
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI GIOVO**



PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale per il recepimento dell'accordo urbanistico ex art. 25 l.p. 15/2015, per la regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva comunale e la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Salesiani" a Masen.

ADOZIONE PRELIMINARE



**Allegato 1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci



RELAZIONE

Indice

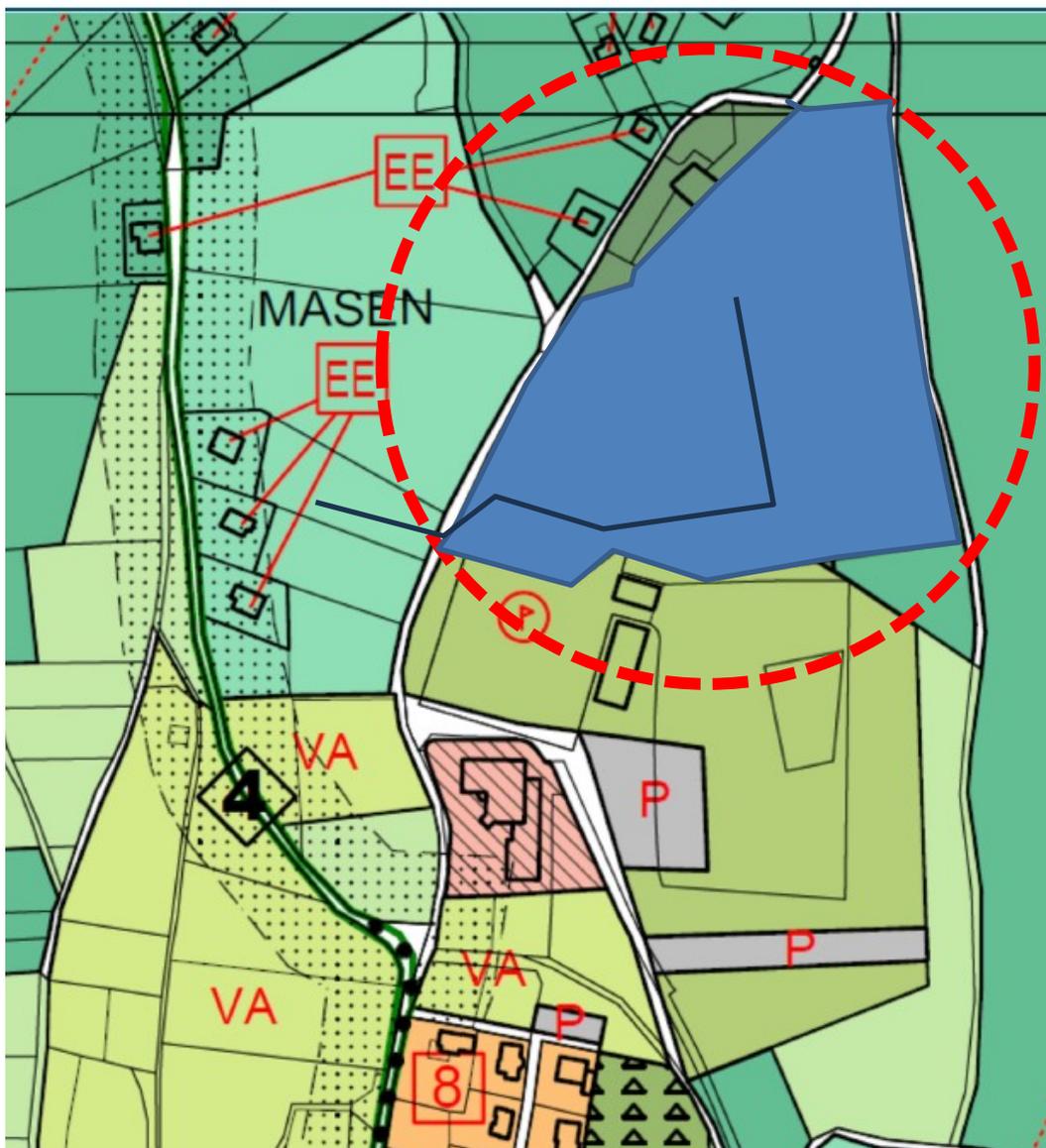
1 - PREMESSA	5
2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	8
3 - CONTENUTI DELL'ACCORDO URBANISTICO	15
4 - VARIANTE AL PRG	19
5 - COERENZA CON IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO.....	21
6 - CONCLUSIONI	31

1 - PREMESSA

In località Masen nel comune di Giovo è presente un compendio immobiliare edificato all'inizio dello scorso secolo originariamente di proprietà dell'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice ed utilizzato fino a pochi anni fa come colonia estiva dallo stesso istituto.

Il compendio immobiliare è composto da più edifici identificati con le seguenti realtà: pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e dai terreni circostanti pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo, con una superficie complessiva di oltre tre 18 mila metri quadrati, di cui circa 8800 mq., con destinazione di PRG ad area a Colonia, circa 4400 mq. in area per attrezzature sportive, mentre la rimanente parte ricade in zona a Bosco.

Estratto PRG vigente



Gli edifici all'interno del compendio risultano non più utilizzabili per le funzioni originarie, tenuto conto che non sussiste più l'interesse, né economico e nemmeno sociale, di mantenere una funzione ricettiva come quella originaria, ciò indipendentemente dallo stato di conservazione degli immobili, che tuttavia richiederebbero importanti interventi di ristrutturazione sia strutturale che impiantistica per poterli adeguare alle normative di sicurezza vigenti.

Estratto mappa



Rilevante è evidenziare che la proprietà del compendio ricomprende anche una porzione del campo da calcio in erba sintetica che fa parte del più ampio complesso sportivo comunale di Masen. Va ricordato che questa area sportiva, costituita da due campi da calcio, con relativi spogliatoi e tribune, rappresenta una attrezzatura pubblica molto importante non solo per il comune ma per l'intera Valle di Cembra, e unitamente alla pista di atletica, costituisce il riferimento per numerose società sportive. Questo campo da calcio, che in parte ricade su area non comunale è stato realizzato in ragione di un comodato gratuito stipulato con l'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice nel 1983 e rinnovato con nuovo contratto di comodato stipulato il 21 giugno 2011 ormai scaduto.

L'attuale proprietà privata del compendio ha richiesto da prima di liberare le aree di proprietà privata occupate dal campo da calcio sopra identificato ma, a seguito di lunga trattativa con il comune anche con corrispondenza legale, nel luglio 2022 ha proposto la cessione delle aree del campo a condizione venisse

permesso il recupero e l'ampliamento degli immobili esistenti a fini residenziali e turistici, determinando un recupero e una riqualificazione generale dell'area. L'amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai proprietari, ritenendola in via generale di interesse per l'amministrazione comunale, sia perché può consentire una regolarizzazione delle proprietà già occupate dalla struttura sportiva di Masen, sia perché permetterebbe la riqualificazione di un compendio immobiliare oggi non più utilizzabile per le sue funzioni sociali e ricettive originarie.

Conseguentemente l'amministrazione ha promosso un confronto con la parte privata, al fine di perseguire un equo bilanciamento fra interessi privati, derivanti dalla modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare "ex colonia Salesiani" e gli interessi pubblici, conseguenti all'acquisizione delle aree interessate direttamente e indirettamente dall'area sportiva di Masen, che deve necessariamente corrispondere alla definizione di un rilevante interesse pubblico per l'amministrazione comunale.

Un formale riscontro alla proposta di accordo presentata dai proprietari, è avvenuta con nota del comune di Giovo, del 28 giugno 2023 prot. 4324 e successiva nota integrativa del 1 settembre 2023 prot. 5918, con le quali il Comune di Giovo ha manifestato l'interesse alla sottoscrizione dell'accordo, formulando le seguenti richieste per quanto attiene la cessione delle aree del campo sportivo:

- in merito alla definizione delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, le medesime devono corrispondere almeno a quelle che il P.R.G. già identifica come "Aree per impianti sportivi", di cui all'articolo 34 delle N.d.A. del PRG, ritenendo tale condizione vincolante e non negoziabile ai fini di un equo bilanciamento degli interessi fra il soggetto pubblico e quello privato, nonché per assolvere pienamente al presupposto, non solo formale, di concretizzare il "rilevante interesse pubblico", che rappresenta l'elemento necessario alla stipula dell'accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e s.m.i..
- realizzazione di un passaggio in aderenza al campo da calcio in erba sintetica, finalizzato a garantire un accesso pedonale dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), per una larghezza utile netta di 1,50 mt. misurata a partire dal lato esterno dell'attuale muro di recinzione.
- intavolazione di un diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto esistente.

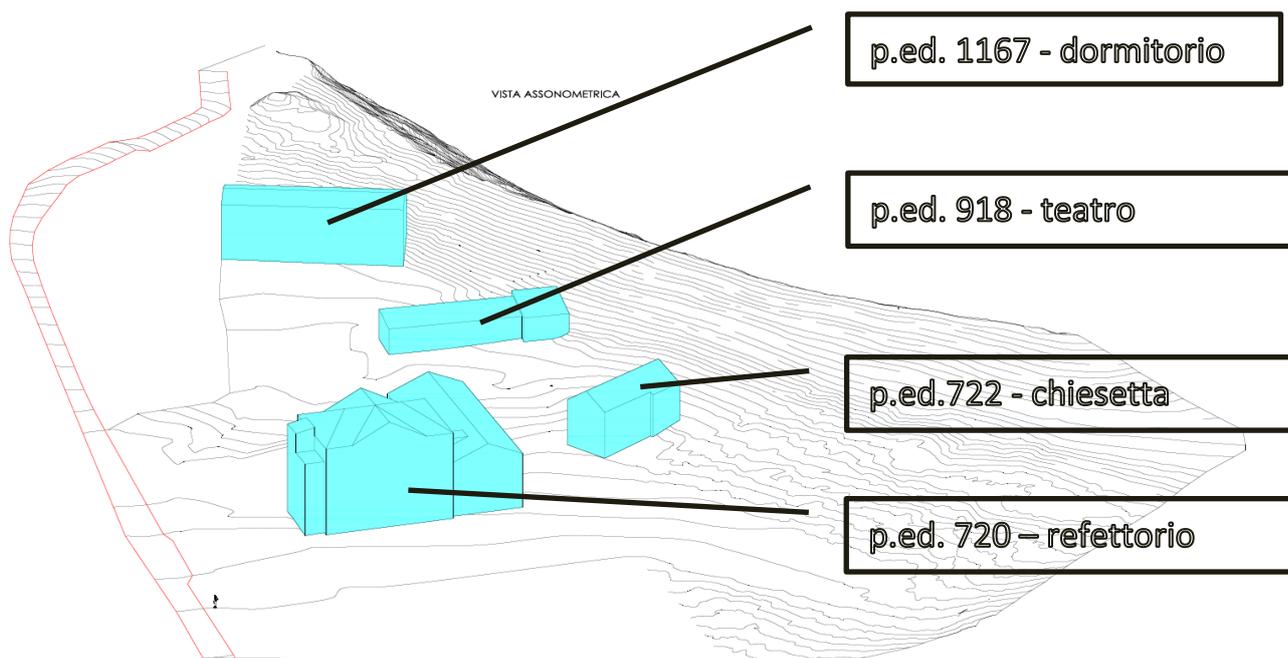
Il comune ha poi manifestato la volontà di procedere nella definizione dell'intesa attraverso la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015, che consenta in tempi brevi la cessione delle aree.

In data 3 luglio 2023 prot. 4396 e successivamente in data 20 settembre 2023 prot. 6388, i proprietari hanno comunicato la loro disponibilità ad accettare le richieste formulate dal Comune, sia per quanto riguarda la cessione delle aree a servizio dell'area sportiva e relativo passaggio, sia per la servitù di passaggio della tubatura dell'acquedotto, manifestando pertanto la disponibilità alla sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015. Successivamente è stato perfezionato il contenuto dell'accordo urbanistico che è stato sottoscritto data 22 marzo 2024, nr. 84 di repertorio, fra i proprietari del compendio immobiliare sopra indicato e denominato "ex Salesiani" a Masen e il comune di Giovo,

2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare è composto da una pluralità di edifici utilizzati per le funzioni ricettive della colonia. La posizione e consistenza è come di seguito descritta.

Individuazione planivolumetrica degli edifici attuali



Calcolo delle Superfici esistenti

PARTICELLA	FUNZIONE	SUL	SUN	VT
.722	CHIESA	85,73	69,48	312,66
.1167	DORMITORIO	276,70	339,24	874,12
.918	TEATRO	121,02	109,86	399,00
.720	COLONIA	793,13	650,82	1874,67
.720	REFETTORIO	768,92	715,77	1876,47
TOTALE		2045,50	1885,17	5336,92

La **p.ed. 722** identifica la chiesetta sconsacrata, nella quale si tenevano le funzioni religiose legate all'attività della colonia estiva. L'edificio a pianta regolare è realizzato in muratura con copertura il legno (con capriate interne a vista), ed è caratterizzato da un unico piano terreno tipico degli edifici destinati al culto. Il suo stato di conservazione è buono e non necessita di interventi strutturali o conservativi particolari.

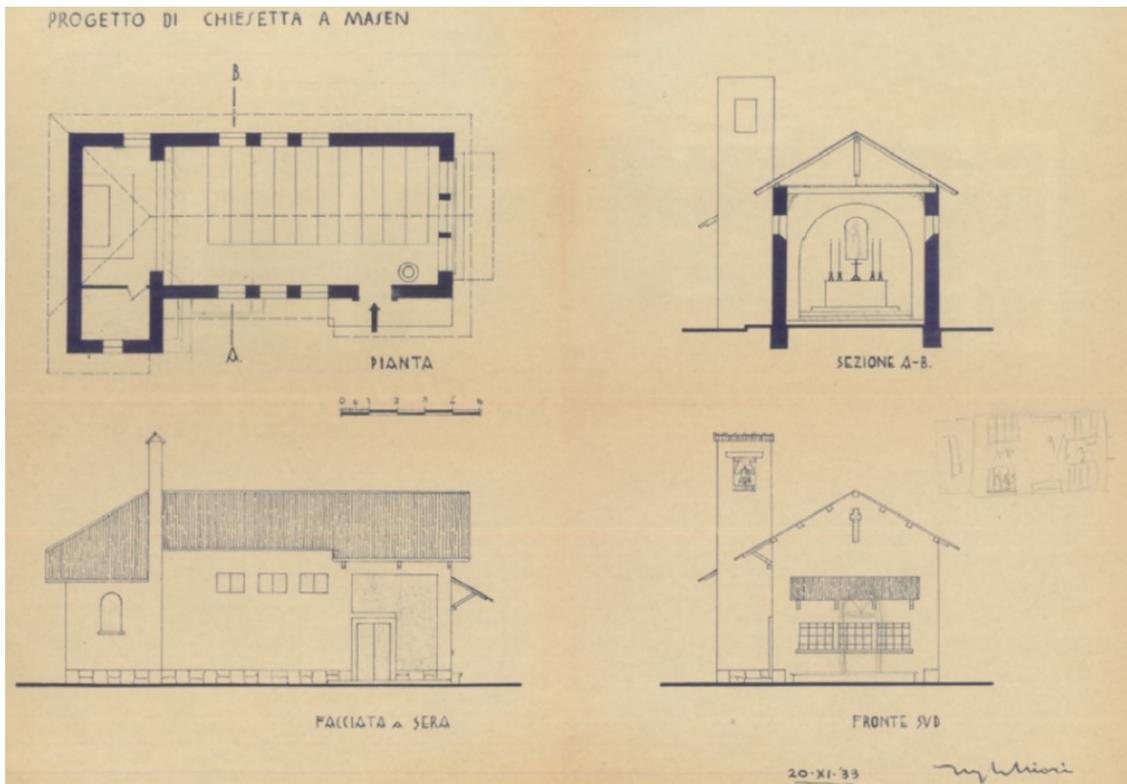
Per meglio conservare l'edificio che ancorché sconsacrato è testimonianza della precedente funzione del compendio e costituisce un patrimonio altrimenti non riutilizzabile per altre funzioni, la variante al PRG prevede, in linea con il contenuto dell'accordo urbanistico, la possibilità di realizzare interventi di restauro al

fine di conservare l'immobile nella sua consistenza attuale. Tale conservazione appare del resto condivisa anche dall'attuale proprietà.

Chiesetta esistente p.ed. 722 C.C. Giovo



Progetti relativi alla realizzazione della chiesetta p.ed. 722 C.C. Giovo



La **p.ed. 1167**, costituisce un edificio un tempo era destinata a dormitorio; è realizzato su pianta regolare in muratura con copertura a doppia falda in legno, composto da due livelli abitabili e un terzo piano sottotetto non abitabile. L'edificio versa in un precario stato di conservazione e risulta edificato in prossimità di un altro edificio posto su altra proprietà e non interessato dall'accordo.

Su questo edificio la variante prevede la possibilità di attuare interventi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime anche per allontanarlo dall'edificio limitrofo e dal confine. La possibilità di ridefinire dovrà avvenire attraverso un piano di riqualificazione, al fine di ricompattare i volumi e assicurare una progettazione unitaria degli edifici e del verde.

Vista prospetto sud della p.ed. 1167 C.C. Giovo



La **p.ed. 918** è un edificio a piano unico, un tempo destinato a teatro e ad attività ricreative, realizzato su pianta regolare in muratura con copertura a falda unica in legno. Anche questo edificio versa in precarie condizioni tali da renderlo inadeguato per qualsiasi funzione. Analogamente alla p.ed. 1167, la variante prevede la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione su diverso sedime con le medesime finalità già evidenziate per la p.ed. 1167.

Vista prospetto sud e ovest della p.ed. 918 C.C. Giovo



- La **p.ed. 720** costituisce l'edificio principale della colonia e risulta composta da due corpi di fabbrica distinti:
- l'ex "Albergo Marchi", che ha mantenuto i caratteri architettonici dell'edificio iniziale con alcuni ampliamenti successivi avvenuti per esigenze funzionali, i quali hanno previsto la realizzazione di un corpo cucine e deposito a nord del complesso (oggi demolito per ragioni di sicurezza), la realizzazione di un corpo laterale che conteneva servizi igienici e volumi tecnici e l'aggiunta di un corpo scale in acciaio esterno per garantire i percorsi di fuga (anch'esso demolito a seguito del furto del metallo);
 - l'edificio "refettorio", realizzato in tempi successivi come ampliamento e completamento di una tettoia esistente ai tempi del suo utilizzo come albergo. Tale corpo di fabbrica, che si sviluppa su due

piani fuori terra più un sottotetto, è stato realizzato per soddisfare le esigenze della colonia quando negli anni '60 tale struttura ospitava più di 50 ragazzi, oltre agli accompagnatori e alle persone di servizio. Al primo piano era presente la sala da pranzo con annessi alcuni locali di servizio come depositi e servizi igienici. Al secondo piano era presente un grande dormitorio nella zona sud, mentre a nord erano presenti i locali doccia e i servizi igienici.

L'edificio principale ha carattere extra-alberghiero (categoria A3 extra-alberghiero ai sensi dell'art. 30 della L.P. sul turismo), e uno stato di conservazione che richiede interventi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico. Dovrà inoltre essere ripristinata la scala per consentire un recupero per funzioni ricettive.

Vista prospetto sud del corpo principale della p.ed. 720 C.C. Giovo



Vista prospetto nord della p.ed. 720 C.C. Giovo, prima della demolizione del corpo cucine e delle scale



Vista prospetto sud e nord del corpo secondario della p.ed. 720 C.C. Giovo



Rispetto al volume il corpo più basso (in rosa) è già stato oggetto di un intervento di consolidamento strutturale, si tratta di interventi di messa in sicurezza e per consolidamento strutturale autorizzati dal comune. Per la p.ed. 720 la variante prevede interventi di ristrutturazione con mantenimento delle murature perimetrali al fine di conservare il fronte dell'edificio principale che risulta interessante sotto il profilo architettonico per gli elementi classici come la proporzione della facciata, la simmetria e l'ordine dei fori, con elementi decorativi che ne impreziosiscono la vista.

In considerazione della demolizione del corpo cucine, superfici non computate nella SUN esistente sopra indicata, il PRG ammette un ampliamento funzionale di 70 mq. di SUN. Si tratta in buona sostanza del recupero delle superfici già esistenti.

3 - CONTENUTI DELL'ACCORDO URBANISTICO

Il comune di Giovo e i proprietari dell'area, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio hanno sottoscritto l'accordo urbanistico ex articolo 25 della l.p. 15/2015, finalizzato al recupero del compendio immobiliare e la cessione gratuita delle aree relative all'area per attrezzature sportive a favore del comune. Di seguito si illustra l'istruttoria che ha portato alla stipula dell'accordo e i suoi contenuti.

A seguito di un lungo confronto fra comune e proprietà, già nel 2022 è stata formalizzata dai proprietari una richiesta avente per oggetto la sistemazione del compendio immobiliare, la quale integrava già una prima proposta di cessione delle aree occupate dal campo da calcio descritto a favore del comune di Giovo. L'amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai proprietari, ritenendola in via generale di interesse per l'amministrazione comunale, prima di tutto perché consente una regolarizzazione delle proprietà già occupate dalla struttura sportiva di Masen, ma poi perché permetterebbe la riqualificazione di un compendio immobiliare oggi non più utilizzabile per le sue funzioni sociali e ricettive originarie.

Conseguentemente l'amministrazione ha promosso un confronto con la parte privata, al fine di ricercare un equo bilanciamento fra interessi privati, derivanti dalla modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare "ex colonia Salesiani" e gli interessi pubblici, conseguenti all'acquisizione delle aree interessate direttamente e indirettamente dall'area sportiva di Masen, che deve necessariamente corrispondere alla definizione di un rilevante interesse pubblico per l'amministrazione comunale.

Un formale riscontro alla proposta è avvenuto con nota del comune di Giovo, del 28 giugno 2023 prot. 4324 e successiva nota integrativa del 1 settembre 2023 prot. 5918, con le quali il Comune di Giovo ha manifestato l'interesse alla sottoscrizione di un accordo, formulando le seguenti richieste per quanto attiene la cessione delle aree del campo sportivo:

- in merito alla definizione delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, le medesime devono corrispondere almeno a quelle che il P.R.G. già identifica come "Aree per impianti sportivi", di cui all'articolo 34 delle N.d.A. del PRG, ritenendo tale condizione vincolante e non negoziabile ai fini di un equo bilanciamento degli interessi fra il soggetto pubblico e quello privato, nonché per assolvere pienamente al presupposto, non solo formale, di concretizzare il "rilevante interesse pubblico", che rappresenta l'elemento necessario alla stipula dell'accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e s.m.i..
- realizzazione di un passaggio in aderenza al campo da calcio in erba sintetica, finalizzato a garantire un accesso pedonale dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), per una larghezza utile netta di 1,50 mt. misurata a partire dal lato esterno dell'attuale muro di recinzione.
- intavolazione di un diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto esistente.

Con note del 3 luglio 2023 prot. 4396 e del 20 settembre 2023 prot. 6388, i proprietari hanno accettato le richieste formulate dal Comune, sia per quanto riguarda la cessione delle aree a servizio dell'area sportiva e relativo passaggio, sia per la servitù di passaggio della tubatura dell'acquedotto, manifestando pertanto la disponibilità alla sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015.

Al fine di verificare, sotto un profilo meramente economico finanziario, un equo bilanciamento fra gli interessi privati e quelli pubblici, l'Amministrazione comunale ha affidato ad un professionista di fiducia un incarico per redare una perizia estimativa che stabilisca il maggior valore derivante dalla trasformazione dell'area ex Salesiani e il valore delle aree sportive che sono cedute gratuitamente al comune di Giovo.

La stima è stata eseguita mediante un procedimento valutativo che ha consentito di ricercare il più probabile valore di trasformazione delle aree in oggetto esplicitando i principali fattori finanziari inerenti l'esecuzione del piano attuativo proposto; per quanto riguarda invece il valore della parte di area sportiva in cessione è stato preso a riferimento quanto esposto dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della

Provincia Autonoma di Trento con nota del 30.04.2020 prot. 240540, valore confermato dal medesimo Servizio provinciale con nota del 28.02.2024 prot. 155210.

La stima ha determinato un sostanziale bilanciamento economico fra il plus valore derivante dalla trasformazione dell'area a colonia in area che consente il cambio d'uso dell'edificato esistente, contrapposta alla cessione di parte del campo sportivo in essere e della restante area sportiva come definita dal PRG vigente, come sopra descritta, nonché della servitù per il passaggio della tubatura dell'acquedotto.

Vanno peraltro evidenziati ulteriori elementi di "convenienza pubblica", con riferimento ai vantaggi di valore sociale e collettivo, che se pur non direttamente valutabili sotto il profilo economico finanziario, determinano certamente ulteriori ricadute pubblicistiche, come a titolo di esempio la riqualificazione ambientale e paesaggistica del compendio immobiliare, evitando dunque fenomeni di abbandono e degrado, il rafforzamento della funzione ludico-ricettiva della frazione di Masen, nonché certezza circa la possibilità di utilizzazione delle strutture sportive esistenti evitando contenziosi civilistici che ostacolino la piena utilizzazione dell'area sportiva interessata.

Va tuttavia sottolineata l'importanza dell'accordo sotto il profilo finanziario, ovvero l'acquisizione gratuita delle aree destinate ad area sportiva e già attualmente occupate dal campo da calcio; nel caso di mancato accordo fra le parti queste aree andrebbero liberate e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo economico, sia per l'incertezza di un eventuale contenzioso fra le parti, sia perché l'acquisizione ablativa richiederebbe in ogni caso un impegno economico per il comune che non può essere scontato, vista l'impossibilità per l'amministrazione di coprire tale onere con entrate proprie.

Atteso peraltro che le nuove destinazioni d'uso, che potranno essere insediate a seguito del recepimento del presente accordo nella variante al PRG, ovvero residenziali finalizzate a realizzare le abitazioni dei richiedenti e l'annessa attività ricettiva, non determinano sotto il profilo urbanistico funzioni avulse o diverse da quelle già insediate nella frazione di Masen; anzi si può ritenere che le stesse consolidino la vocazione turistica dell'area e garantiscano una presenza residenziale stabile importante nell'ambito di questi centri minori. Inoltre, la funzione ricettiva in luogo della precedente funzione a colonia, risulta sotto il profilo dell'utilizzazione del tutto simile e paragonabile per quanto riguarda anche il carico antropico che potrà determinarsi, garantendo semmai il vantaggio della destagionalizzazione.

A questo proposito va osservato che la proposta elaborata dalla proprietà prende già in considerazione e verifica positivamente il fabbisogno idrico eventualmente necessario per la nuove funzioni, inoltre individua delle criticità puntuali in ordine alla viabilità di accesso limitrofa all'area sportiva, che saranno oggetto di analisi e infrastrutturazione in sede di rilascio del piano di riqualificazione e per le quali la proprietà si è già impegnata nell'ambito dell'accordo ad attuare interventi di adeguamento.

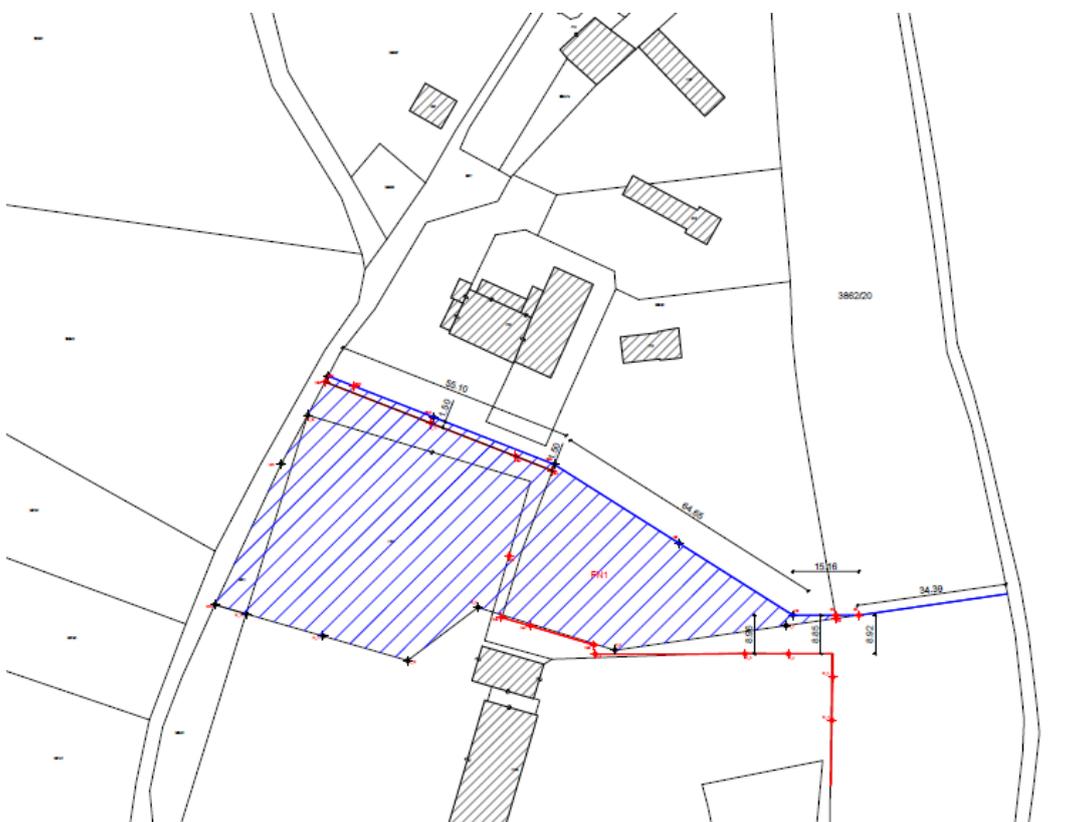
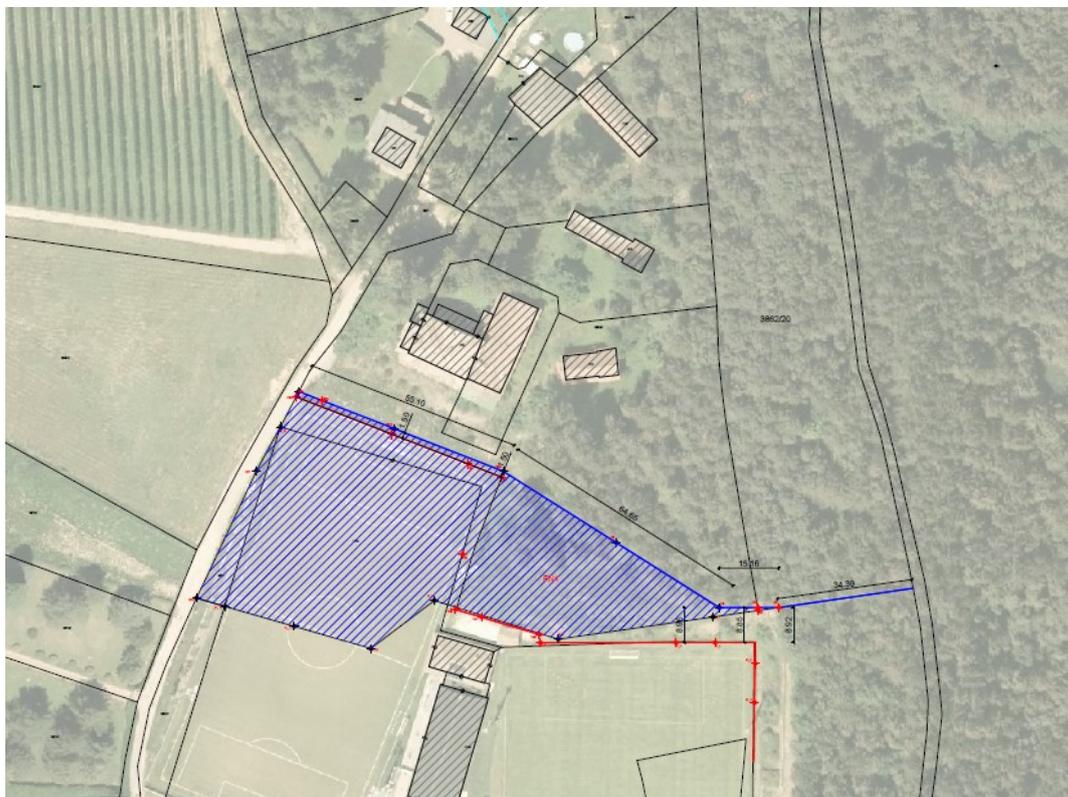
Il rilevante interesse pubblico appare pertanto predeterminato, sia perché le funzioni sportive sono individuate da tempo nel PRG vigente, sia perché interessano un'area già occupata dalle attrezzature sportive. Alla luce delle considerazioni finanziarie del comune già evidenziate, una regolarizzazione della situazione patrimoniale, non può che trovare un favorevole interesse della proposta di accordo. L'istruttoria condotta dal comune ha poi verificato attraverso la stima, anche un equo bilanciamento economico fra beneficio privato e beneficio pubblico, ciò comunque al netto di tutte le considerazioni e le ricadute pubblicistiche che un recupero del compendio garantisce.

Va osservato che oltre alla cessione gratuita delle aree che già oggi costituiscono l'area sportiva identificata dal PRG vigente, l'accordo è stato l'occasione per definire in maniera puntuale una rettifica della linea dividente con le aree private e quelle sportive, adeguando il nuovo confine catastale sulla base di un rilievo strumentale supportato da verifiche e sopralluoghi tali da verificare la reale consistenza dei luoghi.

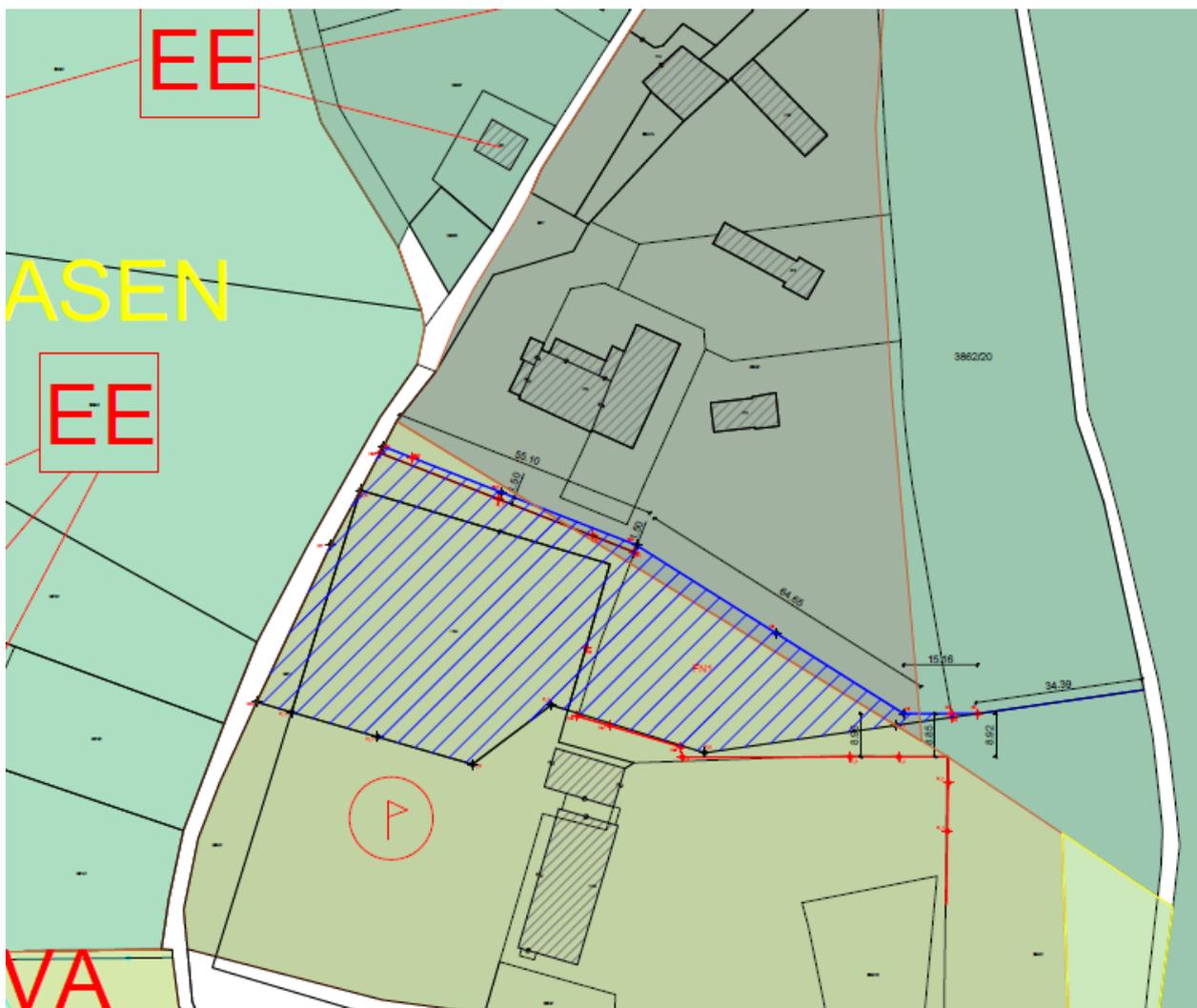
In questo modo è stato definito il nuovo confine verso nord ovest, attestando il nuovo percorso pedonale (della larghezza di 1,50 mt.) lungo il muro di recinzione e contenimento del campo da calcio e su questo ratificando la linea che delimita l'area per attrezzature sportive del PRG. Sul lato ovest invece è stato definito il nuovo confine di proprietà in modo tale da ricomprendere un passaggio tale da consentire un accesso carrabile (minimizzando gli interventi di sistemazione del terreno ed evitando la costruzione di muri e rampe), all'area retrostante gli spogliatoi e quella a bosco, già ricompresa nell'area per attrezzature sportive

che viene ceduta al comune nell'ambito dell'accordo; tale area risulta infatti oggi non accessibile per la manutenzione dal punto di vista carrabile.

Planimetria allegata all'accordo che definisce la nuova definizione del cionfine. Con retino azzurro le aree cedute al comune di Giovo. In rosso il vecchio confine e in blu il nuovo confine.



Planimetria allegata all'accordo che definisce la nuova definizione delle aree rispetto al PRG vigente.



Le aree cedute sono computate in oltre 4600 mq., la quasi totalità già ricomprese nell'area sportiva di PRG. La ratifica del confine permette di migliorare la funzionalità e l'accessibilità della struttura sportiva sul lato nord e la servitù posta a carico della p.f. 3862/2 C.C. Giovo, consente il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto che serve, fra le altre cose, l'impianto di irrigazione dei campi da calcio.

L'accordo prevede che la cessione delle aree deve essere formalizzata entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con l'accordo e comunque prima della presentazione del piano di riqualificazione.

Aspetto molto importante che non va sottovalutato è che l'accordo urbanistico consente, a partire dalla data di sottoscrizione, l'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata e fino all'avvenuta cessione dell'area che avverrà dopo l'approvazione della variante. Si tratta di un aspetto sostanziale per consentire, nelle more della definizione dell'iter di variante, l'utilizzo della suddetta struttura da parte delle società sportive.

4 - VARIANTE AL PRG

L'accordo viene recepito nella presente variante modificando la cartografia di PRG per l'area privata interessata e ricompresa nell'attuale area a colonia. Il cartiglio perimetra l'area interessata con rinvio al nuovo articolo 28 bis delle NdA del PRG, che disciplina le modalità di trasformazione dell'area.

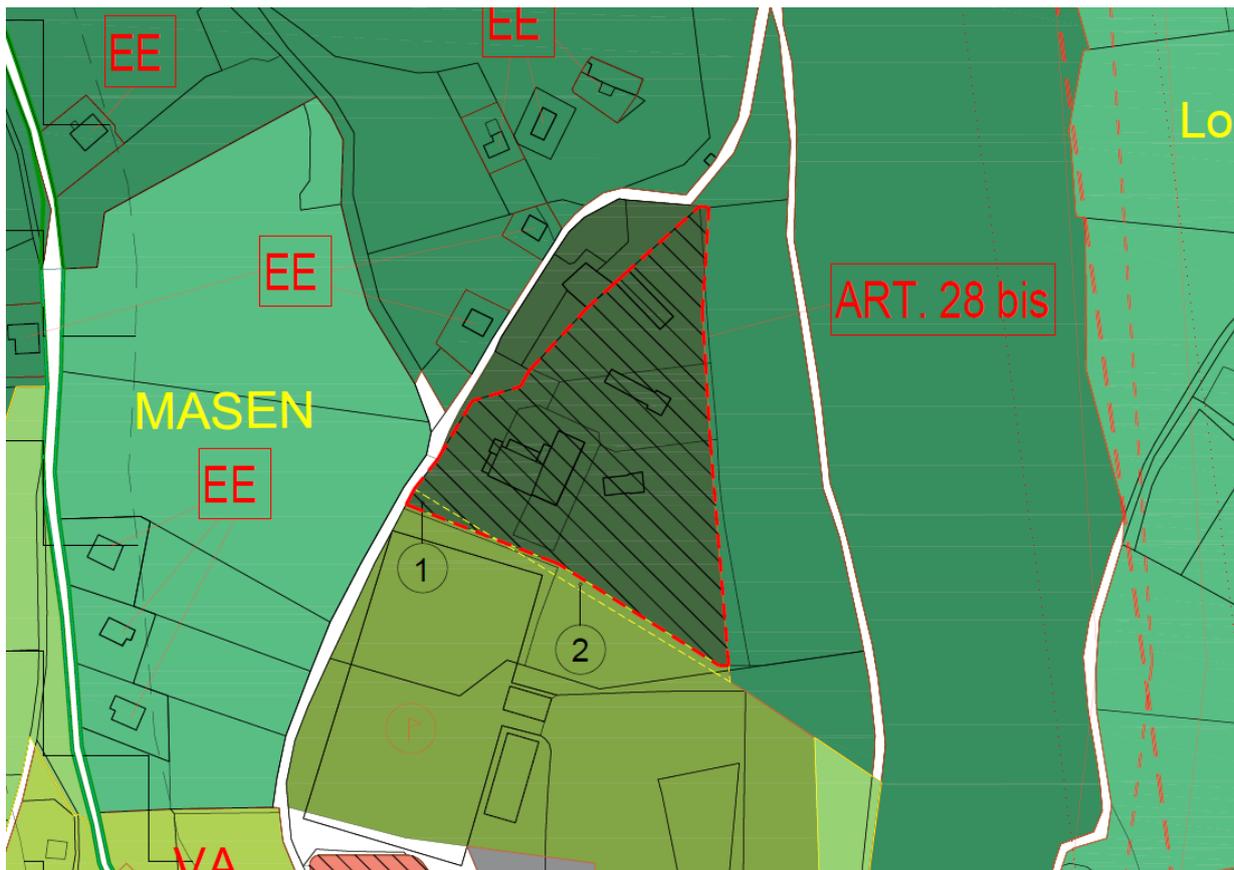
La variante prevede che il recupero degli edifici dovrà avvenire attraverso un piano di Riqualificazione Urbana, fissando, in coerenza con l'accordo urbanistico stipulato, già alcuni vincoli sulla tutela del patrimonio edilizio esistente ritenuti meritevole come il restauro della chiesetta e un vincolo conservativo sulle murature dell'edificio principale. La necessità di un piano di riqualificazione consente inoltre un ulteriore livello di controllo nella riqualificazione dell'ambito sia sotto il profilo paesaggistico architettonico, sia per verificare interventi puntuali sulla viabilità di accesso.

Nuovo articolo 28 bis

Art. 28 bis AREA RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN

- 1 - In località Masen è presente un compendio immobiliare utilizzato in passato per funzioni ricettive e colonia sul quale, in data 25 giugno 2024, nr. 5/2024 di repertorio, è stato stipulato un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio, 4 agosto 2015 nr. 15,.
- 2 - Il recupero degli edifici esistenti è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nella cartografia di piano e redatto nel rispetto dei contenuti dell'accordo urbanistico citato, della disciplina provinciale contenuta nel Titolo II – Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione della l.p. 15/2015, nonché delle funzioni, degli interventi edilizi e standard riportati ai successivi commi.
- 3 - Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7, tuttavia la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN;
- 4 - Al fine di consentire una riqualificazione complessiva del compendio, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con i seguenti limiti e indirizzi:
 - l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 722 (ex chiesetta), dovrà mantenere la sua funzione originaria e recuperato con interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - l'edificio p.ed. 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e dell'altezza esistente;
 - I rimanenti edifici potranno essere ristrutturati anche con spostamento del sedime nel rispetto della SUN esistente; in caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettata l'altezza di 2 piani e una altezza massima del fronte di 8.00 mt.
 - il piano potrà prevedere modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN;
 - dovrà essere prestata attenzione all'inserimento paesaggistico e ai materiali utilizzati, caratterizzandosi per una elevata presenza di verde e permeabilità del suolo che in ogni caso andrà garantita per almeno il 30% della superficie del lotto.
- 5 – dovranno essere verificati, di concerto con l'amministrazione comunale, eventuali interventi di adeguamento della viabilità di accesso al compendio per il tratto posto in adiacenza al campo da calcio; restano in ogni caso ferme le previsioni dell'accordo urbanistico in merito agli adempimenti a carico dei privati e propedeutici alla presentazione della domanda di piano di riqualificazione del compendio.

Cartografia di raffronto



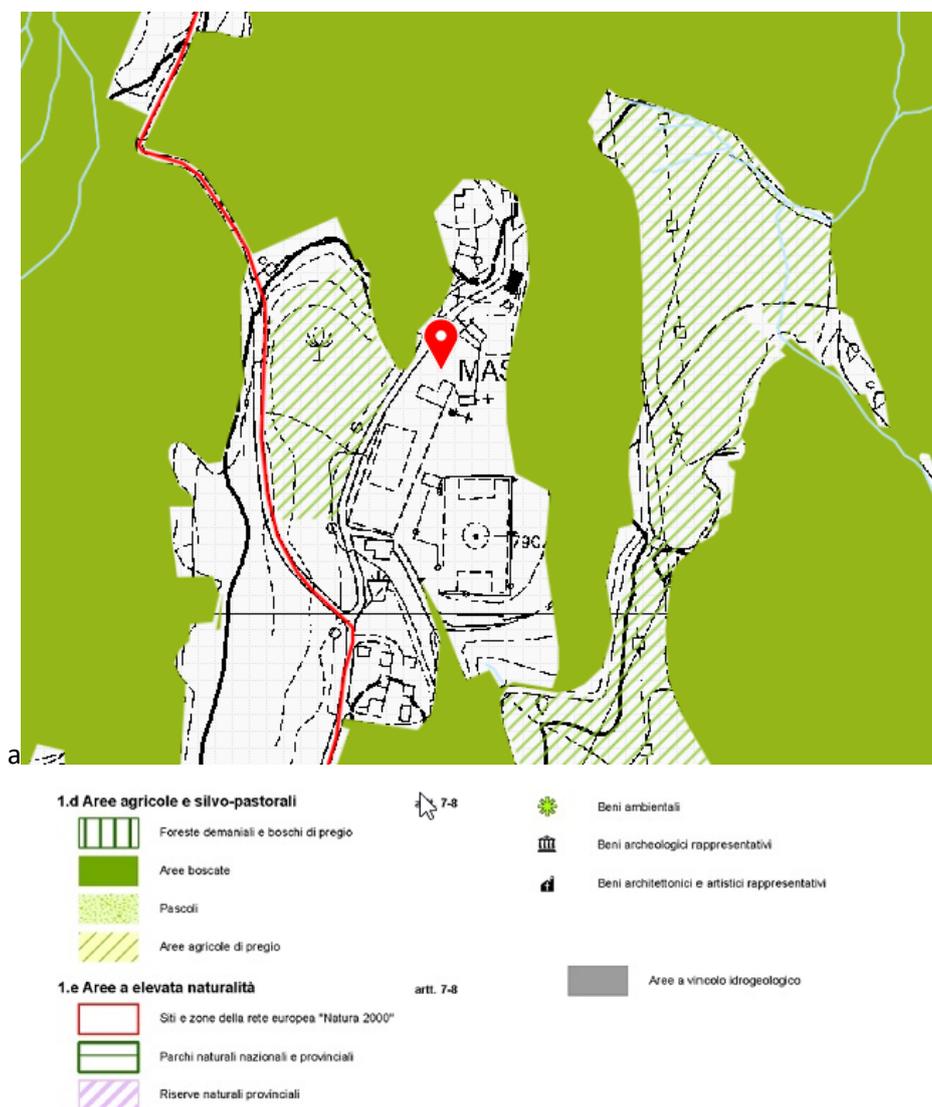
Il perimetro tratteggiato in rosso indica il compendio ex Salesiani di proprietà privata oggetto di riqualificazione a cui fa riferimento il nuovo articolo 28 bis. Con tratteggio giallo sono invece indicate le modeste rettifiche di zone conseguenti alla definizione del nuovo confine di proprietà definito attraverso l'accordo urbanistico. Al punto 1 è indicata la parte di area privata trasformata da "AREE PER IMPIANTI SPORTIVI" ad "AREA DESTINATA ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPENDIO EX SALESIANI A MASEN", mentre al punto 2 è indicata la parte di "AREA PER COLONIA", trasformata in "AREE PER IMPIANTI SPORTIVI". Si tratta di una adeguamento puntuale delle aree in relazione alla nuova proprietà pubblica.

5 - COERENZA CON IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO

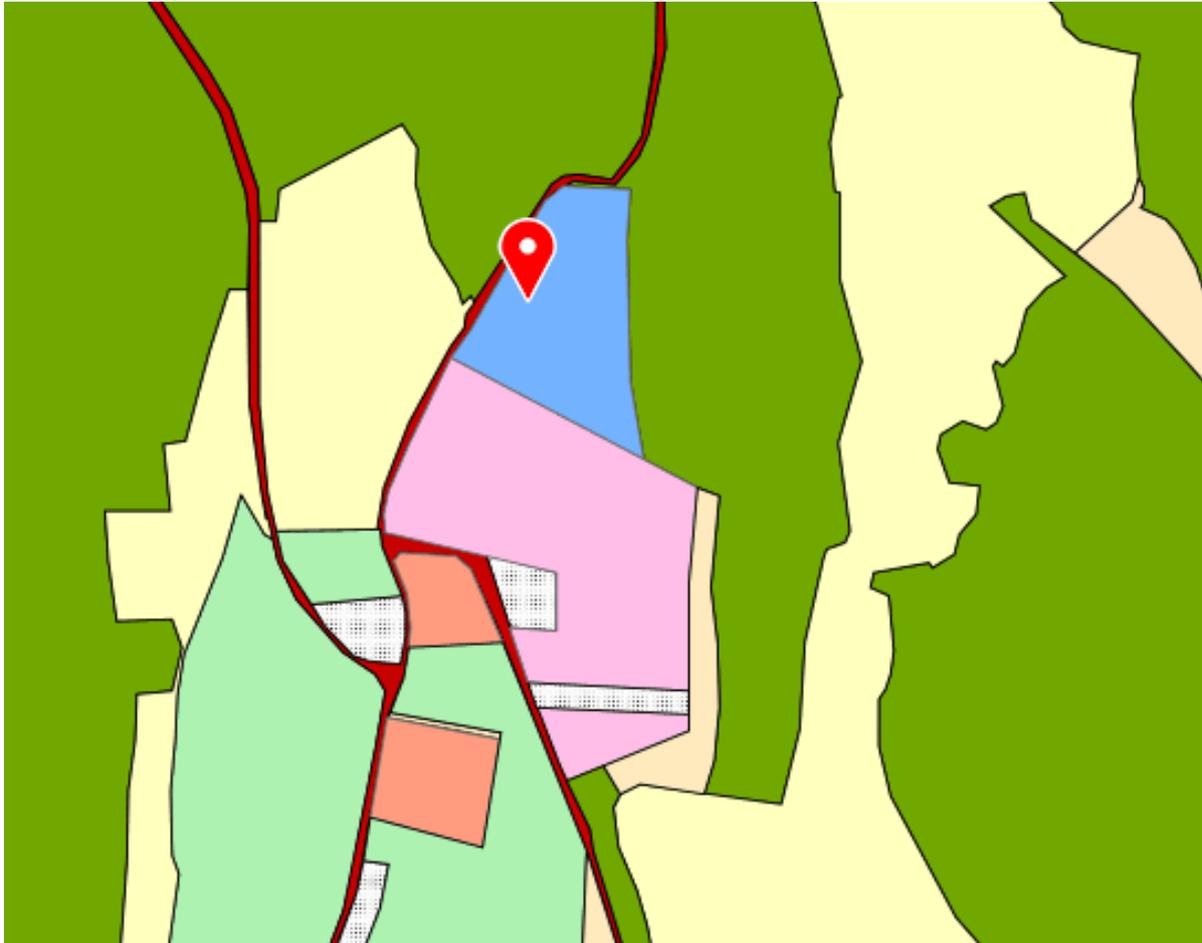
La verifica di assoggettabilità è integrata con una verifica di coerenza con il PUP e i documenti di indirizzo del PTC. Di seguito è verificato l'inquadramento generale dato dal PUP, che non rileva criticità rispetto all'area interessata dalla variante e una sintesi della coerenza con i documenti programmatori del PTC.

Inquadramento del PUP

Inquadramento strutturale: La carta dell'inquadramento strutturale del PUP costituisce la sintesi interpretativa del quadro conoscitivo del territorio provinciale nonché il riferimento per la definizione degli obiettivi e delle strategie da parte degli strumenti di pianificazione territoriale. Riassume i sistemi, i siti e le risorse di maggiore importanza ambientale, territoriale e storico-culturale, quali emergono dal quadro conoscitivo. Si tratta dello strumento con cui si legge in modo organico l'insieme degli elementi strutturali, intesi come quelle componenti o relazioni di lunga durata che si ritiene debbano continuare a connotare il territorio, orientandone le scelte trasformative. L'area interessata non è interessata da nessun elemento strutturale.



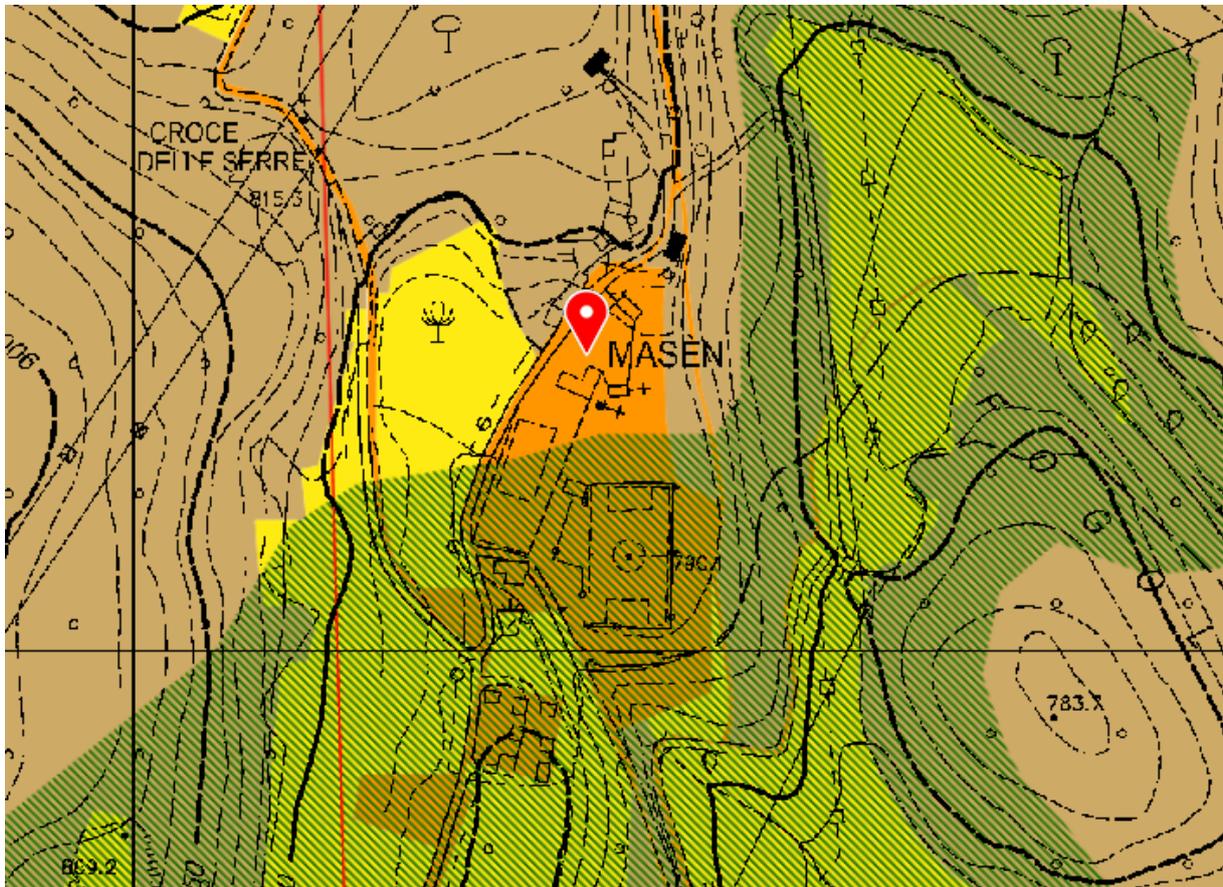
Carta di Uso del Suolo Pianificato (PRGUSO): Strato informativo creato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio che raccoglie la sintesi e l'interpretazione delle previsioni vigenti degli strumenti di pianificazione territoriale (piani urbanistici comunali) di tutti i Comuni della PAT, tramite un numero ben definito di categorie corrispondenti a macro destinazioni urbanistiche. È quindi un dato d'assieme senza valenza giuridica ma che risulta utile nel campo della pianificazione urbanistica come supporto alle ricerche, alle scelte, alle analisi ed alle progettazioni di enti e strutture. Coerentemente con quanto già indicato in relazione il compendio è assimilato ad area ricettiva.



Legenda

- B01 - CENTRO STORICO TRADIZIONALE
- B03 - AREA RESIDENZIALE
- B05 - AREA COMMERCIALE
- B07 - AREA ALBERGHIERA O AGRITURISTICA
- B09 - AREA PER SERVIZI SOCIO-AMMINISTRATIVI E SCOLASTICI
- B11 - AREA PER SERVIZI SPORTIVI
- B12 - CAMPI DA GOLF
- B13 - AREA PER SERVIZI INFRASTRUTTURALI E DISCARICHE
- B15 - PARCHEGGI

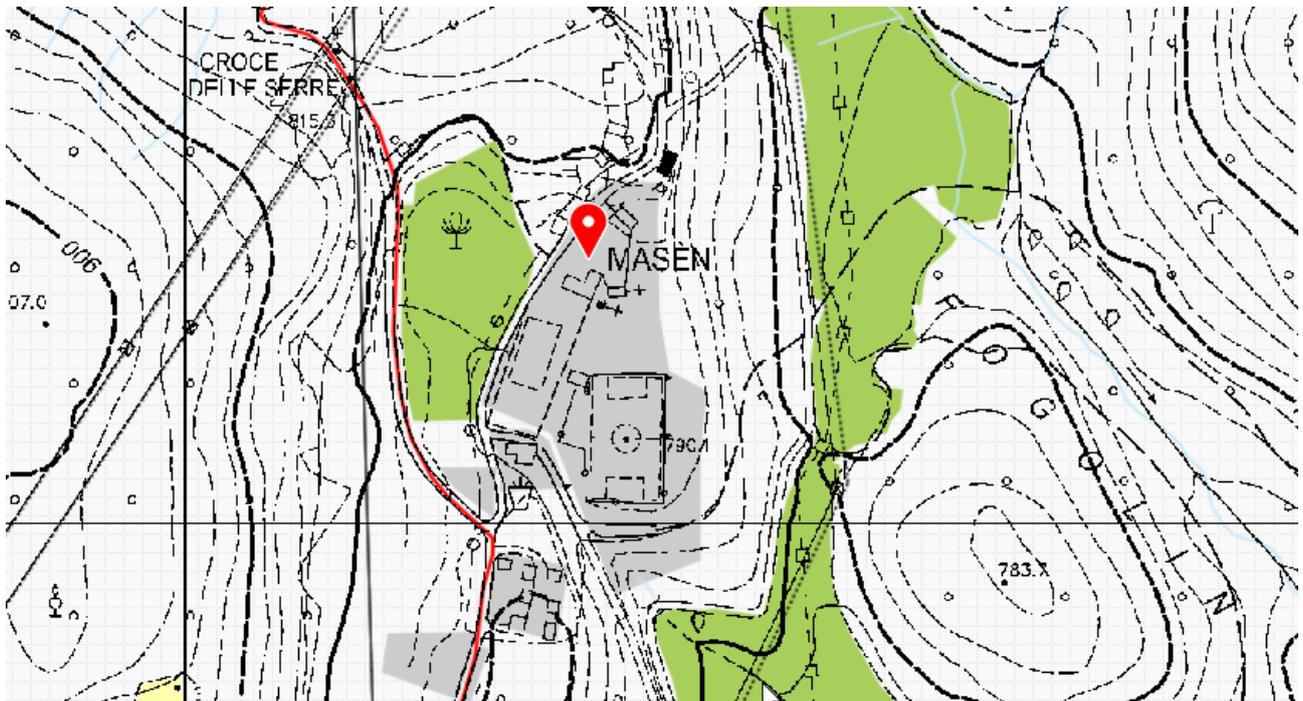
Carta del paesaggio: La carta del paesaggio del PUP fornisce il quadro conoscitivo del territorio: l'analisi e l'interpretazione del sistema del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale e delle invarianti. Il PUP analizza il tema del paesaggio, operando alla scala che gli compete una prima classificazione degli ambiti elementari, dei sistemi complessi e delle unità di paesaggio che costituiscono la struttura territoriale delle identità e delle invarianti da considerare prioritariamente nelle valutazioni della sostenibilità dello sviluppo e dell'equilibrio territoriale. Il compendio rientra fra gli ambiti di paesaggio - aree urbanizzate.



2. Ambiti elementari di paesaggio



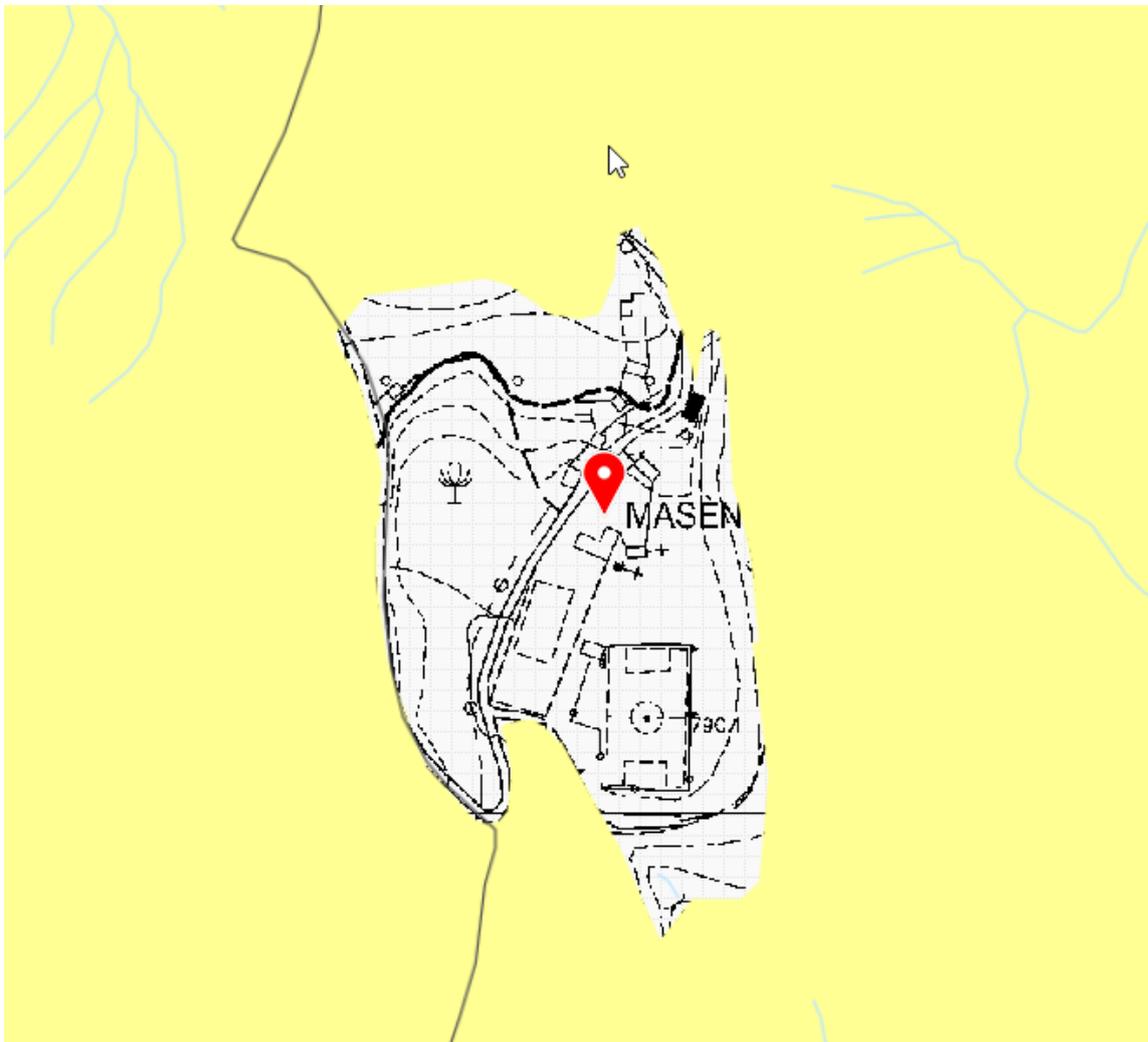
Sistema insediativo e Reti infrastrutturali: La carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP disciplina il dimensionamento residenziale, i servizi e le attrezzature di livello sovracomunale e i criteri generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale. Stabilisce inoltre la disciplina delle seguenti aree: produttive del settore secondario di livello provinciale; riqualificazione urbana e territoriale; sciabili e sistema piste-impianti; estrattive; agricole e agricole di pregio. Individua le reti per la mobilità nonché i tracciati e corridoi energetici e telematici. L'ambito oggetto di variante rientra fra gli ambiti insediati.



Legenda

- | | | | |
|-------|-------------------------|--|--|
| ••••• | Confine provinciale | | Insedimenti storici |
| | Fiumi e torrenti | | Zone per insediamenti |
| | Laghi | | Linee degli impianti di depurazione |
| | Aree estrattive | Centri funzionali sovracomunali | |
| | Aree agricole | | Centri turistici |
| | Aree agricole di pregio | | Centri di innovazione d'impresa (BIC) |
| | Aree a pascolo | | Centri commerciali di attrazione sovracomunale |
| | art. 36 | | |
| | art. 37 | | |
| | art. 38 | | |
| | art. 39 | | |

Carta delle tutele paesistiche: La carta delle tutele paesistiche del PUP contiene la sintesi delle procedure finalizzate alla tutela paesistica; individua le aree di tutela ambientale, i beni ambientali ed i beni culturali. L'ambito interessato non è gravato da vincolo di tutela paesistica.



Legenda

- | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------------------|
| ●●●●●● | Confine provinciale |  | Laghi |
|  | Insedimenti storici |  | Fiumi e torrenti |
|  | Autostrada |  | Ghiacciai |
|  | Viabilità |  | Aree a quota superiore a 1600 m sim |
|  | Ferrovia |  | Aree a parco naturale |

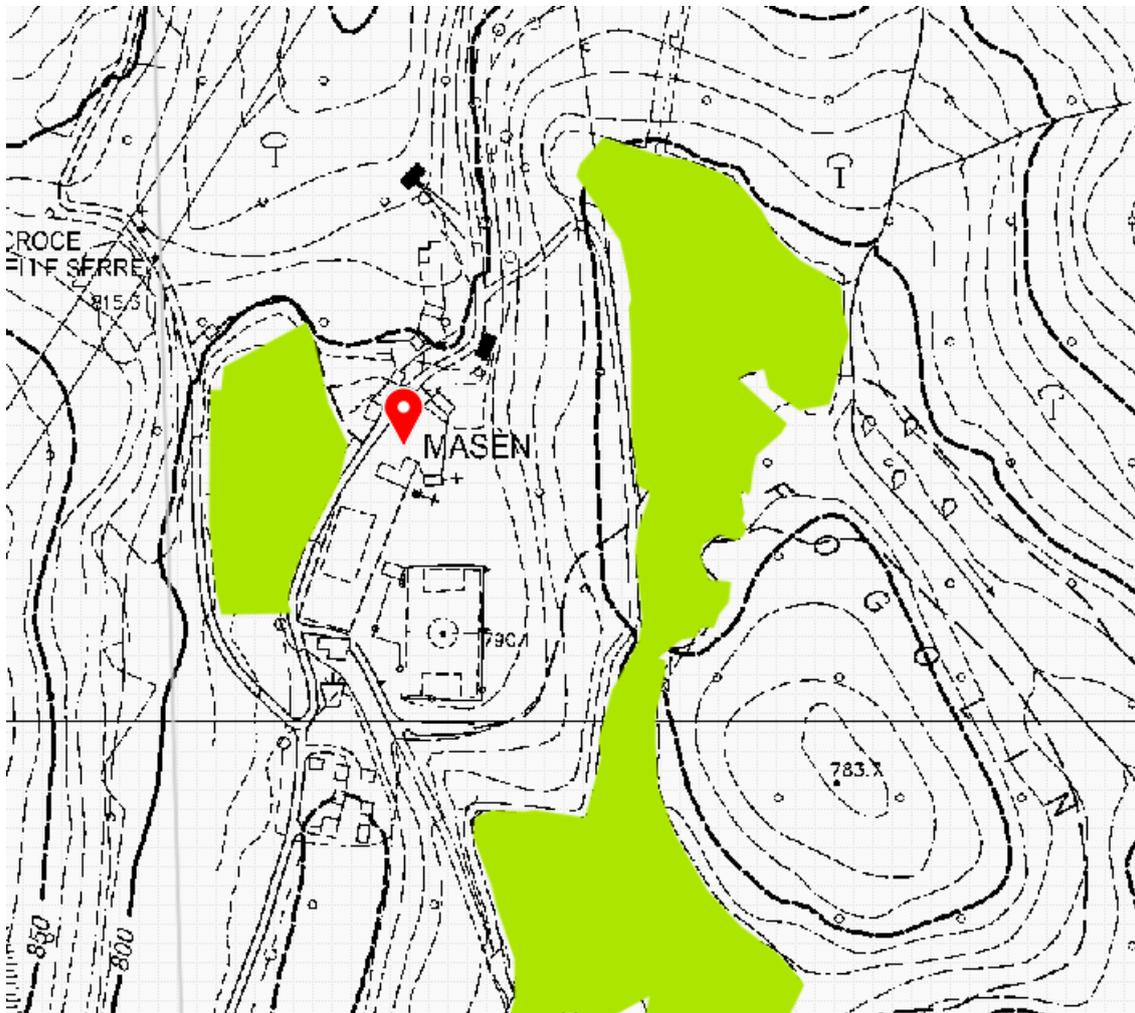
1. Area di tutela ambientale

art. 11

- | | |
|---|---------------------------|
|  | Area di tutela ambientale |
|---|---------------------------|

Sistema delle aree agricole

La carta delle aree agricole del PUP contiene gli stralci planimetrici delle aree agricole e delle aree agricole di pregio, individuate nella carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali. L'ambito interessato dalla variante non ricade fra le aree agricole di pregio.



Legenda



Carta tecnica provinciale

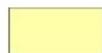


Confine provinciale

Sistema delle aree agricole



Area agricola di pregio

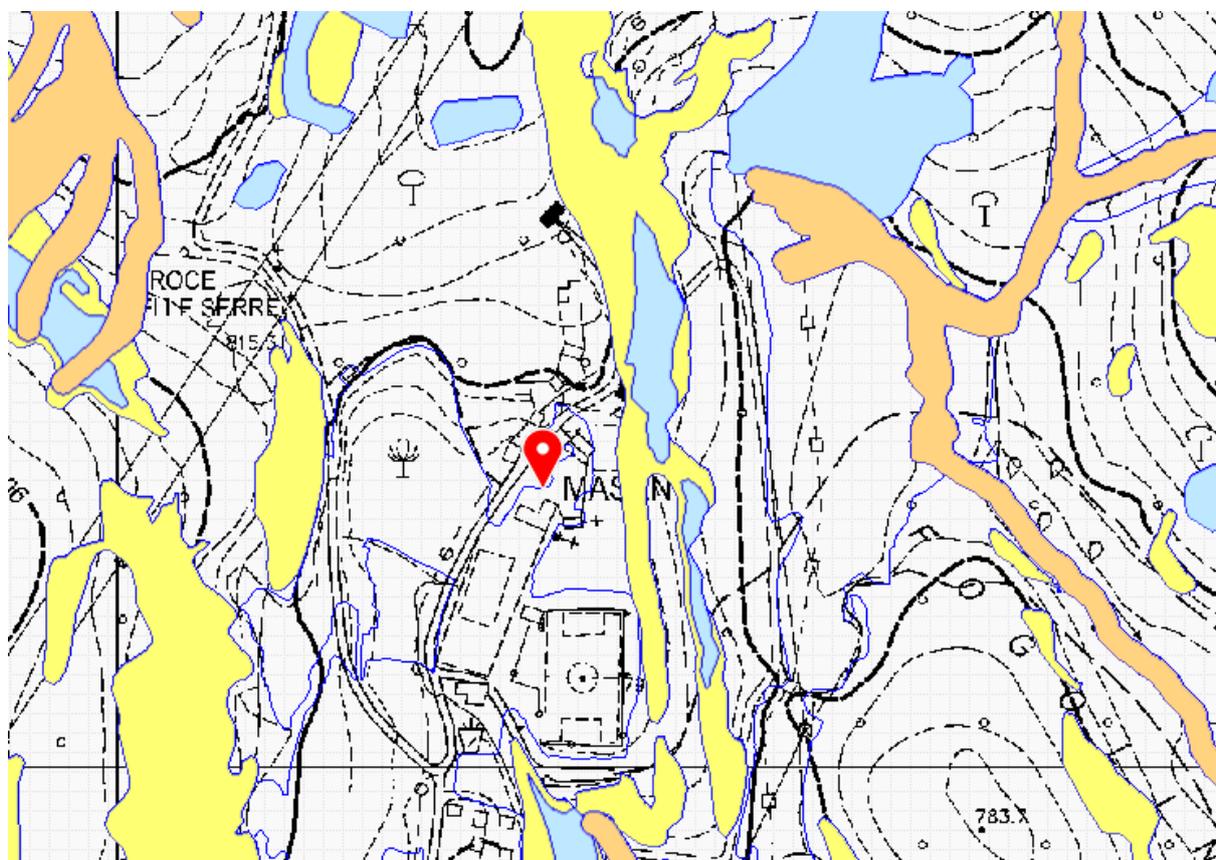


Area agricola

Carta di sintesi della Pericolosità: La Carta di sintesi della Pericolosità rappresenta, in materia di pericolo, lo strumento del P.U.P. di riferimento per la pianificazione urbanistica. Realizzata ai sensi del Capo IV della l.p. 5/2008 e delle disposizioni tecniche approvate dalla G.P.; classifica il territorio sulla base dei contenuti delle Carte della Pericolosità (CaP) previste dalla l.p. 9/2011.

La CSP individua le aree a diversa penalità classificando il territorio in: aree con penalità elevate (P4), aree con penalità medie (P3), aree con penalità basse (P2), aree con penalità trascurabile o assente (P1), aree con penalità residua da valanga (PRV) e aree da approfondire (APP). Riporta inoltre i perimetri degli ambiti fluviali di interesse idraulico (AFI) previsti dal PGUAP.

L'ambito interessato dalla variante ricade in zona P1, quindi con penalità trascurabile o assente. La verifica di assoggettabilità integra una cartografia con sovrapposizione fra CSP e ambito di variante



Legenda

Legenda

Classi di Penalità

penalità ordinarie

- P4 - elevata
- P3 - media
- P2 - bassa

altri tipi di penalità

- APP - aree da approfondire
- PRV - residua da valanga
- P1 - trascurabile o assente

tutele speciali

- AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche
- IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo
- RSS - area di rispetto stazione sismometrica
- stazione sismometrica

Indirizzi strategici definiti dalla Comunità di Valle

La comunità della Valle di Cembra, pur avendo avviato la fase nella quale sono state definite le strategie generali, non si è ad oggi ancora dotata di un piano territoriale di comunità (PTC); risultano approvati i piani stralcio relativi alla pianificazione del commercio e della viabilità. Con deliberazione dell'Assemblea della Comunità n. 6 dd. 27.05.2015, sono però stati approvati il Documento Preliminare Definitivo della Comunità della Valle di Cembra, il "Documento di sintesi del Tavolo di confronto e consultazione" e il "Documento di autovalutazione", dove sono esplicitate le principali caratteristiche del territorio cembrano e delineati gli obiettivi e le strategie generali a cui la pianificazione dovrà riferirsi. Rispetto a questi documenti nella verifica di assoggettabilità è stata eseguita una verifica di coerenza con gli obiettivi e le strategie già delineate. Di seguito si riportano gli elementi essenziali dell'analisi.

Le strategie di sviluppo si basano su quattro settori trainanti (Porfido; Viticoltura; Artigianato; Turismo). Sulla base di quanto proposto nel Documento Preliminare e della successiva rielaborazione in sede di Tavolo di Confronto e Consultazione, il Documento Definitivo propedeutico alla stesura del PTC, individua già una serie di azioni e strategie di intervento che devono strutturare il PTC. Il documento definisce 12 tematiche che rappresentano allo stato dell'arte gli indirizzi strategici del PTC. Rispetto a questi punti sono stati individuati quelli che possono essere di pertinenza rispetto al contenuto della variante:

- Valorizzazione degli abitati ed equilibrio su scala territoriale - strategia D;
- Rete ottimizzata delle infrastrutture pubbliche per la qualità dei servizi – strategia E;
- Turismo sostenibile come collante per un territorio competitivo – strategia I.

Rispetto al **sistema insediativo** va evidenziato che il documento di analisi della comunità sottolinea *come il sistema insediativo della valle è articolato e complesso e nel caso del comune di Giovo, che costituisce il comune di popolato della valle, è di fatto costituito da una serie numerosa di piccoli abitati sparsi e di frazioni. Questo sistema insediativo diffuso è tuttavia fortemente integrato e costituisce un elemento di presidio del territorio da conservare pur nel rispetto dell'impostazione sistemica dei vari centri.*

Il medesimo documento a cui ci si riferisce evidenzia come il territorio è costituito da un importante stock edilizio non utilizzato e questo aspetto rappresenta una misura per rispondere al fabbisogno abitativo primario e per valorizzare l'edificato esistente sia in termini volumetrici che economici, minimizzazione il consumo di suolo a scopi insediativi, ma anche come presidio su un territorio vasto e frazionato; ciò significa che è necessario valorizzare al massimo il territorio già urbanizzato e di conseguenza l'edificato esistente, attraverso il suo riutilizzo anche come strategia per migliorare la qualità di un abitato e del suo territorio.

Il documento evidenzia come appare importante sempre più riqualificare l'edificato esistente, attraverso interventi puntuali efficaci capaci di innescare sinergie fra funzioni residenziali e turistiche, senza disdegnare anche opere radicali; la pianificazione territoriale e comunale, però, dovrà esplicitare queste linee strategiche per consentire ad ogni singolo intervento di mantenersi in linea con le prospettive auspicabili per l'intero abitato e paese.

L'accordo e la presente variante consentono di raggiungere questi obiettivi, attraverso un recupero sistematico e selettivo degli edifici esistenti: sono esclusi interventi di ampliamento, è previsto il restauro della chiesetta, il risanamento dell'edificio principale della colonia per mantenere una sua precisa identità architettonica e il recupero delle superfici e dei volumi degli altri edifici accessori per riorganizzare e ricompattare l'edificato.

L'offerta **di attrezzature pubbliche**, consente di rafforzare la vocazione turistica della frazione e viceversa. Del resto questa offerta consente di rafforzare i legami con il territorio, con ricadute anche occupazionali e inducono ad investire anche economicamente sul posto.

Masen costituisce un modello e un archetipo di questo sistema insediativo, che ha sviluppato nel tempo una forte caratterizzazione e specificità nell'offerta di attrezzature sportive connessa a quella turistica. L'offerta sportiva che ricomprende ben due campi da calcio e una pista da atletica (unica nel suo sviluppo asimmetrico che si adatta alla morfologia del luogo), costituiscono un unicum per la sua collocazione geografica, affermandosi come un centro attrattivo per l'intera valle.

L'accordo urbanistico recepito con la presente variante va nella direzione di consolidare la vocazione della frazione nell'offerta di attrezzature collettive. L'accordo invero non aumenta la dotazione di attrezzature sportive già esistenti; va ricordato che parte del campo da calcio esistente in erba sintetica è stato realizzato su proprietà privata, in forza di un comodato gratuito scaduto, ma permette di regolarizzare e l'uso e migliorare la fruibilità.

La cessione gratuita di ulteriori aree, oltre a quelle già occupate dal campo da calcio, consente di meglio strutturare l'organizzazione dell'area anche attraverso lo spostamento degli spogliatoi, oggi collocati in una posizione non funzionale e il completamento delle tribune. In buona sostanza si tratta di una ottimizzazione della dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche che lo stesso documento di indirizzo del PTC indica come opportunità.

L'accordo, non solo permette di dare continuità all'attività sportiva anche nelle more della decadenza del comodato gratuito, ma soprattutto il suo recepimento permette di dare soluzione nel migliore dei modi e senza oneri per l'amministrazione comunale ad una situazione pendente sotto il profilo patrimoniale, che può avere pesanti conseguenze, come quella estrema ma che non può essere esclusa di dover smantellate parte delle strutture esistenti e l'impossibilità di utilizzare il campo da calcio in erba sintetica.

Sotto il profilo turistico, per quanto riguarda l'ex compendio già destinato a colonia estiva, il recupero a funzioni ricettive extra alberghiere, appare una misura che rafforza la vocazione turistica della località, con una offerta che risulta coerente con le potenzialità che esprime questo territorio e le valenze naturalistiche paesaggistiche, oltre che essere in simbiosi con la dotazione di infrastrutture pubbliche di cui si è già detto (numerose sono i ritiri di squadre calcistiche).

Tale ampliamento dell'offerta turistica appare assolutamente coerente con la vocazione turistica della valle (misura I) che deve però continuare a essere valorizzata con strategie inclusive verso nuove prospettive di investimento e radicamento sul territorio. Un potenziamento e diversificazione delle capacità ricettive stimola e valorizza anche la professionalità degli operatori.

Il documento preliminare evidenzia come vi sia una certa tendenza allo spopolamento dei piccoli centri abitati; essa però è insita nella sempre più limitata attrattività che i piccoli centri avranno nei confronti delle giovani generazioni e rispetto all'immigrazione anche imprenditoriale. Le occasioni lavorative non si potranno sottrarre dal pendolarismo e il rischio di sradicamento dei residenti dal proprio territorio incombe sempre, anche se oggi invece è fortissimo il legame che li unisce.

Rafforzare, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo residenzialità, ma anche attività economiche che consolidano la permanenza sul territorio, aspetto che l'accordo urbanistico garantisce, determina una piena coerenza anche con questa criticità che tende ad essere sottovalutata.

Incentivare e diversificare la ricettività facendo leva su un settore extra alberghiero da consolidare, azione da intrecciare con la potenzialità di recupero di alcune strutture dismesse per il turismo di gruppo. Il potenziamento dell'imprenditoria turistica e investire sulla professionalità degli operatori, anche e soprattutto a favore delle nuove generazioni di imprenditori che possono trovare motivo per continuare a investire su questo territorio.

Va evidenziato che l'edificio p.ed. 720 è nato per funzioni ricettive trattandosi di un ex albergo, la stessa attività a colonia va assimilata ad una attività ricettiva e per questa ragione l'area è individuata come turistico alberghiera dal PUP. E' importante quindi investire sugli abitati, anche assecondando le necessità del settore turistico, sapendo che ogni azione che si sviluppa in questo senso è sempre e comunque utile e vantaggiosa anche per la qualità e la vitalità ordinarie di un paese e dell'intero territorio. Valorizzare la

contiguità territoriale con altri e diversi ambiti turistici e la dotazione di servizi pubblici che offre la frazione, permette di consolidare una specificità già definita. L'iniziativa privata che si sviluppa anche grazie all'accordo urbanistico di cui la presente variante costituisce recepimento, determina un buon esempio per intercettare una volontà concreta di investimento sul territorio, anche quello maggiormente emarginato, trovando soluzioni coerenti con il contesto edificato limitando i conflitti che certamente si manifestano.

6 - CONCLUSIONI

In località Masen nel comune di Giovo è presente un compendio immobiliare edificato all'inizio dello scorso secolo, originariamente di proprietà dell'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice ed utilizzato fino a pochi anni fa come colonia estiva dallo stesso istituto. Il compendio è stato recentemente venduto pertanto non sussiste più l'interesse, né economico e nemmeno sociale di mantenere una funzione ricettiva come quella originaria e gli edifici non risultano nemmeno più utilizzabili per le funzioni originarie.

La proprietà del compendio ricomprende anche una porzione importante di uno dei due campi da calcio della limitrofa area sportiva comunale di Masen. Si tratta di un'area realizzata e utilizzata grazie ad un comodato gratuito stipulato con l'Istituto Salesiano nel 1983 e rinnovato nel tempo, da ultimo nel giugno 2011; tuttavia il comodato risulta ormai da tempo scaduto e la nuova proprietà non intende rinnovarlo.

Risulta dunque indispensabile ricercare una soluzione definitiva sotto il profilo patrimoniale, tenendo conto che la struttura sportiva, che ricomprende anche la vicina pista di atletica, rappresenta un polo fondamentale per le società sportive dell'intera valle e non vi sono alternative plausibili per una sua ricollocazione sia nel breve, sia nel medio periodo. Del resto il comune non avrebbe nemmeno le risorse economiche per espropriare l'attuale struttura (la procedura in ogni caso non è scontata), né tanto meno quelle per ricollocare il campo, qualora si dovesse ripristinare l'area. Va evidenziato che il bilancio comunale è sostenuto dal fondo perequativo della PAT e per garantire l'equilibrio si è dovuto ricorrere all'addizionale IRPEF; le uniche ulteriori entrate sono esigue e limitate alla vendita del legname, fondi tuttavia impiegati nella manutenzione delle strade forestali. L'accordo quindi corrisponde a principi di unicità e infungibilità, ovvero obiettivi non diversamente raggiungibili.

Va considerato che non vi è solo la cessione gratuita delle aree fra gli interessi dell'amministrazione, ma, nelle more della definizione della vertenza, va garantita anche la continuità dell'utilizzo delle strutture da parte delle società sportive, che per la partecipazione ai campionati necessitano della disponibilità all'uso dei relativi impianti.

Vista dell'area e del campo da calcio oggetto di regolarizzazione patrimoniale



L'accordo urbanistico ex articolo 25 della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 stipulato, rappresenta dunque un procedimento attraverso il quale il comune di Giovo risolve definitivamente l'annosa questione legata all'acquisizione delle aree private, ma già occupate dal comune. Come è stato ampiamente argomentato, l'accordo urbanistico, garantisce la cessione gratuita al comune non solo della porzione di campo già occupata, ma dell'intera area privata che ricade in zone per attrezzature sportive del PRG vigente, al fine di consentire da una parte la regolarizzazione della situazione patrimoniale, dall'altra

una maggiore fruibilità dell'area sotto il profilo funzionale e degli accessi (la parte a nord dell'area è oggi infatti difficilmente accessibile a causa della presenza degli spogliatoi che impediscono un accesso carrabile).

Come ampiamente evidenziato nei paragrafi precedenti la coerenza con gli atti di pianificazione e programmazione comunale e della comunità, costituisce il primo elemento che qualifica il rilevante interesse pubblico. Le aree oggetto di cessione non solo sono già destinate a attrezzature sportive, ma sono di fatto già in larga parte utilizzate, conseguentemente la loro acquisizione costituisce una opportunità strategica per regolarizzare una situazione patrimoniale consolidata e per attuare una programmazione già contenuta nel PRG. L'utilità pubblica si concretizza attraverso la sostenibilità economica (patrimoniale) e quella urbanistica e ambientale, legata all'utilizzo di un'area già in gran parte attrezzata e utilizzata. Il rilevante interesse pubblico è dunque diretto e concreto.

La funzione a colonia, appare non più coerente con il contesto sociale ed economico, non può essere dunque ignorato il recupero del compendio esistente, anche per contrastare fenomeni di abbandono e degrado della struttura. L'analisi con gli strumenti programmatori del PTC hanno poi messo in evidenza come le funzioni insediabili, risultano coerenti e auspicabili nell'ambito non solo di un consolidamento della presenza abitativa stabile per contrastare lo spopolamento delle frazioni esistenti, ma l'integrazione fra residenzialità e ricettività determina una sinergia positiva fra funzioni per garantire una offerta turistica stabile e diffusa.

L'accordo si concretizza anche come strumento di cooperazione tra pubblico e privato per l'attuazione di scelte urbanistiche anche nel settore turistico volte a conseguire lo sviluppo sostenibile del territorio; ciò è evidenziato attraverso la verifica della coerenza con gli strumenti di indirizzo della pianificazione sovraordinata e la rispondenza a criteri di sostenibilità sociale, insediativa e ambientale. Non da meno sono gli aspetti indiretti legati alla possibilità di ripristinare funzioni ricettive extra alberghiere; si tratta di una funzione quest'ultima coerente sia con la funzione originaria (l'edificio p.ed. 720 è sorto come albergo), sia con la funzione a colonia già indicata dal PRG (vedi la Carta di Uso del Suolo Pianificato del PUP).

L'accordo si propone di incentivare e diversificare la ricettività facendo leva su un settore extra alberghiero da consolidare, azione da intrecciare con la potenzialità di recupero di alcune strutture dismesse per il turismo di gruppo. Il potenziamento dell'imprenditoria turistica e l'investimento sulla professionalità degli operatori, stimola la crescita e lo sviluppo di nuove generazioni di imprenditori che possono trovare motivo per continuare a investire su questo territorio.

Vista del compendio ex Salesiani dalla strada comunale



Ciò permette di evidenziare come il contenuto dell'accordo risulta del tutto coerente con la programmazione sovraordinata e costituisce dunque un elemento qualificante ed integrante degli strumenti urbanistici diretti alla pianificazione territoriale, in relazione al perseguimento delle esigenze di pubblico interesse sottese alle scelte strategiche volte all'ottenimento di uno sviluppo sostenibile del territorio. L'interesse pubblico è dunque rinvenibile anche nella bontà della scelta urbanistica effettuata che stimola una offerta turistica del tutto coerente con la vocazione del territorio della Valle di Cembra e in particolare di Masen e può entrare in sinergia e come supporto con la stessa offerta di infrastrutture sportive della frazione.

Anche il recupero del patrimonio immobiliare esistente corrisponde ed è riconducibile ad un interesse generale sia sotto il profilo ambientale e di risparmio di suolo, sia sociale ed economico perché finalizzato a favorire imprenditorialità diffusa e radicata sul territorio. Dobbiamo ritenere anche questo aspetto costitutivo del rilevante interesse pubblico promosso dall'accordo, che coniuga il recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo per finalità di risparmio di suolo ma consolidando funzioni importanti per lo sviluppo sociale e imprenditoriale della valle che fa del turismo diffuso una strategia di sviluppo economico.

L'accordo è stato poi siglato sulla base di un progetto molto dettagliato e non su una mera previsione di massima. Del resto l'istruttoria condotta dall'amministrazione da merito di come si sia pervenuti ad una minuziosa definizione delle aree da cedere e ad una rideterminazione dei confini al fine di conformarli alle esigenze di fruibilità ed accessibilità della struttura sportiva. Ciò consente agli organi dell'amministrazione comunale di manifestare una valutazione compiuta e di esprimersi con consapevolezza circa la sussistenza delle "ragioni di rilevante interesse pubblico" poste a base dell'accordo.

Se l'interesse pubblico costituisce un requisito che si colloca a monte dell'accordo, la sua previsione astratta non è di per sé sufficiente a giustificare la decisione di consentire qualsiasi intervento in variante. L'istruttoria si è preoccupata di stabilire e verificare a valle della decisione dell'Amministrazione l'equilibrio fra vantaggi economici pubblici e benefici economici a vantaggio del privato, al fine di accertare il loro equilibrio. Sotto un profilo meramente economico e finanziario, l'Amministrazione comunale ha affidato al geom. Flavio Bortolotti un incarico per redare una perizia estimativa che stabilisca il maggior valore derivante dalla trasformazione dell'area ex Salesiani e il valore delle aree sportive che sono cedute gratuitamente al comune di Giovo.

La stima è stata eseguita mediante un procedimento valutativo che ha consentito di ricercare il più probabile valore di trasformazione delle aree in oggetto esplicitando i principali fattori finanziari inerenti esecuzione del piano attuativo proposto; per quanto riguarda invece il valore della parte di area sportiva in cessione è stato preso a riferimento quanto esposto dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento con nota del 30.04.2020 prot. 240540, valore confermato dal medesimo Servizio provinciale con nota del 28.02.2024 prot. 155210.

La stima ha determinato un sostanziale bilanciamento economico fra il plus valore derivante dalla trasformazione dell'area a colonia in area che consente il cambio d'uso dell'edificato esistente, contrapposta alla cessione di parte del campo sportivo in essere e della restante area sportiva come definita dal PRG vigente, come sopra descritta, nonché della servitù per il passaggio della tubatura dell'acquedotto.

Ciò riconduce al rispetto del criterio di proporzionalità fra benefici pubblici e privati, supportati anche da una stima peritale. Si tratta di una stima molto solida e prudente perché fa riferimento al valore di esproprio predeterminato dall'ufficio Espropri della PAT e valorizza economicamente anche la funzione ricettiva che di fatto risulta già insediabile. Vi sono poi altri elementi di interesse pubblico non valorizzabili economicamente e finanziariamente e riguardano: recupero quantità esistenti (art. 111 l.p. 15/2015); evitare fenomeni di abbandono e degrado; consolidare vocazione turistica della zona di Masen; garantire la regolare esecuzione delle attività agonistiche da parte delle società sportive anche durante il recepimento e l'attuazione dell'accordo.

L'equilibrio economico patrimoniale è verificato attraverso una stima, mentre l'interesse pubblico corrisponde al plusvalore (evidenziato nell'accordo) che eccede l'equilibrio economico e corrisponde alle ricadute urbanistiche, ambientali (regolarizzazione situazione patrimoniale, consumo di suolo, recupero

ambientale e edilizio, evitare situazioni di abbandono e degrado, consolidamento vocazione turistica, possibilità di riqualificare il campo attuale) e finanziarie (ulteriori ricadute patrimoniali e finanziarie indirette per il comune, oneri per dismissione del campo, oneri per una nuova realizzazione del campo).

Va sottolineato come l'accordo definisce anche temporalmente gli adempimenti. Gli impegni assunti con la negoziazione trovano nell'accordo precisi e progressivi adempimenti anche sul piano temporale in modo che sia realizzato l'interesse pubblico sotteso all'accordo, che trovano nella cessione delle aree a favore del comune il primo atto che vincola i privati nell'attuazione dei loro interventi.

L'accordo viene recepito attraverso la presente variante modificando la cartografia di PRG per l'area privata interessata e ricompresa nell'attuale area a colonia. Il cartiglio perimetra l'area interessata con rinvio al nuovo articolo 28 bis delle NdA del PRG, che disciplina le modalità di trasformazione dell'area. Sugli edifici esistenti sono previsti solamente interventi di recupero attraverso la preventiva elaborazione di un piano di Riqualificazione Urbana, fissando, in coerenza con l'accordo urbanistico stipulato, già alcuni vincoli sulla tutela del patrimonio edilizio esistente ritenuti meritevole come il restauro della chiesetta e un vincolo conservativo sulle murature dell'edificio principale (ex albergo). La necessità di un piano di riqualificazione consente inoltre un ulteriore livello di controllo, sia sotto il profilo paesaggistico architettonico, sia per verificare interventi puntuali sulla viabilità di accesso.

L'istruttoria unitamente alla "verifica di assoggettabilità" hanno dato atto della assoluta coerenza con la disciplina sovraordinata e dell'assenza di criticità o impatti sull'ambiente e l'assenza di interferenze con la carta di sintesi della pericolosità; anzi possiamo ritenere che l'accordo e la presente variante contengano azioni che hanno ricadute ambientali assolutamente positive e rinvenibili nella possibilità di determinare le condizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente e di risparmio di suolo, attraverso la valorizzazione di aree già trasformate che possono costituire una risorsa anche sotto il profilo sociale ed economico.