



**Comune della Città di Arco**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 46**  
**del CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UN AGRITURISMO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL DEPOSITO ESISTENTE, PP.FF. 1299, 1297/1, 1297/2 E 1296 C.C. OLTRESARCA. AUTORIZZAZIONE ALLA DEROGA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 98 DELLA L.P. N.15/2015.**

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **sedici** del mese di **ottobre** alle ore **20:00**, presso la sala consiliare del Casinò Municipale, a seguito di convocazione disposta con avviso ai Consiglieri, si è riunito in seduta Pubblica il

**C O N S I G L I O C O M U N A L E**

sono presenti i signori:

1 ANDREASI GABRIELE	P	12 RAVAGNI ANDREA	P
2 BETTA ALESSANDRO	P	13 REMONDINI VILMA	P
3 BRAUS DANIELE	P	14 RICCI TOMASO	P
4 BRESCIANI STEFANO	P	15 RULLO GIOVANNI	P
5 CATTOI NICOLA	P	16 TAMBURINI FLAVIO	P
6 CHIARANI SIMONE	P	17 TAVERNINI MARIALUISA	P
7 COLO' LORENZA	AG	18 TODESCHI BRUNA	P
8 DEL FABBRO CLAUDIO	AG	19 ULIVIERI TOMMASO	P
9 IOPPI DARIO	P	20 VILLI LUCIANO	P
10 MIORI STEFANO	P	21 ZAMPICCOLI ROBERTO	P
11 OTTOBRE MAURO	P	22 ZANONI MARCO	P

PRESENTI: 20 ASSENTI: 2

Assiste il Segretario generale dott. Rolando Mora.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, signor **Flavio Tamburini**, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UN AGRITURISMO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL DEPOSITO ESISTENTE, PP.FF. 1299, 1297/1, 1297/2 E 1296 C.C. OLTRESARCA. AUTORIZZAZIONE ALLA DEROGA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 98 DELLA L.P. N.15/2015.**

Relazione.

Con richiesta prot. n.23961 del 8 agosto 2018, il signor Ballatore Nicolò, legale rappresentante della società Cavalli Alto Garda s.s.a., ha presentato la richiesta di permesso di costruire in deroga per la “realizzazione di un agriturismo, con demolizione/ricostruzione del deposito esistente, pp. ff. 1299, 1297/2 e 1296 c.c. Oltresarca”.

Con la medesima nota la società richiedente ha provveduto a trasmettere il progetto di data novembre 2018 – ottobre 2019, a firma dell’arch. Mattia Riccadonna di Riva del Garda. Il progetto è stato corredato del nulla osta rilasciato dal Servizio Agricoltura della Provincia Autonoma di Trento, con determinazione dirigenziale n. 72 di data 31 gennaio 2019.

Il progetto interessa un’area con destinazione “agricola di pregio”, art. 39 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale di Arco (P.R.G.).

Nello specifico l’intervento prevede la demolizione del deposito esistente e la costruzione, ad una quota d’imposta leggermente superiore, di un nuovo edificio agrituristico, suddiviso in due corpi di fabbrica, dotato di n.8 camere, n.4 a piano terra e n.4 al piano primo del corpo B e di un’unità abitativa e servizi funzionali all’attività ricettiva (reception, sala colazioni, sala multiuso-palestra, lavanderia-stireria, ecc.) da ubicarsi nel corpo A.

Nella seduta di data 7 febbraio 2019, la Commissione edilizia comunale (C.E.C.) ha rilevato che la proposta progettuale risulta coerente con la destinazione di zona, ma in contrasto con l’art. 38 comma 5 lettera b) delle N.T.A. del P.R.G (con riferimento alla normativa in salvaguardia al momento della richiesta del titolo edilizio in deroga, oggi in vigore) - “*indice di utilizzazione fondiaria (Uf) massimo 0,02 mq./mq.*” - “*SUN complessiva massima mq.720 nel caso di nuovo centro aziendale*”:

<b>parametri edilizi oggetto di deroga</b>	<b>indice massimo</b>	<b>attuale</b>	<b>di progetto</b>
<i>indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	mq./mq. 0,02	mq./mq. 0,12	mq./mq. 0,14
<i>SUN complessiva massima nel caso di nuovo centro aziendale</i>	mq.720	mq. 2569,81	mq. 2881,31

La possibilità di ricorrere allo strumento della deroga urbanistica, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del Decreto del Presidente della provincia 19 maggio 2017, n.8-61/Leg., è espressamente prevista dall'art. 3, comma 3, delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale di Arco, che stabilisce che *“Il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni del piano, limitatamente alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure stabilite dalle specifiche norme che regolano la materia.”*

L'art. 98 *“Deroga per opere di interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico-edilizio comunale”* della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, disciplina le modalità di rilascio della deroga urbanistica per la realizzazione di opere di interesse pubblico, così come individuate dall'art. 53 del Decreto del Presidente Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg..

L'art.98 comma 2 della L.P. n.15/2015 stabilisce che per le opere di interesse pubblico contrastanti con gli strumenti di pianificazione è necessario acquisire l'autorizzazione del Consiglio comunale (organo competente anche all'adozione del PRG), preceduta dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, quando necessaria o dal parere della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità (C.P.C.).

Nel caso di opere in contrasto con la destinazione di zona, l'art. 98 comma 3, prevede che a seguito dell'autorizzazione del Consiglio comunale venga rilasciato anche il nulla osta della Giunta provinciale.

Il progetto di costruzione di un nuovo edificio agrituristico, previa demolizione di un deposito esistente, costituisce opera derogabile ai sensi dell'art. 53 del DPP 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e del relativo allegato C, punto B6), in quanto rientrante fra le *“opere destinate ad attività economiche di interesse generale – opere riguardanti aziende agricole gestite da imprese iscritte alla sezione prima dell'archivio provinciale”*.

Stante il parere della C.E.C. che ha rilevato la non conformità del progetto in parola si è quindi avviato l'iter procedurale per il rilascio della deroga urbanistica.

Gli interventi oggetto di deroga interessano aree di tutela ambientale ragione per cui, ai sensi dell'art. 98 comma 2, il progetto dovrebbe ottenere l'autorizzazione paesaggistica della C.P.C.. Nel caso del progetto di cui trattasi, interessante un'area agricola di pregio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 comma 5 lettera d) del Piano urbanistico provinciale (P.U.P) e dell'art. 5 comma 6 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, l'autorizzazione concessa dalla Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio (C.U.P.) con determina dirigenziale n.265 di data 18 dicembre 2018, costituisce autorizzazione sia ai fini agronomici per interventi in aree agricole, sia autorizzazione ai fini paesaggistici per interventi in aree di tutela ambientale.

Ritenendo importante l'intervento progettuale proposto, soprattutto in termini di impatto paesaggistico, l'Amministrazione comunale ha valutato l'opportunità di concordare con la proprietà privata una *“contropartita”* in forma di opere, che la società Cavalli Alto Garda s.s.a. realizzerà gratuitamente a favore del Comune di Arco.

In particolare il concessionario è tenuto a procedere all'asfaltatura di un tratto di circa ml.300 della p.ed. 3593 c.c. Oltresarca e all'installazione di una barriera stradale di sicurezza di circa ml. 40 sul muro esistente in un altro tratto sempre della p.ed. 3593 c.c. Oltresarca, così come indicato nella relazione e nel computo metrico estimativo di data settembre 2019, redatti dall'arch. Mattia Riccadonna.

Nell'ipotesi in cui, allo scadere dei termini stabiliti dall'accordo non fossero rispettati gli impegni da parte della società Cavalli Alto Garda s.s.a., il Comune escuterà la garanzia di euro 10.000,00 che il concessionario si impegna a depositare prima della sottoscrizione dell'accordo stesso.

Al fine di regolamentare quanto sopra è stato predisposto uno schema di convenzione tra il Comune di Arco e la società concessionaria, costituito da n.5 articoli, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 comma a.5), del Regolamento comunale per la Commissione consiliare urbanistica, territorio e ambiente (C.U.T.A.), il progetto di realizzazione di un agriturismo, con demolizione/ricostruzione del deposito esistente è stato valutato dalla C.U.T.A. nella seduta di data 3 ottobre 2019, la quale si è espressa in termini non favorevoli, con voti favorevoli n.2 e astenuti n.3, su n.5 componenti presenti e votanti, espressi in forma palese.

L'intervento oggetto di richiesta di deroga risulta finalizzato ad integrare e migliorare ciò che ad oggi l'azienda agricola può fornire al cliente finale, riqualificando un'attività economica strettamente legata al territorio agricolo. La tipologia dell'intervento e il suo carattere di interesse pubblico collegato al miglioramento dell'offerta di un'azienda agricola, prevale sull'interesse pubblico perseguito dalla pianificazione che impone un limite di indice di utilizzazione fondiaria e di SUN complessiva massima, giustificando in tal modo il ricorso all'esercizio del potere di deroga da parte del Comune di Arco.

Alla luce di quanto fin qui riportato, nel rispetto del combinato disposto dell'art.98 della L.P. n. 15/2015 e dell'art. 51 del D.P.P. 8-61/Leg. del 19 maggio 2017, sulla base del parere della C.U.P. e ritenuto che l'interesse pubblico sussista e sia prevalente rispetto all'interesse pubblico perseguito globalmente dalla pianificazione, il Consiglio comunale, con la presente deliberazione, autorizza il rilascio del permesso di costruire in deroga all'art. 38 comma 5 lettera b) delle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 98 della L.P. n. 15/2015, per la realizzazione delle opere di cui all'oggetto.

Considerato che la presente autorizzazione alla deroga non riguarda opere in contrasto con la destinazione di zona, non sarà necessario richiedere il nulla osta della Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 98 comma 3.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

premesso quanto sopra;

visto il progetto di *“realizzazione di un agriturismo, con demolizione/ricostruzione del deposito esistente, pp.ff. 1299, 1297/2 e 1296 c.c. Oltresarca”*, di data novembre 2018 – ottobre 2019 a firma dell'arch. Mattia Riccadonna di Riva del Garda;

visto il parere della commissione edilizia comunale di data 7 febbraio 2019;

visto il parere della commissione urbanistica territorio e ambiente di data 3 ottobre 2019, la quale si è espressa in termini non favorevoli, con voti favorevoli n.2 e astenuti n.3, su n.5 componenti presenti e votanti, espressi in forma palese;

vista la Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 12 novembre 2007 e s.m.;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

visto il decreto 87 di data 31 dicembre 2018 con il quale il Sindaco ha attribuito gli incarichi dirigenziali per il periodo 2019;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Dirigente dell'Area tecnica, ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera A, sub.1);

visto il D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;

dato atto che sul presente provvedimento non è stato espresso parere di regolarità contabile in quanto lo stesso non determina riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica, finanziaria o sul patrimonio dell'Ente ai sensi dell'art. 13 del regolamento comunale sui controlli interni;

con voti favorevoli n. 17 e contrari n. 2 (Consiglieri Todeschi e Ravagni), espressi per alzata di mano, su n. 19 consiglieri presenti e votanti, in assenza temporanea del Consigliere Chiarani Simone,

## DELIBERA

1. ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, per le motivazioni esplicitate in premessa, di autorizzare il rilascio del permesso di costruire relativo alla *“realizzazione di un agriturismo, con demolizione/ricostruzione del deposito esistente, pp.ff. 1299, 1297/2 e 1296 c.c. Oltresarca”*, secondo il progetto di data novembre 2018 – ottobre 2019 a firma dell'arch. Mattia Riccadonna di Riva del Garda, in deroga all'art. art. 38 comma 5 lettera b) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale;
2. di confermare il vincolo permanente di destinazione proprio della funzione principale (agricola) per le opere di cui al punto 1. del presente provvedimento, con decorrenza dal rilascio della concessione in deroga, ai sensi dell'art. 43 del D.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg. ;
3. di inviare copia della presente deliberazione alla Giunta provinciale, per il tramite del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio affari amministrativi, allo scopo di consentire alla stessa l'esercizio dei poteri di vigilanza in materia urbanistica previsti dagli artt. 101 e 102 della L.P. 15/2015, ai sensi dell'art.51 comma 5 del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.;
4. di approvare lo schema di convenzione allegato e parte integrante del permesso di costruire in deroga per la *“realizzazione di un agriturismo, con demolizione/ricostruzione del deposito esistente, pp.ff. 1299, 1297/2 e 1296 c.c. Oltresarca”*, costituito da n.5 articoli e allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale della stessa sotto la lettera B);
5. di autorizzare la dirigente dell'area tecnica alla sottoscrizione della convenzione il cui schema è approvato dalla presente deliberazione;
6. di precisare che, ai sensi dell'art. 5 dello schema di convenzione di cui al punto 5, la convenzione sarà registrata solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 e s.m. e che tutte le spese relative alla stessa, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del concessionario;
7. di evidenziare che avverso la presente deliberazione è ammessa:
  - a) opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino, ai sensi dell'articolo 183, comma 5 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige;
  - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
8. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Flavio Tamburini

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Rolando Mora

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia del presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale per **dieci** giorni consecutivi dal **21/10/2019** al **31/10/2019**.

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Rolando Mora

---

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **01/11/2019**

**dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige.**

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Rolando Mora

---

Pratica istruita e presentata dal Servizio

*Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica – Marzari Nadia.*

Il Fascicolo viene trasmesso, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, al competente servizio sopraindicato per la sua esecuzione e p.c.: //