol, una zona C3 - Zone di espansione di nuovo impianto, disciplinata dall'articolo 41 delle relative Norme di Attuazione (di seguito per brevità N.T.A.), nonché dalla specifica scheda dell'Allegato 4.1 alle N.T.A. del P.R.G. con vincolo di formazione di un Piano attuativo ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e s.m. (di seguito per brevità L.p. n. 15/2015);

considerato che con deliberazione 09.12.1999 n. 188, il Consiglio comunale di Trento ha approvato un Piano guida relativo all'area in oggetto;

visto che con deliberazione 04.06.2013 n. 86 il Consiglio comunale di Trento ha approvato una Variante al Piano guida relativo all'area in oggetto che ha suddiviso l'area in tre ambiti e contestualmente adottato una Variante al P.R.G. conseguente all'approvazione del Piano guida;

evidenziato che il Consiglio comunale con deliberazione 04.06.2013 n. 85 ha approvato un ordine del giorno che impegna il Sindaco e la Giunta comunale a mantenere alto il grado di attenzione sulle progettazioni attuative del Piano guida sopra richiamato ed in particolare sulle seguenti priorità:

1. valutare possibili modifiche all'impianto viario interno agli ambiti, mantenendo la previsione di collegamento tra viabilità di monte e di valle, ma rompendo la rigidità dei tracciati e degli affacci, allungando i percorsi e privilegiando l'ipotesi di una viabilità perimetrale in modo da portare la pendenza longitudinale verso valori più contenuti ed idonei alla fruizione da parte dei soggetti portatori di handicap (8%);
2. garantire un edificato di qualità che si rapporti in maniera armonica con la morfologia dei luoghi e le preesistenze, privilegiando l'esposizione solare delle facciate, la riconoscibilità dei percorsi e la permeabilità del tessuto urbano e favorendo, per quanto possibile, la creazione di spazi privati di relazione e di gioco;
3. qualificare il verde pubblico anche nella cura del raccordo altimetrico, nel senso di una sua piena fruibilità da parte della popolazione ed in particolare degli anziani;
4. riqualificare il percorso della roggia Pont;
5. creare spazi di manovra adeguati lungo i percorsi stradali ed adeguate strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti;
6. assicurare, verificandone la fattibilità, una nuova fermata per il trasporto pubblico locale a servizio della nuova urbanizzazione;

dato atto che con deliberazione 08.10.2013 n. 144 il Consiglio comunale di Trento ha adottato definitivamente la Variante al P.R.G. conseguente all'approvazione della Variante al Piano guida, successivamente approvata con deliberazione 13.12.2013 n. 2622 dalla Giunta provinciale;

visto che in data 27 febbraio 2015 prot. n. 37039 è pervenuta al Comune di Trento, da parte dei proprietari delle aree della zona C3, una richiesta di approvazione della lottizzazione della zona C3 a Vigolo Baselga in località Ariol ambito 3, corredata dalla proposta progettuale a firma dell'arch. M.F. e che il relativo procedimento è stato avviato solo il 18.04.2016 prot. n. 79857 a seguito dell'integrazione della documentazione presentata;

considerato che precedentemente, con richiesta del 09.10.2014 prot. n. 167984 integrata il 05.05.2016 prot. n. 95905, i lottizzanti avevano richiesto al Comune di Trento di acquistare tramite permuta la potenzialità edificatoria di sua proprietà relativa alle pp. ff. 1210 e 1233 C.C. Vigolo Baselga, ricomprese nel perimetro della proposta lottizzazione in corso di redazione;

dato atto che tale richiesta aveva incontrato inizialmente il favore dell'Amministrazione tanto che si era ritenuto di poter quantificare con precisione le metrature oggetto di possibile permuta dopo l'espressione di un parere favorevole sull'impostazione progettuale;

considerato invece che nella seduta del 28 gennaio 2019 la Giunta comunale ha valutato opportuno di non utilizzare o sospendere l'utilizzo della capacità edificatoria in capo all'Amministrazione nel tentativo di alleggerire e contenere di quasi il 3% il carico relativo all'ambito 3, esprimendosi favorevolmente in merito all'ipotesi di non alienare la capacità edificatoria maturata dalla proprietà pubblica e di proseguire l'iter di approvazione del Piano di lottizzazione;

visto quindi che a seguito di questa decisione la Ditta lottizzante ha presentato nuovi elaborati che non contemplavano la suddetta capacità edificatoria;

dato atto che con nota prot. n. 102463 di data 12.04.2019 il dott. T.R., curatore fallimentare di una delle richiedenti l'approvazione del Piano di lottizzazione in oggetto, ovvero la Società Vigolo Baselga S.r.l. in liquidazione, ha comunicato che l'iter di approvazione del Piano non poteva "che essere sospeso, in attesa della presa visione dell'intera procedura" da parte sua, aggiungendo inoltre "è interesse del fallimento valutare la situazione al fine di poter giungere al massimo realizzo derivante dalla futura alienazione delle aree, possibilmente valorizzando le risorse e le energie spese dalla società Vigolo Baselga S.R.L. per giungere alla convenzione di lottizzazione";

rilevato che con nota prot. n. 202537 di data 05.08.2019 il progettista arch. M.F. e i lottizzanti, Vigolo Baselga S.r.l. in liquidazione compresa, hanno comunicato di proseguire con l'iter e di concordare le modifiche da apportare;

accertato che l'area interessata dal Piano di lottizzazione (di seguito per brevità PdL), riguarda una superficie reale ricadente in zona C3 pari a complessivi 26.556 m<sup>2</sup> da intendersi indicativa e interessa le seguenti realtà, tutte di proprietà della Ditta Lottizzante, site in Comune catastale di Vigolo Baselga e comprese in zona C3 – Zone di espansione di nuovo impianto, le cui dimensioni sono specificate nell'allegato schema di convenzione (Allegato n. 2): parte della p.ed. 304, parte della p.ed. 313, parte della p.ed. 314, parte della p.f. 621, la p.f. 726/2, parte della p.f. 726/3, la p.f. 726/5, parte della p.f. 731, parte della p.f. 733, parte della p.f. 734, parte della p.f. 738, la p.f. 739, la p.f. 740/1, la p.f. 740/2, parte della p.f. 741, la p.f. 742, la p.f. 743, la p.f. 744, la p.f. 745/1, la p.f. 745/2, la p.f. 745/3, la p.f. 746, la p.f. 747, la p.f. 748/3, la p.f. 749/2, la p.f. 750/2, la p.f. 751/2, parte della p.f. 754/1, la p.f. 754/4, la p.f. 755/2, parte della p.f. 756, la p.f. 758/2, la p.f. 759/2;

considerato che in aggiunta a queste ricadono all'interno del perimetro della zona C3 anche due particelle di proprietà del Comune di Trento: parte della p.f. 1210 e parte della p.f. 1233, nonché una particella di proprietà della Provincia autonoma di Trento, ovvero parte della p.f. 1265;

dato atto che, per quanto riguarda le proprietà del Comune di Trento, s'è già ricordata la scelta della Giunta comunale del 28 gennaio 2019 di non alienare la capacità edificatoria dell'area oggetto del Piano guida di cui trattasi, valutando opportuno non utilizzarla o di sospendere l'utilizzo nel tentativo di alleggerire e contenere il carico relativo all'ambito 3 e riservando tale capacità a eventuali necessità di carattere pubblico;

atteso che con lettera prot. n. S138/U308/19-837661-18.5-2012-2 del 30.12.2019 il Servizio Bacini Montani della P.A.T. ha comunicato di non avere interesse a realizzare alcuna volumetria, né in corrispondenza del sedime della Roggia Molino (o Roggia da Pont), né in corrispondenza della p.f. demaniale, interna al perimetro del PdL, che individua il corso d'acqua (p.f. 1265 C.C. Vigolo), dando atto che tale area rimane comunque inedificabile e non matura capacità edificatoria;

considerato che il PdL interessa inoltre anche le porzioni di particelle di seguito elencate, necessarie alla realizzazione della rotatoria sulla S.S. 45 bis, tutte in Comune catastale di Vigolo Baselga e ricomprese in zona F2 oppure, per delle occupazioni temporanee legate al cantiere, in zona E1 o E2, le cui dimensioni sono specificate nell'allegato schema di convenzione (Allegato n. 2), per una superficie reale complessiva fuori zona C3 pari a 2.987 m<sup>2</sup> per l'opera e 1.454 m<sup>2</sup> per occupazione temporanea da intendersi indicativa: parte della p.f. 621, parte della p.f. 622/1, parte della p.f. 622/2, parte della p.f. 630, parte della p.f. 631, parte della p.f. 632/1, parte della p.f. 632/2, parte della p.f. 633/1, la p.f. 633/2, la p.f. 633/3, parte della p.f. 636, parte della p.f. 637, parte della p.f. 638, parte della p.f. 639, parte della p.f. 640, parte della p.f. 654, parte della p.f. 655, parte della p.f. 688, parte della p.f. 689/1, parte della p.f. 690, parte della p.f. 1213, parte della p.f. 1218, parte della p.ed. 280;

visto che, sulla base delle risultanze dello schema di frazionamento a firma del tecnico arch. M.F., i predetti beni immobili corrispondono alle particelle di seguito elencate, tutte nel Comune catastale di Vigolo Baselga:

- particelle interne alla zona C3: p.f. 726/2, p.f. 738, p.f. 726/8, p.f. 726/5, p.f. 726/6, p.f. 733/2, p.f. 734/2, p.f. 739/1, p.f. 739/2, p.f. 740/1, p.f. 740/2, p.f. 741/3, p.f. 741/4, p.f. 741/5, p.f.

741/6, p.f. 741/7, p.f. 741/8, p.f. 741/9, p.f. 742/1, p.f. 742/2, p.f. 742/3, p.f. 743/1, p.f. 743/2, p.f. 744/1, p.f. 744/2, p.f. 744/3, p.f. 745/1, p.f. 745/2, p.f. 745/3, p.f. 745/4, p.f. 746/1, p.f. 746/2, p.f. 746/3, p.f. 747/1, p.f. 747/2, p.f. 747/3, p.f. 747/7, p.f. 748/3, p.f. 754/4, p.f. 759/2, p.f. FN1,

- particelle parte interna e parte esterna alla zona C3: p.f. 731, p.f. 738, p.f. 733/1, p.f. 734/1, p.f. 754/1, p.f. 756,
- particelle esterne alla zona C3: p.f. 726/3, p.f. 726/7, p.f. 740/3, p.f. 741/1;

atteso che, in considerazione della richiesta di data 27 febbraio 2015 prot. n. 37039 sopra richiamata, nonché per il combinato disposto dell'art. 37 della Legge provinciale 3 agosto 2018 n. 15 "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2018-2020" e dell'art. 121, comma 16 bis della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 la competenza per l'approvazione del presente Piano di lottizzazione resta in capo al Consiglio comunale;

dato atto che ai sensi dell'art. 51 della L.p. n. 15/2015 gli elaborati progettuali costituenti il Piano attuativo sono stati depositati a disposizione del pubblico presso gli uffici del Servizio Urbanistica per la durata di trenta giorni consecutivi, dal 6 maggio 2021 al 7 giugno 2021 compreso;

esaminato il progetto di Piano di lottizzazione redatto e integrato, sia per l'aspetto geologico-geotecnico che per la valutazione di clima acustico, da professionisti abilitati e costituito dagli elaborati di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1) che forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;

atteso che la proposta di Piano di lottizzazione è conforme alle previsioni del P.R.G. in vigore, come confermato anche nell'ambito dei pareri sotto richiamati;

considerato che l'area oggetto del presente Piano attuativo non è provvista di idonee opere di urbanizzazione, e che tale carenza, ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.p. n. 15/2015, condiziona il rilascio dei permessi di costruire alla loro esecuzione da parte del Comune entro tre anni dalla data di rilascio del medesimo oppure all'impegno da parte del richiedente di assumere a proprio carico gli oneri di esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente alle costruzioni oggetto del Piano attuativo medesimo;

visto che ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.p. n. 15/2015, della citata scheda dell'Allegato 4.1 alle N.T.A. del P.R.G. e della citata Variante al Piano guida, le opere di urbanizzazione necessarie ad un'idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente Piano di lottizzazione, sono costituite dalla realizzazione di una rotatoria sulla S.S. 45 bis, una strada di penetrazione, due parcheggi pubblici, un'area verde attrezzata e un percorso lungo la roggia esistente comprensivi dei relativi sottoservizi e illuminazione pubblica con cessione gratuita delle relative aree per una superficie catastale complessiva di 26.478 m<sup>2</sup> in zona C3 e di 2.987 m<sup>2</sup> in zona F2;

dato atto che fra le opere di urbanizzazione previste che, come si evince dal parere del Servizio Opere di urbanizzazione primaria prot. n. 19994 del 25.01.2022, si configurano come opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, vi è una rotatoria sulla S.S. 45 bis per la realizzazione della quale la Ditta lottizzante non è proprietaria di tutta l'area necessaria e che pertanto si rende necessario procedere con l'esproprio delle aree che non sono nella sua disponibilità;

richiamata, per la parte relativa agli espropri, la deliberazione del Consiglio comunale 04.06.2013 n. 86 avente ad oggetto: "L.P. 4 marzo 2008 n. 1 - Approvazione variante al piano guida zona C3 in località Ariol a Vigolo Baselga e contestuale adozione di variante al P.R.G.";

atteso che con deliberazione della Giunta comunale 29.08.2016 n. 143 è stato approvato il Piano di lottizzazione relativo all'ambito 1 previsto dal Piano guida e che con il medesimo provvedimento, in virtù di quanto già previsto dal Piano guida e allo scopo di non accollare alla Ditta lottizzante i costi di esproprio di tale ambito, si è ritenuto fosse sufficiente che la stessa provvedesse a cedere a titolo gratuito al Comune le particelle di sua proprietà o comproprietà necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

visto che di tale valutazione s'è tenuto conto nella convenzione di lottizzazione n. 899 rep. di data 22.12.2016 relativa all'ambito 1, la quale per la cessione di tali sedimi prevede all'art. 8 una condizione sospensiva costituita dall'approvazione del Piano di lottizzazione e dalla predisposizione degli atti tecnici ed espropriativi connessi con la realizzazione della prefigurata opera pubblica "rotatoria sulla S.S. 45 bis";

dato atto che l'art. 9, comma 2 dello schema di convenzione (Allegato n. 2) che forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, prevede che tutti gli oneri relativi

all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria, ammontanti secondo il piano particellare ad euro 67.871,06, siano posti a carico della Ditta lottizzante valutando a tale scopo, una maggiorazione dei contributi di concessione per riequilibrare i costi necessari per detti espropri o in alternativa altra modalità idonea a rifondere completamente il Comune di Trento per quanto sostenuto con la procedura espropriativa, da definire in occasione della stipulazione della convenzione;

visto che con nota prot. n. 345682 del 31.12.2021 i proprietari dei terreni oggetto d'esproprio e di occupazione temporanea sono stati informati del fatto che il Piano di lottizzazione di cui trattasi interessa anche le loro proprietà in quanto necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, avvisandoli contestualmente della possibilità di prendere visione degli elaborati progettuali e di formulare eventuali osservazioni scritte;

dato atto che a seguito della summenzionata nota numerosi interessati si sono rivolti al Servizio Urbanistica di persona o telefonicamente per avere informazioni, mentre due sono state le istanze per posta elettronica, nello specifico EniServizi S.p.a. che, tramite il proprio tecnico, ha chiesto quali delle particelle di sua proprietà fossero interessate dal progetto e il sig. R.M., interessato a ottenere idonea accessibilità alla p.ed. 293 durante la realizzazione dell'opera, nonché il mantenimento del tubo di irrigazione relativo all'impianto irriguo con concessione dalla roggia; detti aspetti saranno oggetto di valutazione in sede di realizzazione dell'opera;

dato atto che al progetto di Piano di lottizzazione risultano allegati:

- il parere favorevole del Servizio Opere stradali e ferroviarie e del Servizio Gestione strade della Provincia autonoma di Trento prot. n. 680904 del 22.12.2014;
- la determinazione 23.06.2015 n. 486 con la quale il Dirigente del Servizio Bacini montani della Provincia autonoma di Trento ha approvato e concesso l'esecuzione dell'intervento consistente in:
  - lavori di rifacimento della Roggia Pont in corrispondenza di due attraversamenti stradali
  - scarico delle acque bianche nella roggia medesima
  - lavori di sistemazione e realizzazione di una passerella su p.f. demaniale
  - autorizzazione in deroga per la realizzazione di un muro di sostegno in fascia di rispetto della roggia e di autorizzazione per la realizzazione di lavori vari (sistemazione a verde, arredo urbano, gradinata in legno, staccionata, percorso pedonale) in fascia di rispetto del rio con validità del provvedimento subordinata all'osservanza di alcune prescrizioni di carattere tecnico-operativo;
- la nota del Servizio Bacini Montani della Provincia autonoma di Trento prot. n. S138/U308/19-837661-18.5-2012-2 del 30.12.2019, con la quale si precisa la necessità di richiedere una nuova autorizzazione per l'esecuzione dei lavori e si attesta il non interesse della Provincia autonoma di Trento a realizzare alcuna volumetria né in corrispondenza del sedime della Roggia Molino (o Roggia da Pont), né in corrispondenza della p.f. demaniale che individua il corso d'acqua, precisando che tale area rimane comunque inedificabile nell'ambito del Piano di lottizzazione;
- il nullaosta connessioni alle reti dei servizi di Dolomiti Reti S.p.a. (numero pratica 20110620-1439-45-750, oggetto allacciamento 541597) riguardante il servizio di energia elettrica, il servizio gas, il servizio idrico/acquedotto e contenente benestare subordinato alla realizzazione delle opere previste dal Piano di lottizzazione;

atteso che sul progetto in argomento:

- il Servizio Ambiente, con nota prot. n. 111026 di data 08.06.2015 e successivamente con nota prot. n. 121778 di data 07.06.2016, con riferimento alla valutazione previsionale di clima acustico ha confermato che le analisi effettuate evidenziano la compatibilità del clima acustico caratterizzante l'area oggetto di lottizzazione con i limiti previsti per le fasce di pertinenza della S.S. 45 bis, nonché con quelli relativi alla classe attribuita a tale ambito territoriale dalla classificazione acustica comunale. Relativamente alla localizzazione degli spazi per la raccolta dei rifiuti urbani ha rilevato che sono state recepite le osservazioni precedentemente espresse. Relativamente agli aspetti idrogeologici, ritenendo esaustivo lo studio geologico tecnico preliminare, si ribadisce che per il rilascio dei singoli titoli edilizi dovranno essere redatte specifiche relazioni geologiche e geotecniche a supporto delle soluzioni progettuali scelte;
- il Servizio Gestione strade e parchi, con note prot. n. 142399 di data 27.07.2015 e successiva integrazione prot. n. 87284 di data 22.04.2016, ha espresso parere positivo per quanto riguarda le opere S.S. relative alle sistemazioni a verde pubblico, essendo state puntualmente recepite e controdedotte le osservazioni precedenti. Inoltre ha rilevato alcune minori osservazioni delle quali tener conto in fase esecutiva;

- il Servizio Opere di urbanizzazione primaria, con note prot. n. 198015 di data 21.10.2015 e prot. n. 112371 di data 25.05.2016 ha espresso parere positivo. Successivamente con nota prot. n. 19994 di data 25.01.2022, a seguito degli aggiornamenti progettuali, ha ritenuto opportuno, in via cautelativa, tener conto del computo metrico estimativo precedentemente esaminato. Ha inoltre specificato che le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Piano di lottizzazione in oggetto sono da considerarsi come funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ed ha altresì specificato che eventuali aggiornamenti del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria saranno richiesti in occasione dell'inizio dei lavori;
- la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C.) ha esaminato il Piano di lottizzazione nella seduta del 5 maggio 2015 condividendone l'impianto planialtimetrico ma dando una serie di indicazioni da recepire prima del rilascio dell'autorizzazione. La stessa ha esaminato successivamente il Piano di lottizzazione nella seduta del 30 maggio 2017 e ha rilasciato autorizzazione paesaggistica in data 12 giugno 2017 prot. n. 137076/2017 con la prescrizione speciale che l'autorizzazione è rilasciata per quanto riguarda l'assetto infrastrutturale e urbanistico del Piano attuativo e non per gli interventi edilizi in esso previsti, che saranno valutati di volta in volta senza che le indicazioni tipologiche e materiche del Piano attuativo possano costituire limite per le valutazioni di merito della Commissione ed esprimendo inoltre parere favorevole alla realizzazione del cosiddetto profilo del terreno urbanizzato. Tale autorizzazione è scaduta e pertanto il Piano è stato esaminato nuovamente dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C.) nella seduta del 15 febbraio 2021, la quale ha rilasciato autorizzazione paesaggistica in data 3 marzo 2021 prot. n. 57639/2021 con la prescrizione speciale che "le previsioni urbanistiche devono essere conformi alle risultanze dello Studio di Compatibilità che deve essere predisposto". A questo riguardo si precisa che tale studio, datato e asseverato nel gennaio del 2020, era già agli atti del Comune di Trento;

visto che il Consiglio circoscrizionale della Circoscrizione n. 3 Bondone, con deliberazione 06.09.2017 n. 39, ha espresso all'unanimità parere favorevole riguardo al Piano di lottizzazione zona C3 ambito 3 in località Ariol a Vigolo Baselga;

dato atto che successivamente il Consiglio circoscrizionale della Circoscrizione n. 3 Bondone, con deliberazione 01.02.2021 n. 5 ha espresso parere favorevole alle modifiche apportate al Piano di lottizzazione zona C3 ambito 3 in località Ariol a Vigolo Baselga;

considerato che nel corso dell'istruttoria la Giunta comunale ha esaminato la proposta di Piano di lottizzazione, esprimendosi favorevolmente nella seduta del 28 gennaio 2019 in merito all'ipotesi di non alienare la capacità edificatoria maturata dalla proprietà pubblica e di proseguire l'iter di approvazione del Piano di lottizzazione diminuendo le volumetrie degli edifici previsti;

atteso che nel corso degli anni la Commissione consiliare per l'urbanistica e i lavori pubblici ha esaminato in diverse occasioni la proposta, da ultimo nelle sedute del 08.06.2021 e del 16.09.2021, quando alla fine del dibattito è stato rispettivamente dato mandato all'Assessora competente per la materia urbanistica di migliorare la proposta e attualizzarla mantenendo la rotatoria come opera imprescindibile per far arrivare l'autobus, e in considerazione della responsabilità giuridica ha rinviato la questione al Consiglio comunale;

dato atto che la proposta ha considerato e affrontato i punti del citato ordine del giorno votato dal Consiglio comunale con deliberazione 04.06.2013 n. 85;

rilevato che in corso d'istruttoria si sono rese necessarie molteplici sostituzioni o integrazioni degli elaborati presentati, l'ultima delle quali con nota prot. n. 148360 di data 26 maggio 2022;

rilevato che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 1, comma 6 bis della Legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26 e dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, che risultano, come nel caso in oggetto, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venir meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia. Precisato inoltre che l'art. 36, comma 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 conferma l'applicabilità dell'articolo 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 in caso di opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

atteso quindi che, per quanto sopra esposto, sussistono le condizioni previste dalle citate norme per l'esecuzione diretta delle opere trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e

funzionali all'intervento, dell'importo complessivo di euro 1.855.878,80 (euro unmilioneottocentocinquantacinquemilaottocentosettantotto/80);

visto lo schema di convenzione (Allegato n. 2) che, corredato dallo schema di frazionamento, costituisce parte integrante del progetto di lottizzazione e che fra l'altro impegna in particolare la Ditta lottizzante:

1. ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente PdL, come previsto dal P.R.G., costituite dalla realizzazione della rotatoria lungo la S.S. 45 bis, della viabilità interna compresi i sottoservizi, di due parcheggi pubblici, di un'area a verde attrezzato, di un percorso lungo la Roggia da Pont comprensivi dell'illuminazione pubblica;
2. a cedere gratuitamente al Comune di Trento le aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione di tali opere all'atto della sottoscrizione della convenzione;
3. ad assumersi in carico tutti gli oneri relativi all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria. A questo scopo si prevede una maggiorazione dei contributi di concessione per riequilibrare i costi necessari per detti espropri o, in alternativa, una modalità idonea a rifondere completamente il Comune di Trento di quanto sostenuto per la procedura espropriativa, da definire in occasione della stipulazione della convenzione;
4. ad escludere la possibilità di applicazione di incrementi volumetrici quantunque gli elaborati grafici del Piano di lottizzazione ne prevedano la localizzazione;
5. a prestare idonea garanzia patrimoniale a favore del Comune di Trento per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla citata convenzione, con una fidejussione assicurativa o bancaria ovvero con una cauzione nelle forme di Legge e di regolamento per un importo pari ad euro 2.427.065,51 (duemilioniquattrocentoventisettemilasessantacinque/51) prima della firma della convenzione;
6. a stipulare idonea polizza di assicurazione con una primaria compagnia di assicurazione a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) derivante da eventuali danni che dall'uso delle aree ove saranno realizzate le opere di urbanizzazione possano derivare a persone o cose, esonerando il Comune da ogni responsabilità per i danni stessi;
7. ad estinguere prima della stipula della Convenzione qualsiasi ipoteca, diritti reali altrui, affitti, altri contratti agrari o altri diritti personali, prelazioni anche agrarie, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali e oneri imposta diretta o indiretta e tassa, gravanti sulle aree in cessione gratuita al Comune di Trento;

rilevato che la convenzione di lottizzazione, laddove costituisce e disciplina l'impegno della Ditta lottizzante a cedere le aree di cui sopra, dovrà avere i requisiti formali idonei a ricondurre la medesima alla tipologia del contratto di costituzione e di trasferimento di diritti reali;

ritenuto di demandare al competente Ufficio Contratti l'incombenza di completare debitamente la convenzione di lottizzazione da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico, con le clausole relative ai requisiti formali dell'atto definitivo, fermo restando che nello schema di convenzione dinanzi citato sono già delineati gli elementi essenziali del contratto in parola;

ritenuta quindi la proposta di Piano di lottizzazione meritevole di approvazione;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e ss.mm., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 23.12.2021 n. 199, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022-2024 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 23.12.2021 n. 200, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18 "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al

D.Lgs n. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009 n. 42)";

- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 09.03.2022 n. 30;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- il Regolamento edilizio comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 04.06.2019 n. 73 e 14.07.2020 n. 104;
- il Regolamento del decentramento approvato con deliberazione consiliare 11.03.2015 n. 41 e modificato con deliberazione consiliare 29.07.2020 n. 120;
- il Regolamento sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso documentale, civico, generalizzato, approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 17.11.2015 n. 115 e 12.09.2017 n. 113;
- la Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 ed il Regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 6-81/Leg.);
- la Legge provinciale 27 maggio 2008 n. 5;
- la Legge provinciale 14 giugno 2005 n. 6;
- il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.;
- il Piano Regolatore Generale vigente;
- la Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 recante Norme in materia ambientale;
- il Regolamento provinciale in materia di Valutazione ambientale strategica di cui al D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. e s.m.;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 49, comma 3, lettera b) della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. nonché del combinato disposto dell'art. 37 della Legge provinciale 3 agosto 2018 n. 15 "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2018-2020" e dell'art. 121, comma 16 bis della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15;

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

sulla base di tali risultati il Consiglio comunale

#### delibera

1. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 4 della L.p. n. 15/2015 e dell'articolo 6, comma 1 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, il Piano di lottizzazione ambito 3 della zona C3 - Zone di espansione di nuovo impianto in località Ariol a Vigolo Baselga, così come richiesto dai proprietari delle aree, sulla base del progetto costituito dagli elaborati descritti nell'Allegato n. 1, nel quale si richiama la presente, che firmato dalla Segretaria generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;
2. di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione che costituisce parte integrante della lottizzazione in oggetto di cui al punto 1.;
3. di prescrivere che in sede di rilascio dei titoli edilizi, dell'inizio dei lavori e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria siano recepite tutte le prescrizioni formulate dai Servizi comunali, di cui in premessa, sia verificata la necessità di eventuali aggiornamenti del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e sia rilasciata una nuova autorizzazione dal Servizio Bacini Montani della Provincia autonoma di Trento;
4. di dare atto che i lavori riguardanti le opere di urbanizzazione primaria rientrano fra le opere di urbanizzazione normalmente realizzate a cura dell'Amministrazione comunale e che nel caso in esame, non essendone prevista l'esecuzione da parte del Comune entro un triennio, sono realizzate dalla Ditta lottizzante ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.p. n. 15/2015 e poi consegnate al Comune;
5. di dare atto che il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria,

come descritte nello schema di convenzione, concorrerà ai sensi del combinato disposto degli articoli 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.p. n. 15/2015, e dell'articolo 5 del D.P.P. 19 maggio 2017 n. 6-81/Leg. (Regolamento urbanistico - edilizio provinciale) a ridurre il contributo per le opere di urbanizzazione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata Legge provinciale;

6. di approvare ai sensi dell'articolo 51, comma 6 della Legge sopra citata, l'allegato schema di convenzione (Allegato n. 2), nel quale si richiama la presente, corredato dello schema di frazionamento, che firmato dalla Segretaria generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico, anche a ministero di notaio di fiducia, individuando la Ditta lottizzante nei proprietari tavolarmente iscritti o loro aventi causa;
7. di prendere atto che all'art. 6 dello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione si fa espresso riferimento all'esclusione della possibilità di applicazione degli incrementi volumetrici, quantunque gli elaborati grafici del Piano di lottizzazione ne prevedano la localizzazione;
8. di disporre che prima della stipula della convenzione definitiva le aree in cessione gratuita al Comune di Trento dovranno risultare libere da qualsiasi ipoteca, diritti reali altrui, affitti, altri contratti agrari o altri diritti personali, prelazioni anche agrarie, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali e oneri imposta diretta o indiretta e tassa;
9. di disporre che l'atto convenzionale preveda esplicitamente che tutti gli oneri relativi all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria siano posti a carico dei lottizzanti tramite una maggiorazione dei contributi di concessione per riequilibrare i costi necessari per detti espropri o in altra modalità ritenuta idonea a rifondere completamente il Comune di Trento di quanto sostenuto per la procedura espropriativa;
10. di disporre che il testo dello schema di convenzione approvato con la presente deliberazione venga integrato dalle clausole di legge e di rito idonee a conferire al medesimo i requisiti del contratto di cessione a titolo gratuito delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria;
11. di dare atto che, per effetto del quadro normativo riportato in premessa, l'affidamento delle predette opere, configurandosi le medesime come opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, potrà avvenire ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, così come confermato dal disposto di cui all'art. 36, comma 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
12. di dare atto che, ai sensi dell'art. 14, comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il contraente privato;
13. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione della convenzione il Dirigente del Servizio Urbanistica, il quale sarà sostituito in caso di sua assenza o impedimento dal Dirigente sostituto;
14. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione della convenzione, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del Regolamento per la disciplina dei contratti, il Dirigente del Servizio Urbanistica;
15. di disporre che, qualora entro un anno dalla data di approvazione non si addivenga alla stipulazione della convenzione, il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, dovrà essere rivisto rapportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della convenzione;
16. di dare atto che, conseguentemente alla formalizzazione della convenzione, il Comune acquisirà i beni immobili descritti nella medesima da classificarsi nel patrimonio indisponibile e nel demanio comunale;
17. di rinviare, in virtù della procedura fallimentare in corso, a successivo provvedimento dirigenziale, in prossimità della stipulazione della citata convenzione, l'impegno della spesa necessaria per l'acquisizione delle aree soggette ad esproprio, nonché delle aree da acquisire a titolo gratuito;
18. subordinatamente alla stipula della convenzione, di procedere mediante espropriazione ai sensi della L.p. n. 6/1993 e s.m. all'acquisizione delle porzioni delle particelle interessate dai lavori non di proprietà della Ditta lottizzante, chiedendo a tale scopo l'attivazione della procedura di cui all'art. 6, comma 2 della citata L.p. n. 6/1993;
19. di autorizzare la Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali all'avvio della procedura espropriativa.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1
- Allegato n. 2 (cartaceo).

Documentazione approvata:

- Elaborati di Piano di lottizzazione.

LA SEGRETARIA GENERALE  
f.to Moresco

IL PRESIDENTE  
f.to Piccoli

---

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione palese;
- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

---

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3 AMBITO 3 IN LOCALITÀ ARIOLA VIGOLO BASELGA.

---

**Votazione palese**

Consigliere e Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 37

**Favorevoli:** n. 23 (Baggia, Bosetti, Bozzarelli, Brugnara, Casonato, Chilà, Dal Ri, El Barji, Fernandez, Filosi, Fiori, Gilmozzi, Ianeselli, Lenzi, Maule, Panetta, Pedrotti, Robol, Serra, Stanchina, Tomasi, Uez, Zappini)

**Contrari:** n. 0

**Astenuti:** n. 12 (Angeli, Carli, Demattè, Filippin, Frachetti, Giuliani, Guastamacchia, Maestranzi, Saltori, Urbani, Zanetti C., Zanetti S.)

**Non votanti:** n. 2 (Bridi, Piccoli)

Trento, addì 14.06.2022

la Segretaria generale  
f.to Dott.ssa Lorenza Moresco



COMUNE DI TRENTO

---

**Proposta di Consiglio n. 31 / 2022**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA**

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO " EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3 AMBITO 3 IN LOCALITÀ ARIOLA VIGOLO BASELGA.

---

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, addì 1 giugno 2022

Servizio Urbanistica  
Il Dirigente  
ing. Silvio Fedrizzi  
(firmato elettronicamente)



COMUNE DI TRENTO

**Proposta di Consiglio. 31 / 2022**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE**

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO " EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3 AMBITO 3 IN LOCALITÀ ARIOLA VIGOLO BASELGA.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali  
La Dirigente  
dott.ssa Franca Debiasi  
(firmato elettronicamente)

Trento, addì 07.06.2022



COMUNE DI TRENTO

---

**ITER PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

**Deliberazione Consiglio comunale n. 76 del 14.06.2022**

---

Il presente verbale di deliberazione è stato pubblicato all'Albo comunale il giorno 24.06.2022 per rimanervi affisso per 10 giorni consecutivi fino a tutto il 04.07.2022.

Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute opposizioni.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 05.07.2022 ai sensi dell'art. 183, comma 3, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m..

Trento, addì 05.07.2022

la Vicesegretaria generale  
Dott.ssa Franca Debiasi  
(firmato elettronicamente)