



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 342

della Giunta comunale

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE (D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG.) - APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO SCHEMA DI CONVENZIONE ED ELABORATI GRAFICI IN ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE (ARTT. 60BIS, 60TER E 60QUATER DELLA L.P. N. 15/2015) DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C3 IN LOCALITA' CHIESURA A ROMAGNANO DI TRENTO.

Il giorno 01.12.2025 ad ore 09:20 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti: Sindaco **IANESELLI FRANCO**
Vicesindaca **BOZZARELLI ELISABETTA**
Assessora **BAGGIA MONICA**
Assessore **BRUGNARA MICHELE**
Assessora **CASONATO GIULIA**
Assessore **FERNANDEZ ANDREAS**
Assessora **FRIZZERA GIANNA**
Assessore **PEDROTTI ALBERTO**

e pertanto complessivamente presenti n. 8, assenti n. 0, componenti della Giunta.

Assume la presidenza il Sindaco Ianeselli Franco.

Partecipa il Vicesegretario generale Ravagni Alessio.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 5276/2025 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, 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;

premesso che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune (di seguito per brevità P.R.G.) individua nel Comune Catastale di Romagnano, in località Chiesa a Romagnano, la zona C3 "zone di espansione di nuovo impianto" disciplinata dall'articolo 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito per brevità N.T.A. del P.R.G.), nonché dalla specifica scheda ("Romagnano loc. Chiesa") dell'Allegato n. 4.1 alle N.T.A. del P.R.G. con vincolo di formazione di un piano attuativo e stipula della relativa convenzione, ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii. (di seguito per brevità L.P. n. 15/2015);

dato atto che con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di lottizzazione in zona C3 in località Chiesa a Romagnano;

atteso che alla data del presente atto non risulta essere stata stipulata la convenzione di lottizzazione del piano in oggetto;

preso atto che la disciplina urbanistica del P.R.G. vigente e adottato permane invariata rispetto a quella in vigore alla data di approvazione del piano in oggetto, ad eccezione delle disposizioni provinciali in materia di distanze;

considerato che in data 10 luglio 2025 è entrata in vigore la Legge provinciale 8 luglio 2025 n. 3 recante "*Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015*", la quale ha definito nuove norme in materia di distanze introducendo gli articoli 60 bis, 60 ter, 60 quater nella L.P. n. 15/2015. Detti articoli sono immediatamente applicabili dalla data del 10 luglio 2025, ai sensi dell'articolo 122, comma 8 sexies della L.P. n. 15/2015, e si applicano anche ai piani attuativi già approvati al 10 luglio 2025;

visto che il piano di lottizzazione in zona C3 in località Chiesa a Romagnano è stato approvato in data 23 giugno 2025 in base alla normativa allora vigente in materia di distanze, ossia l'Allegato n. 2 alla deliberazione della Giunta provinciale 3 settembre 2010 n. 2023;

considerato che, a seguito dell'approvazione del piano attuativo in oggetto, si sono svolti alcuni approfondimenti con la Segreteria generale che hanno reso necessaria la modifica e l'integrazione del testo dello schema di convenzione (Allegato n. 2);

considerato che pertanto si è reso necessario adeguare alcuni elaborati grafici alle nuove disposizioni in materia di distanze vigenti dal 10 luglio 2025 e lo schema di convenzione;

visto che in data 23.09.2025 al prot. n. 337915 la Società richiedente, proprietaria della citata zona C3, ha presentato al Comune di Trento n. 4 elaborati tecnici inerenti alla verifica del rispetto delle disposizioni in materia di distanze stabilite dagli articoli 60 bis, 60 ter, 60 quater nella L.P. n. 15/2015. In particolare sono stati trasmessi gli elaborati L01a - Relazione tecnico descrittiva, L01b - Norme di attuazione, L04b - Planimetria terreno urbanizzato, L05 - Planimetria generale vincoli urbanistici e distanze, in sostituzione di quelli approvati con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169;

rilevato che con tipo di frazionamento n. 2264/2025, presentato in data 9 giugno 2025 e approvato dall'Ufficio Catasto di Trento in data 11 luglio 2025, si è provveduto in Comune catastale Romagnano a disporre:

- lo stacco di mq. 17 dalla p.f. 90/31 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 90/32;
- lo stacco di mq. 1.458 dalla p.f. 90/31 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 90/33;
- lo stacco di mq. 23 dalla p.f. 90/31, che acquisisce la consistenza finale di mq. 8.211 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 90/34;
- lo stacco di mq. 3217 dalla p.f. 91/1 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 91/3;
- lo stacco di mq. 122 dalla p.f. 91/1 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 91/4;
- lo stacco di mq. 13 dalla p.f. 91/1, che acquisisce la consistenza finale di mq. 1.098 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 91/5;

- lo stacco di mq. 237 dalla p.f. 824/1 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 824/8;
- lo stacco di mq. 156 dalla p.f. 824/1, che acquisisce la consistenza finale di mq. 26.489 e la formazione con gli stessi della neo formata p.f. 824/9;

preso atto che il progetto di piano di lottizzazione, costituito dagli elaborati progettuali di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1), rimane invariato ad eccezione di n. 4 nuovi elaborati tecnici (L01a - Relazione tecnico descrittiva, L01b - Norme di attuazione, L04b - Planimetria terreno urbanizzato, L05 - Planimetria generale vincoli urbanistici e distanze) che sostituiscono i corrispondenti precedentemente approvati con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169;

atteso che la proposta di piano di lottizzazione è conforme alle previsioni del P.R.G. in vigore e adottato;

atteso che le opere di urbanizzazione necessarie ad un'idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di lottizzazione rimangono invariate rispetto al progetto di fattibilità tecnico economica approvato con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169;

visto che con nota prot. n. 380815 di data 29.10.2025 la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C.) per i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme si è espressa favorevolmente con riferimento al parere obbligatorio sulla qualità architettonica (art. 7, comma 8, lett. b), punto 1 e art. 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015) e sulla modifica della linea di spiccato - urbanizzazione del terreno (art. 3, comma 2, punto 2.3 N.T.A. del P.R.G. vigente);

visto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di lottizzazione è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 31.10.2025 fino al 20.11.2025 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;

visto lo schema di convenzione e relativi allegati (Allegato n. 2), firmato digitalmente per accettazione dalla società richiedente e assunto al prot. n. 383396 di data 31.10.2025 che costituisce parte integrante del piano di lottizzazione e che, tra l'altro, impegna il richiedente a eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'idonea infrastrutturazione dell'area, costituite dalla realizzazione di sottoservizi e impianto di illuminazione, un parcheggio pubblico completo di accesso all'area da via dei Rimoni, un parco pubblico comprensivo di percorsi pedonali, campo polifunzionale, aree gioco attrezzate, area fitness attrezzata, arredo urbano e piantumazioni, un percorso ciclabile sul lato ovest di via dei Pomari (S.P. 90), una nuova fermata urbana/extraurbana sul lato ovest di via dei Pomari (S.P. 90) e relativa pensilina e marciapiede;

rilevato che la convenzione di lottizzazione, laddove costituisce e disciplina la cessione in proprietà delle aree, meglio descritte in premessa, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune da parte del richiedente, dovrà avere i requisiti formali idonei a ricondurre la medesima alla tipologia del contratto di trasferimento di diritti reali;

ritenuto di demandare al competente Ufficio Contratti della Segreteria generale, o in alternativa a notaio esterno incaricato dagli interessati che provvederà al relativo rogito in forma pubblica, a spese dei contraenti privati, 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 di trasferimento e di costituzione dei diritti reali sopra richiamati, fermo restando che nello schema di convenzione innanzi citato sono già delineati gli elementi essenziali dei contratti in parola;

ritenuta quindi la proposta di piano di lottizzazione congrua e meritevole di approvazione;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 9 dicembre 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 s.m., 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 18 dicembre 2024 n. 135, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18 dicembre 2024 n. 136, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 23 dicembre 2024 n. 382, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2025-2027 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 ss.mm.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 9 marzo 1994 n. 25 e 26 settembre 2023 n. 91;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23 novembre 2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14 marzo 2001 n. 35 e 23 novembre 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 3 novembre 1994 n. 169 e 28 luglio 2021 n. 128;
- il Regolamento sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso documentale, civico, generalizzato approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 17 novembre 2015 n. 115 e 12 settembre 2017 n. 113;
- il Regolamento del decentramento approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 11 marzo 2015 n. 41 e 9 ottobre 2024 n. 106;
- il Regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione consiliare 16 luglio 2024 n. 79 e modificato con deliberazione della Giunta comunale 16 giugno 2025 n. 166;
- la Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii.;
- il D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg - Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
- il Piano Regolatore Generale vigente;
- la “Variante tecnica 2023-2024” al P.R.G., adottata in prima istanza con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 di data 28 ottobre 2024;
- la “Variante 2024” al P.R.G., adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 di data 23.04.2025 immediatamente esecutiva;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. - Norme in materia ambientale;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 - Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della Legge 21 giugno 2022 n. 78 recante delega al Governo in materia di contratti pubblici e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e ss.mm.ii., nonché della lettera h) del punto 7. del dispositivo della propria deliberazione 23 dicembre 2024 n. 382, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2025-2027 e dell'art. 51, comma 4 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15;

ritenuto, in considerazione dell'urgenza di procedere in tempi brevi e comunque entro l'anno in corso agli adempimenti inerenti alla stipula della convenzione di lottizzazione, che ricorrano i presupposti di cui all'art. 183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.;

a voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese,

d e l i b e r a

1. di approvare, per le ragioni di cui in premessa, n. 4 nuovi elaborati tecnici (L01a - Relazione

tecnico descrittiva, L01b - Norme di attuazione, L04b – Planimetria terreno urbanizzato, L05 – Planimetria generale vincoli urbanistici e distanze) indicati nell'Allegato n. 1, che firmato dal Vicesegretario generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, con il prot. n. 409793 di data 24.11.2025 in sostituzione di quelli corrispondenti precedentemente approvati con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169;

2. di dare atto che gli elaborati richiamati nell'elenco di cui al sopracitato Allegato n. 1 con il prot. n. 238587 di data 13.06.2025 rimangono invariati e sono già stati approvati con deliberazione della Giunta comunale 23 giugno 2025 n. 169 e che il progetto del piano è costituito dagli elaborati descritti nell'Allegato n. 1. Tali elaborati sono stati prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento, come da note prot. n. 238587 di data 13.06.2025 e prot. n. 409793 di data 24.11.2025;
3. di approvare il nuovo schema di convenzione (Allegato n. 2), che firmato dal Vicesegretario generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico notarile, anche a ministero di notaio di fiducia, individuando quale Ditta lottizzante i richiedenti proprietari tavolarmente iscritti, o loro aventi causa;
4. di disporre che prima della stipulazione della convenzione le aree in cessione gratuita al Comune di Trento dovranno risultare libere da ogni aggravio;
5. di prescrivere che in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dell'esecuzione dei lavori siano recepite tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta, citati in premessa e riportati nello schema di convenzione e nel relativo Disciplinare (Allegato n. 2);
6. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.P. n. 15/2015, il piano di lottizzazione è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 31.10.2025 fino al 20.11.2025 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;
7. 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 formali dell'atto per la sua iscrizione/annotazione al Libro fondiario, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice Civile in materia di trascrizione degli atti di trasferimento e altresì integrato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645-quater del C.C. e della corrispondente normativa locale in materia di libro fondiario, delle necessarie clausole di legge e di rito al fine dell'annotazione di vincoli su beni immobili derivanti da convenzioni urbanistiche;
8. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, in prossimità della sottoscrizione della convenzione di cui sopra, si provvederà agli accertamenti di entrata e agli impegni di spesa per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree, così come descritti in premessa;
9. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 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 (Allegato n. 2) con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il contraente privato;
10. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'articolo 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;
11. di indicare il Dirigente del Servizio Urbanistica quale responsabile del procedimento e quindi della gestione della convenzione, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 2 del Regolamento per la disciplina dei contratti;
12. di disporre che la Ditta lottizzante si impegna ad aggiornare il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, rapportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della convenzione;
13. di dare atto che, contestualmente alla formalizzazione della convenzione, il Comune acquisirà in cessione gratuita i beni immobili descritti nella medesima da classificarsi nel patrimonio indisponibile e nel demanio;
14. di demandare all'Ufficio Patrimonio del Servizio Tributi e patrimonio ogni adempimento necessario in ordine al passaggio di proprietà tra la Provincia autonoma di Trento e il Comune

di Trento delle superfici, identificate dalle particelle fondiarie 824/8, 91/5 e 824/9 C.C. Romagnano nel tipo di frazionamento n. 2264/2025, presentato in data 9 giugno 2025 e approvato dall'Ufficio Catasto di Trento in data 11 luglio 2025, e delle relative opere di urbanizzazione primaria da attuarsi secondo le modalità previste dall'art. 9 comma 17 dello schema di convenzione (Allegato n. 2);

15. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi all'art. 183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1 e n. 2.

Documentazione approvata:

- n. 4 elaborati tecnici (L01a - Relazione tecnico descrittiva, L01b - Norme di attuazione, L04b – Planimetria terreno urbanizzato, L05 – Planimetria generale vincoli urbanistici e distanze) in formato digitale (prot. n. 409793/2025).

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Alessio Ravagni

IL PRESIDENTE
Franco Ianeselli

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). Le firme autografe sono sostituite dall'indicazione a stampa dei nominativi dei responsabili (art. 3 D. Lgs. 39/1993).