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 DEFINITIVA



Allegato 6
ACCORDO EX ART. 25 L.P. 15/2015 E ACCORDO MODIFICATIVO

Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
sez A PIANIFICAZIONE
Dott. Pianificatore 1600
PAOLO CONCI

Repertorio n. 5/2024 Atti privati

Comune di Giovo – Provincia di Trento



Accordo urbanistico ex articolo 25 della L.P. 15/2015

ACCORDO

ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, tra il COMUNE DI GIOVO e i signori PELLEGRINI ALBERTO, PELLEGRINI RICCARDA, PELLEGRINI ALESSANDRO e PELLEGRINI TOMMASO, finalizzato ad attuare la proposta di rilevante interesse pubblico riguardante le pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e le pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo.

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, il giorno VENTICINQUE del mese di GIUGNO, presso gli uffici del Comune di Giovo, in via Sant'Antonio n. 4, in frazione Verla sono personalmente intervenuti i Signori:

- **VITTORIO STONFER,** nato a [redacted], in qualità Sindaco del Comune di Giovo, domiciliato per la carica presso il Municipio, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale (Cod. Fisc. 80007710223) - ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 38 dello Statuto comunale;
- **PELLEGRINI ALBERTO**, nato [redacted], il quale interviene in qualità comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI RICCARDA**, nata [redacted], la quale interviene in qualità comproprietaria delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI ALESSANDRO**, nato [redacted] il quale interviene in qualità comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI TOMMASO**, nato [redacted], il quale interviene in qualità comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo.

Premesso che

I signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro e Pellegrini Tommaso, sono proprietari del compendio immobiliare denominato "ex Colonia Salesiani" in frazione Masen, nel Comune di Giovo, costituito dalle pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e pp.ff. 3862/2, 3872, 3862/20 tutte in C.C. Giovo, con una superficie di oltre 18 mila metri quadrati, di cui circa 8800 mq., con destinazione a area a Colonia, circa 5700 mq. in area a Bosco e circa 4400 mq. in area per attrezzature sportive, la cui destinazioni urbanistica da P.R.G. è riportata nel certificato che costituisce allegato e parte integrante al presente accordo (Allegato Sub. 1).

I sopra citati signori Pellegrini, in data 5 luglio 2022, prot. n. 5177, hanno presentato una proposta urbanistica che interessa il compendio sopra nominato, per consentire il cambio di destinazione urbanistico, dall'attuale destinazione da "Area per Colonia", di cui all'articolo 28 delle N.d.A del PRG, con una nuova destinazione che consenta di insediare funzioni residenziali e ricettive, al fine permettere il riutilizzo degli immobili esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e conseguentemente una riqualificazione del compendio e dell'area.

Atteso che gli immobili attualmente esistenti, che formano il compendio ex Colonia Salesiani, sono composti da 4 distinti edifici: il corpo principale identificato dalla p.ed. 720, che ospitava le stanze della colonia e i servizi di refettorio, la chiesa sconsacrata identificata dalla p.ed. 722, la p.ed. 918 che ospitava il teatro e la p.ed. 1167, utilizzata come dormitorio, particelle tutte in C.C. di Giovo, con le seguenti

[redacted]

Superfici e volumi: SUL, SUN e VT

PARTICELLA	FUNZIONE	SUL	SUN	VT
.722	CHIESA	85.73	69.48	312.66
.1167	DORMITORIO	415.05	339.24	874.12
.918	TEATRO	121.02	109.86	399.00
.720	COLONIA	793.13	650.82	1874.67
.720	REFERTORIO	768.92	715.77	1876.47
	TOTALE	**2183.85**	**1885.17**	**5336.92**

Considerato che la proprietà del compendio sopra richiamato, ricomprende anche una parte del campo da calcio in erba sintetica che fa parte della più ampia area sportiva comunale di Masen, da molti anni utilizzata dal Comune in ragione di un comodato gratuito stipulato con l'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice, in data 1983 e rinnovato con nuovo contratto di comodato stipulato il 21 giugno 2011; la proposta di accordo presentata dai signori Pellegrini, include anche la cessione gratuita di tala area all'Amministrazione comunale al fine di regolarizzare la situazione patrimoniale.

L'Amministrazione comunale ha esaminato la richiesta presentata dai signori Pellegrini, 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.

Sotto il profilo urbanistico una eventuale intesa fra le parti potrà essere formalizzata attraverso la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015, conseguentemente l'Amministrazione comunale potrà attivarsi promuovendo un procedimento di variante al PRG per permettere, sul compendio interessato, l'insediamento di funzioni residenziali e ricettive e consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la generale riqualificazione del compendio.

È poi ritenuto opportuno vada redatto di un piano attuativo di iniziativa privata, secondo la disciplina contenuta nel *Titolo II - Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione - Sezione I, presupposti e oggetto dei piani attuativi, della l.p. 15/2015*, per assicurare unitarietà all'intero intervento di riqualificazione sotto il profilo insediativo e architettonico-paesaggistico.

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.

Nel confronto è stato evidenziato come il rilevante interesse pubblico debba corrispondere necessariamente alla piena valorizzazione e fruizione del patrimonio pubblico dell'area sportiva di Masen, coerentemente con i programmi di sviluppo dell'area già perimetrata nello strumento urbanistico comunale.

Sotto il profilo pubblicistico l'Amministrazione ritiene necessario ridefinire le aree da cedere all'Amministrazione comunale, con conseguente definizione del nuovo confine fra la proprietà privata e l'area a destinazione sportiva comunale, ricomprendendo anche la creazione di un accesso posto in aderenza all'attuale muro di recinzione del campo da calcio in erba sintetica sul lato Nord, al fine di consentire un ingresso dalla strada comunale (p.f. 5677 C.C. di Giovo), verso l'area sportiva retrostante.

Un formale riscontro alla proposta di accordo presentata dai signori Pellegrini, 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 precise richieste per quanto attiene la cessione delle aree del campo sportivo.

In particolare, 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

[redacted]

agosto 2015 n. 15 e s.m.i..

Unitamente alla cessione delle aree sopra menzionate l'Amministrazione ha manifestato l'interesse alla 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.

Inoltre, per consentire un adattamento del nuovo confine allo stato dei luoghi, per migliorare la reciproca fruibilità dell'area e garantire l'accesso carraio all'intera area sportiva, il nuovo confine fra l'area sportiva e la proprietà dei signori Pellegrini potrà attestarsi oltre l'Area per impianti sportivi" ad oggi definita dal P.R.G., e garantire anche un accesso carraio dal lato Nord/Est, alla nuova area acquisita.

Infine viene chiesta l'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.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto è stata prodotta una planimetria allegata alle note menzionate, con l'indicazione grafica quotata delle aree in cessione, del sopra citato passaggio e conseguentemente la definizione del nuovo confine di proprietà.

In data 3 luglio 2023 prot. 4396 e successivamente in data 20 settembre 2023 prot. 6388, i signori Pellegrini hanno comunicando la loro disponibilità ad accettare le richieste formulate dal Comune nelle note del 28 giugno 2023 prot. 4324 e 1 settembre 2023 prot. 5918, 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.

A conferma di quanto concordato sono state prodotte le planimetrie allegate al presente accordo.

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 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 Cmune 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 alla scadenza del comodato, 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 dato per scontato vista l'impossibilità per la stessa Amministrazione di coprire tale onere con entrate proprie.

[redacted]

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. 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.

La Giunta comunale con deliberazione n. 61 di data 20.06.2024 ha approvato la proposta di accordo e ne ha autorizzato la sottoscrizione

In considerazione di questi particolari aspetti, l'iniziativa acquisisce i contenuti di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 25, comma 1, della L.P. 15/2015 e s.m..

Preso atto che

il recepimento della proposta finalizzata alla modifica della destinazione d'uso dell'area costituita dall'ex compendio dei Salesiani, richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, pertanto si ritiene opportuno procedere con la stipula di un accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m.;

l'art. 25 "Accordi urbanistici" della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" recita:
1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.
3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.
4. [...]

ritenute le premesse e gli allegati sopra richiamati parte integrante del presente atto, che le parti dichiarano di conoscere e di accettare, tra il Comune di Giovo, e i Signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro, Pellegrini Tommaso che nel proseguo del presente atto verranno indicati come "soggetto sottoscrittore", ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n.15 e per le finalità innanzi illustrate, si conviene e si stipula il seguente

ACCORDO

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO

1.1 L'accordo è volto a recepire nel Piano Regolatore Generale i contenuti della presente proposta di rilevante interesse pubblico che prevede la riqualificazione del compendio immobiliare denominato "ex colonia Salesiani" sito nella frazione di Masen nel Comune di Giovo, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso ai fini residenziali e ricettivi, con la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree con destinazione di PRG ad attrezzature sportive, come meglio identificate nelle allegate planimetrie Allegato Sub 4A - 4B - 4C, che costituiscono parte integrante del presente accordo.
1.2 La variante al PRG determinerà la possibilità di insediare funzioni residenziali e ricettive individuando contemporaneamente gli interventi ammessi sui singoli immobili esistenti, al fine di consentire il loro riutilizzo e la generale riqualificazione del compendio; la riqualificazione dell'ambito privato dovrà essere attuata attraverso la redazione e la successiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, secondo la disciplina contenuta nel *Titolo II - Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione - Sezione I - presupposti e oggetto dei piani attuativi, della l.p. 15/2015*, che dovrà definire gli elementi insediativi e architettonico-paesaggistici assicurando unitarietà all'intero intervento di riqualificazione.

[redacted]

ARTICOLO 2 – ELABORATI DI RIFERIMENTO DEL PRESENTE ACCORDO

2.1 I seguenti elaborati, allegati al presente accordo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
- Certificato di destinazione urbanistica (Allegato Sub. 1)
- Estratto mappa (Allegato Sub. 2)
- Estratto PRG (Allegato Sub. 3)
- Planimetrie con identificazione delle aree da cedere (Allegato Sub. 4A - 4B - 4C)
- Planimetria servitù tubazione acquedotto (Allegato Sub. 5).

ARTICOLO 3 – INDIVIDUAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO

3.1 Gli accordi tra soggetti pubblici e privati, stipulati ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015, sono sottoscritti per recepire nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) proposte e iniziative di rilevante interesse pubblico. L'interesse pubblico si concretizza nelle seguenti richieste:
1) cessione gratuita dell'area già destinata nel PRG ad area per attrezzature sportive, che comprende sia la parte già occupata dal campo da calcio in erba sintetica, sia la rimanente porzione posta più ad est, così come definita nella planimetria allegata (Allegato Sub. 4A);
2) cessione gratuita di una fascia di larghezza netta pari a metri 1,50 misurata dal lato esterno del muro che costituisce il limite nord del campo attuale in erba sintetica, per consentire un accesso pedonale e per garantire la manutenzione dell'area sportiva sul lato est che risulterebbe altrimenti difficilmente accessibile, così come definita nella planimetria allegata (Allegato Sub. 4A);
3) servitù a titolo gratuito a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto, come da planimetria Allegato Sub. 5;
4) autorizzazione all'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 1).

3.2 L'interesse pubblico si concretizza contemperando l'interesse privato con quello pubblico, attraverso l'individuazione degli impegni specifici contenuti nel presente accordo.

ARTICOLO 4 – IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE

4.1 Entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo e comunque prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7, punto 7, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue:
a) cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Giovo l'intera superficie dell'immobile contraddistinto dalla pp.ed. 1194 e 3872, corrispondente ad una porzione dell'attuale campo da calcio in erba sintetica e relativo passaggio pedonale della larghezza di mt. 1,50 e tribune poste in adiacenza alla strada comunale, nonché la neoformata particella identificata nella planimetria allegata e indicata con la sigla FN1, pari a una superficie catastale complessiva di 4605 mq. catastali di sua attuale proprietà, così come rappresentate nella planimetria Allegato Sub 4A;
b) intavolare gratuitamente il diritto di servitù a carico della p.f. 3862/20 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto.

4.2 Le superfici in cessione o in acquisizione indicate dal presente accordo potranno subire variazioni di modesta entità previa definizione preventiva con l'Amministrazione comunale.

4.3 Il soggetto sottoscrittore garantisce fin d'ora la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili descritti in premessa all'atto della cessione ovvero della stipula della convenzione o atto conseguente al presente accordo e tali aree dovranno essere trasferite al Comune di Giovo libere da ogni onere o aggravio (servitù, ipoteche, usufrutti, etc.).

4.4 Le spese tecniche inerenti eventuali elaborati tecnici, eventuali oneri fiscali, tassazioni, nonché la predisposizione e la presentazione del tipo di frazionamento sono a carico del soggetto sottoscrittore.

4.5 Il soggetto sottoscrittore non pone al Comune di Giovo alcuna limitazione relativamente all'utilizzo futuro e all'eventuale trasferimento a terzi delle aree oggetto di cessione.

4.6 Con il presente accordo il soggetto sottoscrittore autorizza l'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 4.1.

ARTICOLO 5 – IMPEGNI ASSUNTI DAL COMUNE DI GIOVO

5.1 Il Comune di Giovo si impegna e obbliga a mettere in atto un procedimento amministrativo per la modifica del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 39 comma 2 lett. g) della legge provinciale 15/2015, al fine di recepire i contenuti del presente accordo.

[redacted]

5.2 Ad avvenuta cessione delle aree di cui al punto 4.1, ed entro un anno dalla stessa, il Comune si impegna a realizzare una recinzione che delimiti il confine fra la proprietà pubblica e quella privata dei Signori Pellegrini. Per la parte prospicente il campo da calcio in erba sintetica la recinzione sarà costituita da un muro in CLS e relativa recinzione metallica, mentre per la rimanente parte la recinzione sarà realizzata da una semplice recinzione in rete metallica attraverso pali infissi al suolo.
5.3 Sono altresì a carico del Comune le spese notarili inerenti e conseguenti la procedura di cessione delle aree (intavolazione, oneri contrattuali), al netto di eventuali oneri fiscali che rimangono a carico del soggetto sottoscrittore.

ARTICOLO 6 – DESTINAZIONI FUNZIONALI INSEDIABILI

6.1 Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) individuerà il perimetro dell'area da assoggettare a piano attuativo nei limiti e secondo le indicazioni già contenute nel presente accordo, le destinazioni urbanistiche di dettaglio ripartite fra funzione residenziale e turistico ricettiva, i parametri edilizio-urbanistici degli interventi, la definizione dei contenuti e gli orientamenti generali per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante.
6.2 Il perimetro dell'area da assoggettare a piano attuativo sono corrispondenti alle attuali aree destinate a colonia al netto delle aree in cessione, mentre gli interventi edilizi sul compendio immobiliare denominato "ex colonia Salesiani", riguarderanno il recupero degli edifici esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, con i seguenti limiti:
- 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.e.d 720 potrà essere assoggettato a interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali e nel limite dell'altezza esistente;
- il PRG potrà individuare sull'intero compendio modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite dei 70 mq. di SUN;
- fatta salvo quanto già previsto per l'edificio p.ed. 720, gli altri edifici dovranno rispettare l'altezza delle aree residenziale di completamento della zona di Masen;
- la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN;
- dovrà essere curato l'inserimento paesaggistico, il verde e l'area dovrà mantenere una elevata permeabilità del suolo.

6.3 l'Amministrazione comunale, in accordo con il soggetto sottoscrittore, potrà integrare in sede di variante al PRG altre disposizioni normative necessarie a disciplinare e regolamentare il recepimento del presente accordo, con riferimento alle funzioni ammesse e i relativi standard e indici urbanistico-edilizi.
6.4 Per la definizione degli interventi e dei parametri indicati nel presente accordo e del calcolo delle superfici, si fa riferimento alla disciplina generale contenuta nella l.p. 15/2015 e relativo regolamento attuativo. Il calcolo delle superfici esistenti della p.ed. 720, viene fatto tenendo conto della superficie (SUN) già definita con permesso di costruire nr. 4734 del 04.06.2021, anche se i lavori non risultassero conclusi.

ARTICOLO 7 – EFFICACIA DELL'ACCORDO

7.1 Ai sensi dell'art. 25 L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
7.2 L'accordo è recepito con il provvedimento di approvazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nell'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale.
7.3 La mancata approvazione della variante al Piano Regolatore Generale comporterà la decadenza degli impegni assunti con il presente accordo dal soggetto sottoscrittore e dai propri aventi causa a qualsiasi titolo, subentranti in tutto e per tutto nella proprietà degli immobili oggetto dell'accordo e comunque nelle situazioni giuridiche sia attive che passive dal medesimo scaturenti.
7.4 La mancata approvazione della variante al Piano Regolatore Generale comporterà la decadenza degli impegni assunti dal Comune di Giovo.
7.5 L'accordo diviene efficace ai fini urbanistici e vincolante per l'Amministrazione ed il soggetto sottoscrittore ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo, subentranti in tutto e per tutto nella proprietà degli immobili oggetto dell'accordo e comunque nelle situazioni giuridiche sia attive che passive dal medesimo scaturenti, solo ad avvenuta approvazione della variante al Piano Regolatore Generale.
7.6 Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse e per cause comprovate non dipendenti dalla propria volontà il Comune di Giovo potrà comunque recedere unilateralmente dall'accordo, secondo quanto

[redacted]

previsto dall' art. 28, comma 4, della legge provinciale 23/1992 e s.m..
7.7 Gli interventi edilizi di recupero e riqualificazione sull'ambito che costituisce il compendio "ex colonia Salesiani" verranno attuati attraverso la presentazione di un piano attuativo redatto ai sensi del CAPO III della legge provinciale 4 agosto 2015 nr. 15.
7.8 Il piano attuativo e l'allegata convezione definiranno eventuali opere di urbanizzazione necessarie per l'idonea urbanizzazione dell'area con riferimento alla viabilità di accesso per il tratto adiacente l'area sportiva; questo intervento di allargamento avverrà prioritariamente su aree già di proprietà comunale che saranno messe a disposizione.
7.9 La presentazione del progetto di piano attuativo relativo all'ambito privato potrà avvenire solo ad avvenuta cessione delle aree e avvenuta ottemperanza degli obblighi del precedente articolo 4.

ARTICOLO 8 – FLESSIBILITÀ DELL'ACCORDO

8.1 L'Amministrazione comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il soggetto sottoscrittore, qualora ciò dovesse risultare durante l'iter di approvazione della variante ovvero nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ARTICOLO 9 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DEL PRESENTE ACCORDO E SANZIONI PER INADEMPIMENTO

9.1 L'attività di controllo sull'esecuzione del presente accordo è esercitata dal Segretario comunale del Comune di Giovo, che avvalendosi dei propri uffici:
- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'accordo;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione dell'accordo, proponendo soluzioni idonee alla loro rimozione;
- provvede, ove necessario, alla convocazione dei soggetti sottoscrittori e/o altri soggetti eventualmente interessati, per l'acquisizione di pareri in merito all'attuazione dell'accordo;
- dispone, in caso di inadempimento, gli interventi sostitutivi.

9.2 Per fatti estranei alla volontà del soggetto sottoscrittore l'Amministrazione può accordare una termine più ampio rispetto a quanto determinato al precedente articolo 4 comma 1; in ogni caso la mancata cessione delle aree diviene elemento ostativo alla presentazione del piano attuativo sul comparto privato.
9.3 Qualora il Comune di Giovo accerti inadempienze a carico del soggetto sottoscrittore dell'accordo provvede, previa disposizione della Giunta Comunale, in relazione al grado e al tipo di difformità/inadempienze riscontrate, a contestare l'inadempienza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine non inferiore a 30 giorni, oltre il quale l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, l'ambito territoriale oggetto del presente accordo.

ARTICOLO 10 – BENEFICI FISCALI

10.1 Le parti si danno reciprocamente atto che al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, tutte le cessioni di aree e manufatti previste da presente accordo saranno in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 11 – TRASFERIMENTO DI IMPEGNI E ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

11.1 Nel caso di cessione di aree oggetto del presente accordo, il soggetto sottoscrittore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo.
11.2 Il soggetto sottoscrittore si impegna altresì a richiamare negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nel presente accordo.

ARTICOLO 12 – CONTROVERSIE

12.1 Per quanto non contemplato dal presente accordo, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di

[redacted]

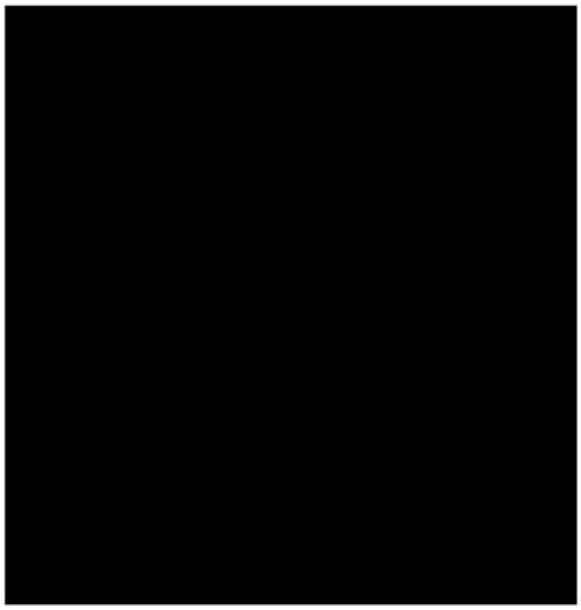
legge e ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Regolatore Generale vigente.
12.2 La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con il presente accordo, è riservata alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo del foro di Trento.

ARTICOLO 13 – NORME FINALI E DI RINVIO
13.1 Il presente accordo redatto nella forma della scrittura privata sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Il presente accordo, previa lettura, viene sottoscritto dalle parti come sopra rappresentate e convenute.
Allegati Sub 1, 2, 3, 4A, 4B, 4C, 5.

Letto, confermato e sottoscritto.

I PRIVATI PROPRIETARI



PER IL COMUNE DI GIOVO – Il Sindaco



COMUNE DI GIOVO PROVINCIA DI TRENTO

Prot. nr. 4460 Giovo, 07/06/2024

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380 dd. 06.06.2001 "Testo Unico delle Disposizioni legislative in materia edilizia".

Il Responsabile del Servizio Tecnico gestionale e del territorio

Accertata la propria competenza a seguito della Deliberazione della Giunta comunale n. 81 del 11/06/2001 con la quale è stato istituito il Servizio tecnico gestionale e del territorio;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il Piano Regolatore Generale adottato approvato dalla Giunta Provinciale di Trento con Deliberazione n. 1703 di data 15/10/2021 entrato in vigore in data 22/10/2021;

Vista la Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento;

Visto il Piano Urbanistico Provinciale (di seguito "PUP") e ss.mm.ii.;

Vista la Carta di Sintesi della Pericolosità, approvata con Deliberazione della Giunta provinciale di data 04 settembre 2020 n. 1317 (di seguito "CSP"), che sostituisce la Carta di Sintesi geologica e la Carta del Rischio Idrogeologico del Piano Generale di Utilizzo delle Acque Pubbliche;

Visti gli atti in possesso di quest'Ufficio.

CERTIFICA

- **La particella fondiaria 3862/2 risulta:** parte in "Area per colonia, art. 28", parte in "Zone E: Area a bosco, art. 38" e parte in "Zone F - Aree per impianti sportivi, art. 34" delle NTA del PRG;

sottoposta ai seguenti vincoli: parte in "Aree con penalità basse, P2 - bassa" ai sensi dell'art. 17 del PUP e parte in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

- **La particella edificiale 1194 C.C. Giovo risulta:** parte in "Area per colonia, art. 28" e parte in "Zone F - Aree per impianti sportivi, art. 34" delle NTA del PRG;

sottoposta ai seguenti vincoli: completamente in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi

[redacted]

dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

• **La particella fondiaria 3862/20 C.C. Giovo risulta:** parte in "Zone E: Area a bosco, art. 38" e parte in "Area per colonia, art. 28" delle NTA del PRG;

sottoposta ai seguenti vincoli: parte in"Aree con penalità medie, P3 – medie" ai sensi dell'art. 16 del PUP, parte in "Aree con penalità basse, P2 - bassa" ai sensi dell'art. 17 del PUP e parte in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

• **Le particelle edificiali 918 e 1167 C.C. Giovo risultano:** parte in "Zone E: Area a bosco, art. 38" e parte in "Area per colonia, art. 28" delle NTA del PRG;

sottoposte ai seguenti vincoli: completamente in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

• **Le particelle edificiali 720 e 722C.C. Giovo risultano:** completamente in "Area per colonia, art. 28" delle NTA del PRG;

sottoposte ai seguenti vincoli: completamente in "Aree con altri tipi di penalità P1 - trascurabile o assente" ai sensi dell'art. 18 del PUP, completamente in "Area di rilevanza ambientale art. 16" delle NTA del PRG.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 12 novembre 2011, n. 183, il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio, quando non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e rilasciato in copia unica su carta resa legale in esenzione bollo ai sensi e per gli usi di cui all'art. 16, all. B, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

in sostituzione il SEGRETARIO COMUNALE - Luca Menapace

firmato digitalmente

[redacted]

ALLEGATO AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG.

ART. 16 AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE.

1. Il P.R.G. può individuare con apposita perimetrazione le aree di rilevanza ambientale, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. La tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti. Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate, si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale con i seguenti criteri:

a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco a raso e la monocoltura. Potranno essere recuperate a uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate e ora boscate;

c) eventuali attività di tipo edificatorio, qualora ammesse, dovranno essere realizzate modificando il meno possibile l'andamento naturale del terreno e comunque inserendosi armoniosamente nel paesaggio, rispettandone le modalità di insediamento, le tipologie edilizie e i materiali. E' comunque ammessa la manutenzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali tradizionali della zona;

d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

3. Si dovrà assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle arre non coltivate, compresi i cambi di coltura qualora possano incidere sulla qualità ambientale del sito.

4. Fino a quando non saranno redatti gli studi di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale non sono ammessi interventi che comportano la modificazione dei suoli o la realizzazione di costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti o dello sviluppo delle attrezzature sportive presenti in zona.

ART. 28 AREA PER COLONIA.

1. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico.

2. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno comunque superare il 20% della Sun esistente e potrà essere attuato attraverso intervento edilizio diretto.

3. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.

1. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale degli impianti sportivi esistenti e di progetto, edificabili e non, distinguendoli mediante apposito cartiglio.

2. Tali aree sono destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico sportive nel significato più ampio di questo termine che verranno attrezzate secondo specifiche esigenze, riscontrate all'interno dei comuni e/o delle unità insediative di appartenenza.

3 In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e l'altezza massima di ml. 4.00.

4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni ed impianti per lo sport (spogliatoi ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio.

5. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi.

ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO.

1. Comprendono le parti del territorio così come definite dalla normativa provinciale con particolare riferimento all'art. 40 del PUP, occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.

2. Sono ammesse esclusivamente le attività e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dal Piano forestale e montano. È ammessa a tal fine la realizzazione di viabilità forestale e sentieristica. Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

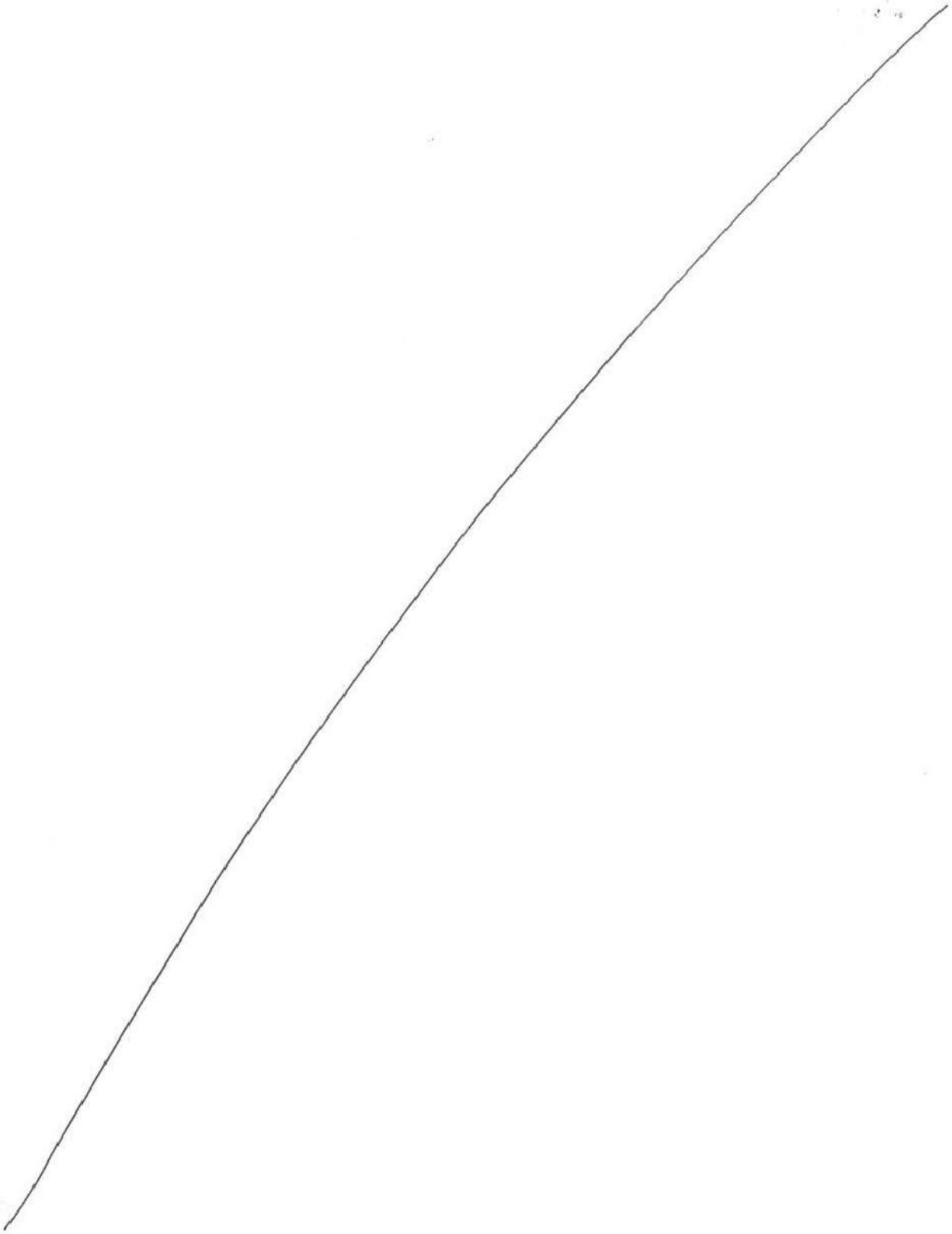
Le aree a bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, nell'ambito di quanto previsto dal PUP (articoli: 38 e 40).

3. È altresì consentita la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, nelle tipologie costruttive ed in base ai criteri generali stabiliti dalla norma provinciale in materia.

4. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli situati in località Masen di cui al comma 5 del presente articolo, fino alla predisposizione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico per l'utilizzo del patrimonio edilizio montano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun.

5. Gli edifici esistenti in località Masen, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (EE), a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun o del numero dei piani, né delle unità residenziali originarie, nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini secondo quanto previsto per le aree residenziali di completamento, e in presenza di idonei requisiti igienico-sanitari. Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per le aree strettamente di pertinenza degli edifici, individuate sulle tavole dei vincoli territoriali, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.





[redacted]

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00014811 00004706 WDWX9001
00052817 25/06/2024 16:30:03
4578-00010 1995792BCD2E8AD8
IDENTIFICATIVO : 01220887505581
0 1 22 088750 558 1
COMUNE DI [redacted]
(Prov. Trento)

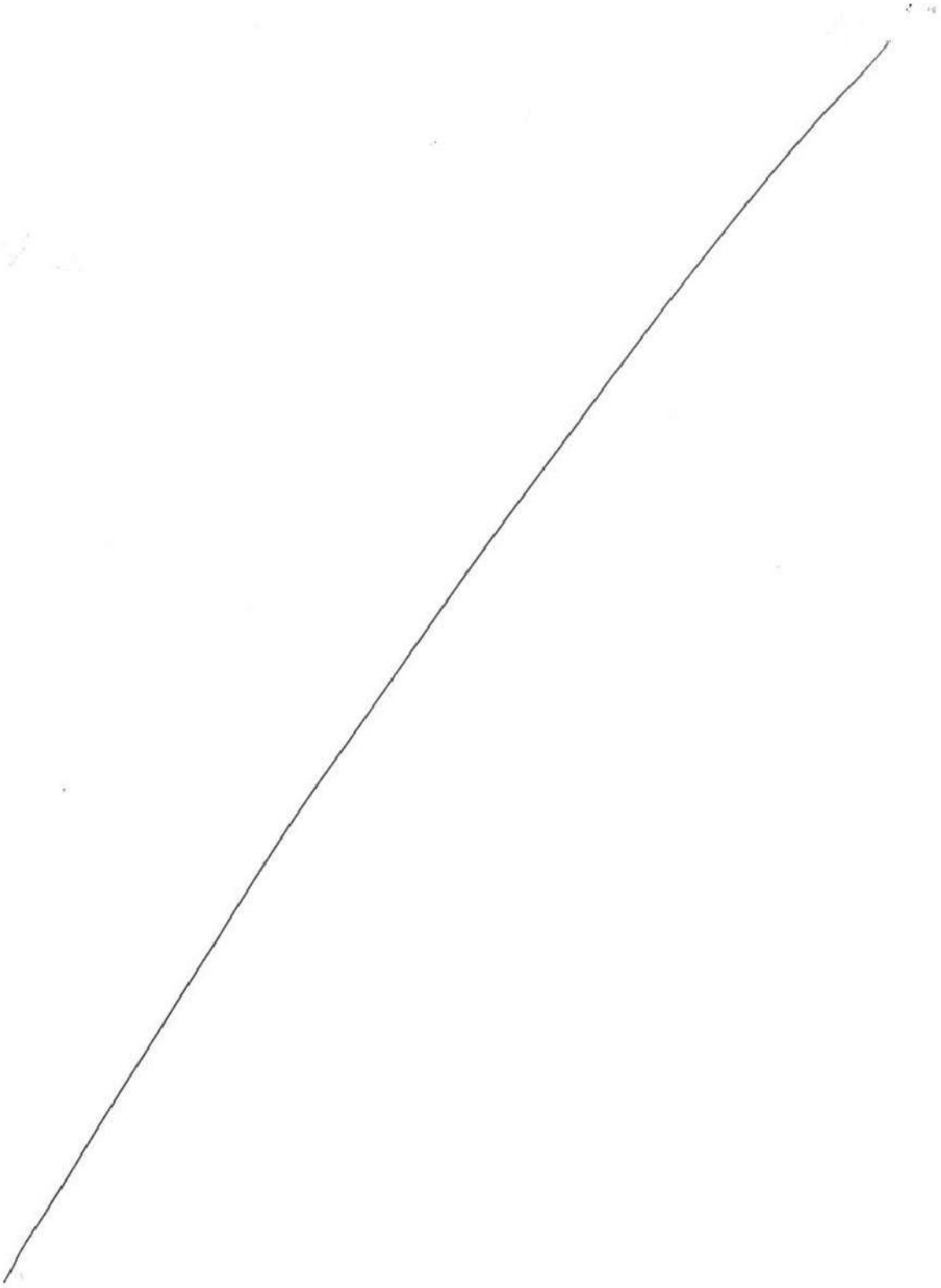
Allegato 2 all'accordo urbanistico

ESTRATTO MAPPA



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 2000

[redacted]

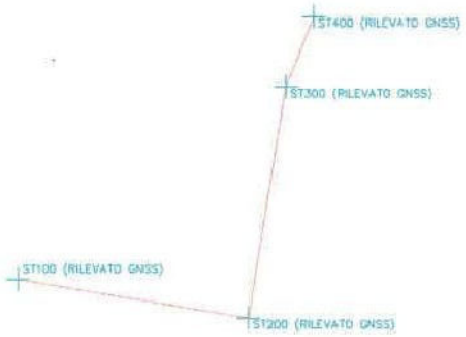


[redacted]

[redacted]

POSIZIONAMENTO TUBAZIONE ACQUEDOTTO
con nuovo frazionamento la posizione della tubazione dell'acquedotto è tutta interna alla p.f. 3862/20

SCHEMA POLIGONALE



LEGENDA

SENTIERO larghezza media 1.5m
posizionamento sulla p.f. 3862/20

TUBAZIONE ACQUEDOTTO irrigazione
tubazione posta lato sentiero
distanza media dal sentiero 0.5m
collocazione superficiale
posizionamento p.f. 3862/20

NUOVA LINEA DI CONFINE
tipo di frazionamento predisposto

SCHEMA RILIEVO

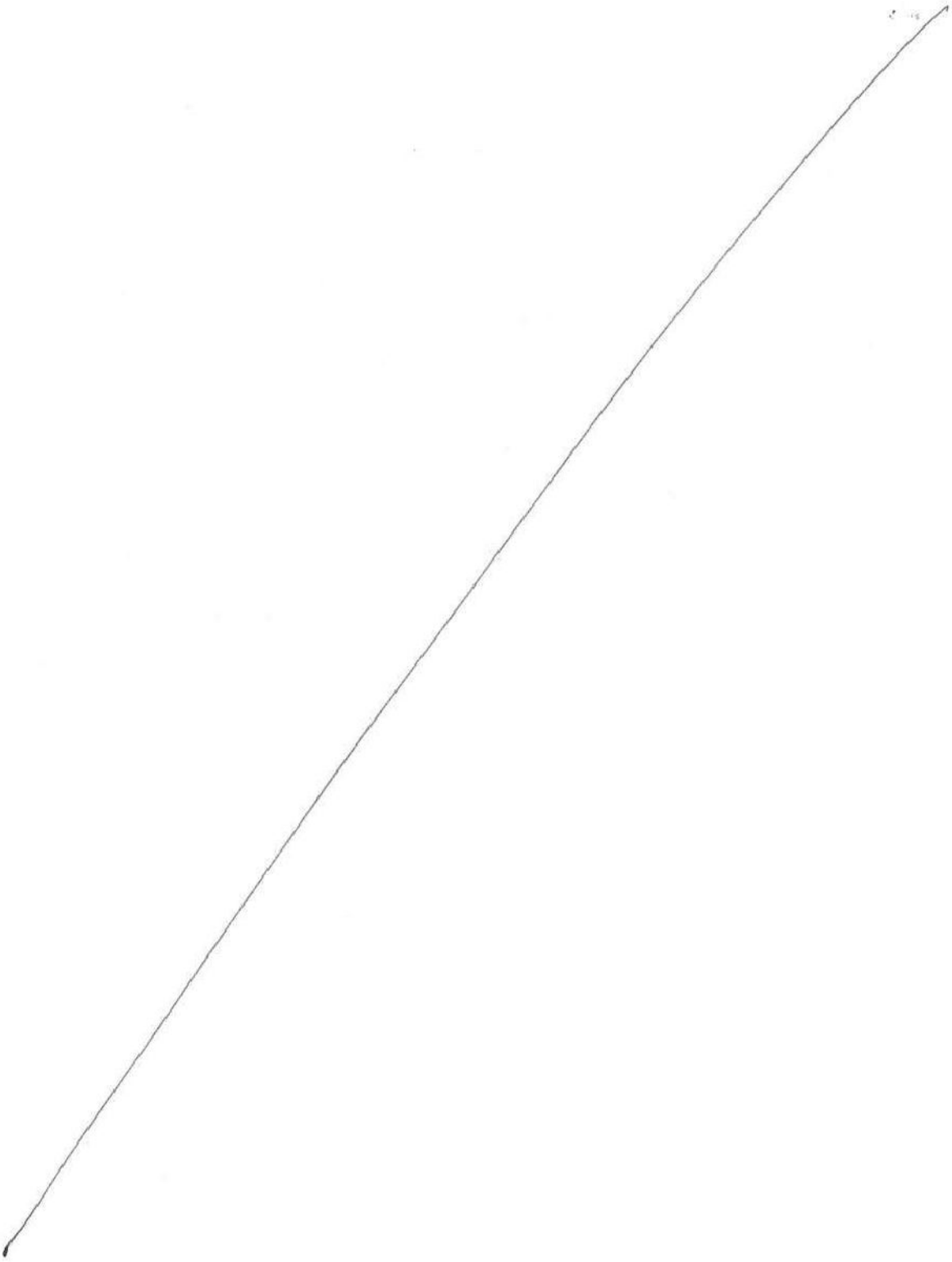
COMUNE CATASTALE DI GIOVO

N

Allegato 5 all'accordo urbanistico







[redacted]

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL
COMUNE DI GIOVO settembre 2021.

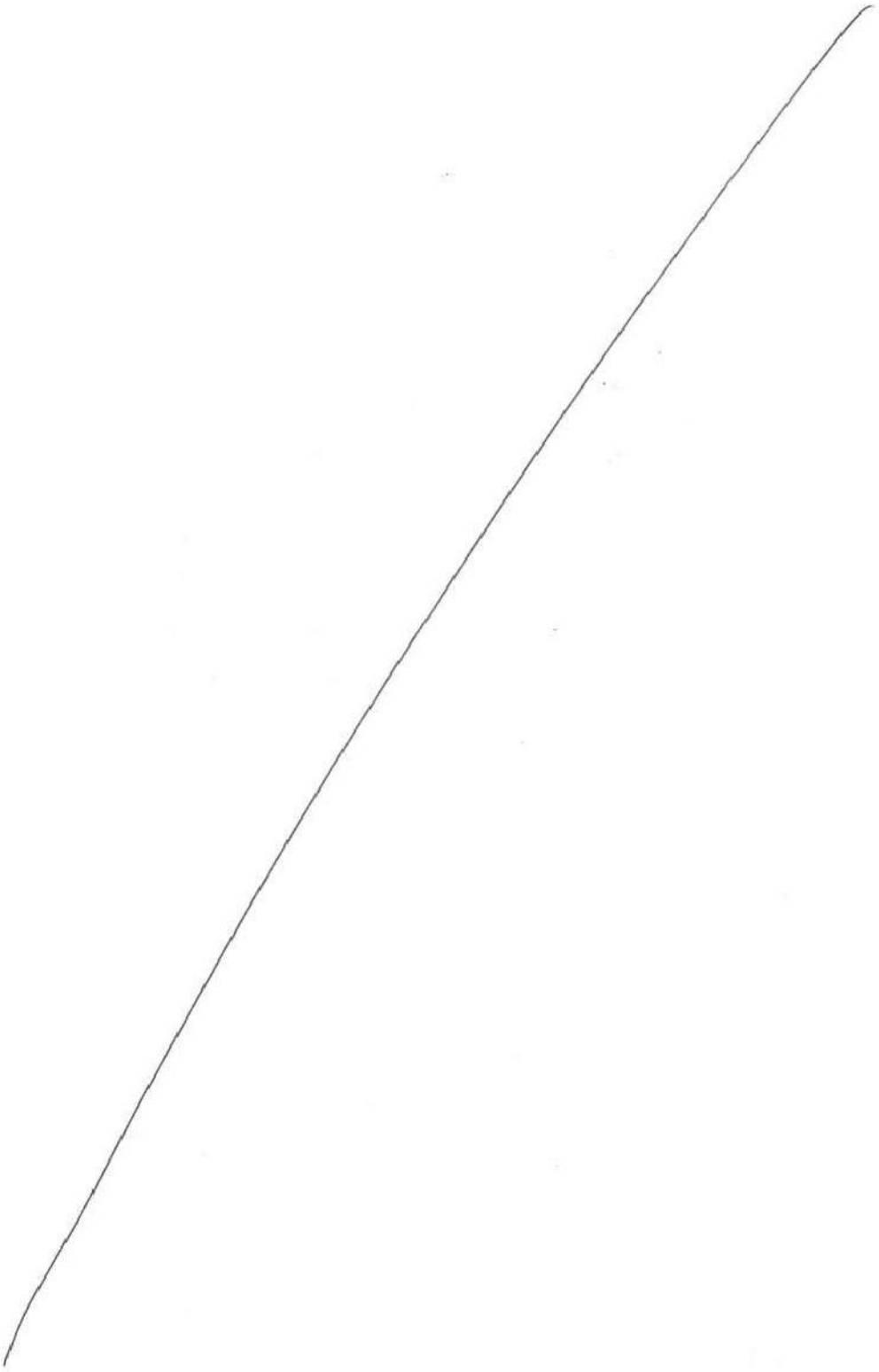
TAVOLA DEL SISTEMA INSEDIATIVO
PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE
scala 1:100

AREE A COLONIA ART. 28 NDA-PRG GIOVO
AREE PER IMPIANTI SPORTIVI ART. 34 NDA-PRG GIOVO
AREA A BOSCO ART. 38 NDA-PRG GIOVO
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO ART. 47 NDA-PRG GIOVO
AREE AGRICOLA DI PREGIO ART. 41 NDA-PRG GIOVO
AREE AGRICOLA ART. 40 NDA-PRG GIOVO

c_e048-06/06/2024-0004440/A - Allegato Utente 1 (A01)

Allegato 4B all'accordo urbanistico





[redacted]

ORTOFOTO GEOREFENZIATA

TAVOLA CON INDICAZIONI CONFINI
scala 1:100

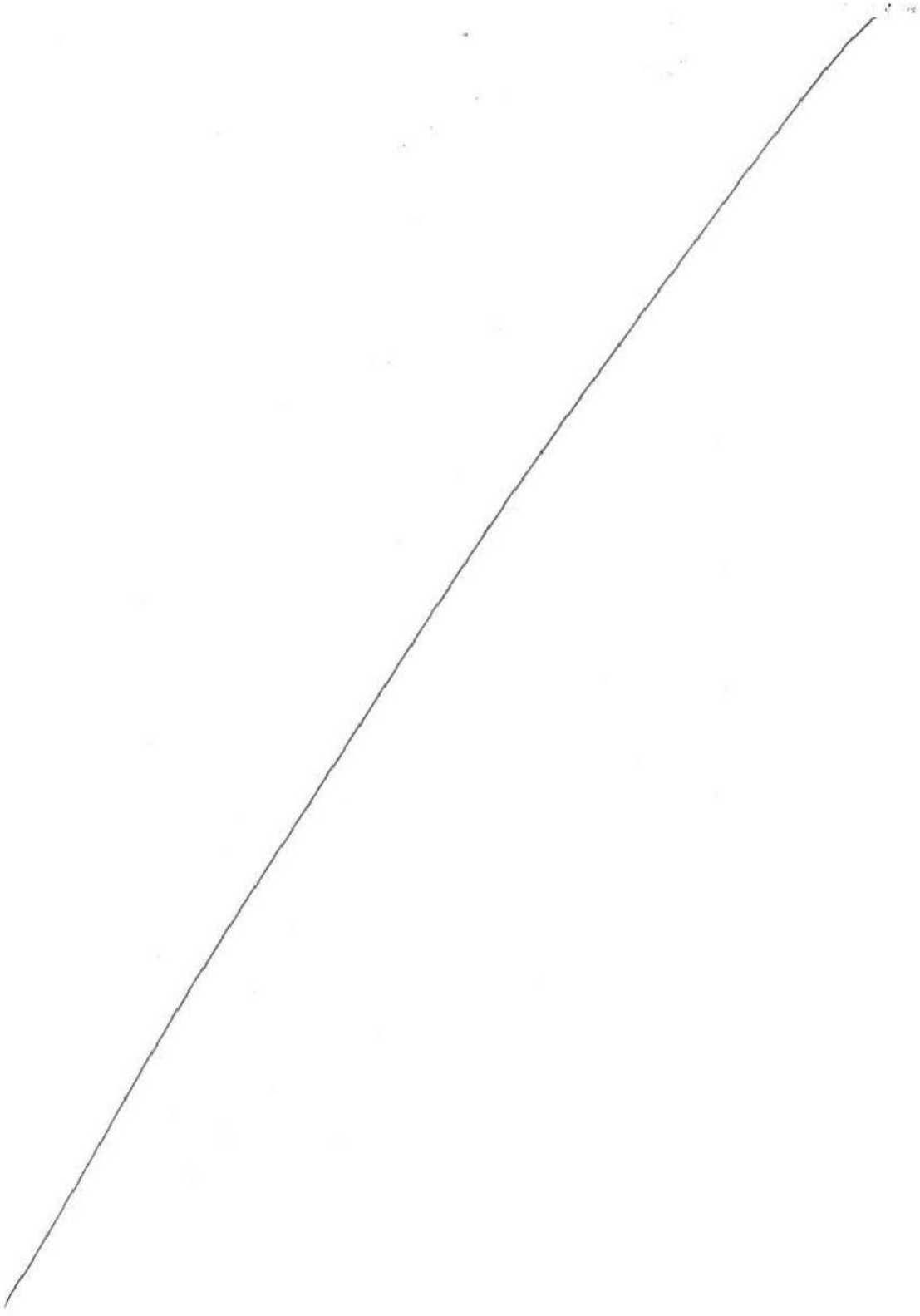
NUOVA LINEA DI CONFINE

CONFINE CAMPI DA CALCIO E MURETTO

e048-06/06/2024-0004440/A - Allegato Utente 4 (A04)

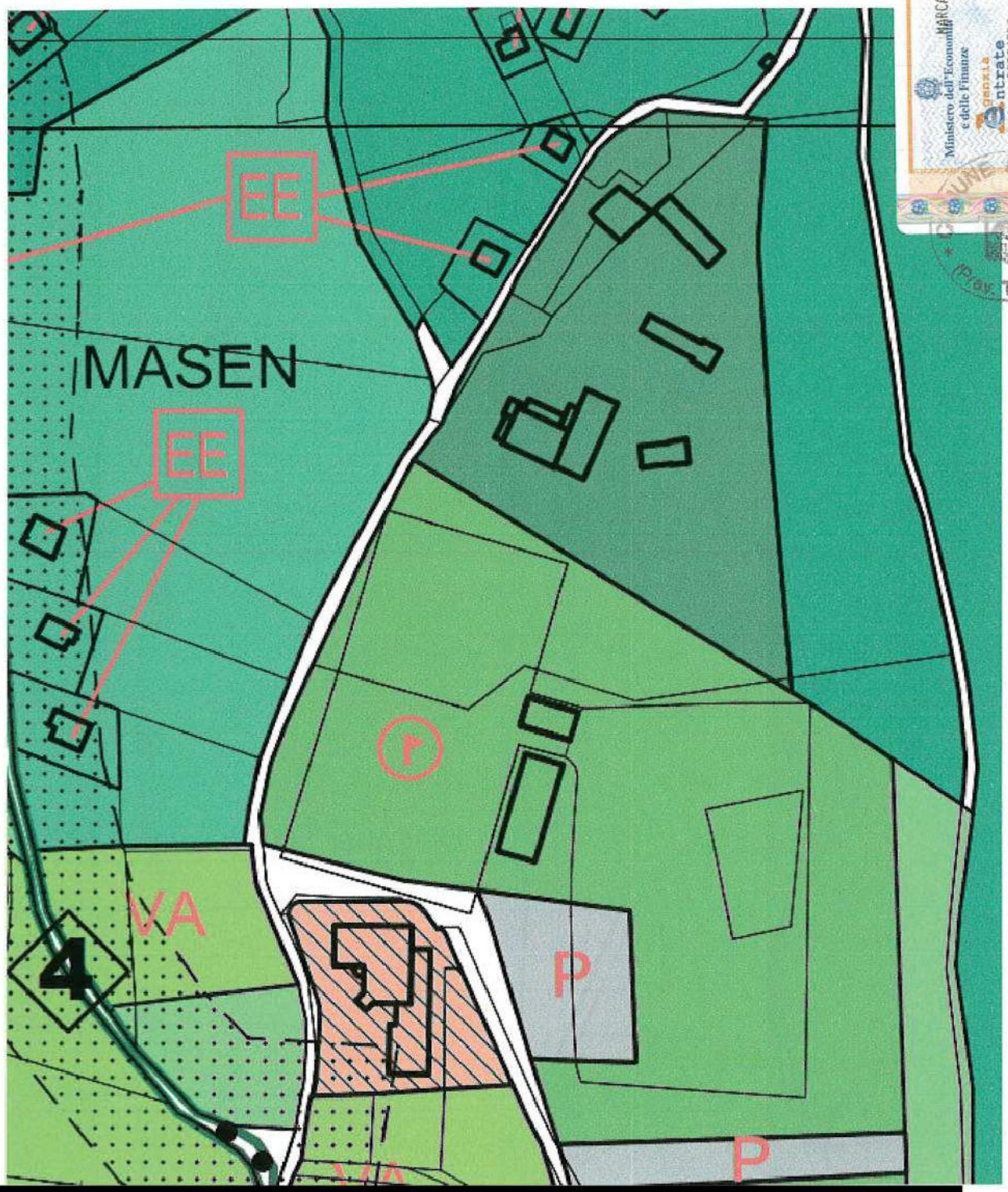
Allegato 4C all'accordo urbanistico





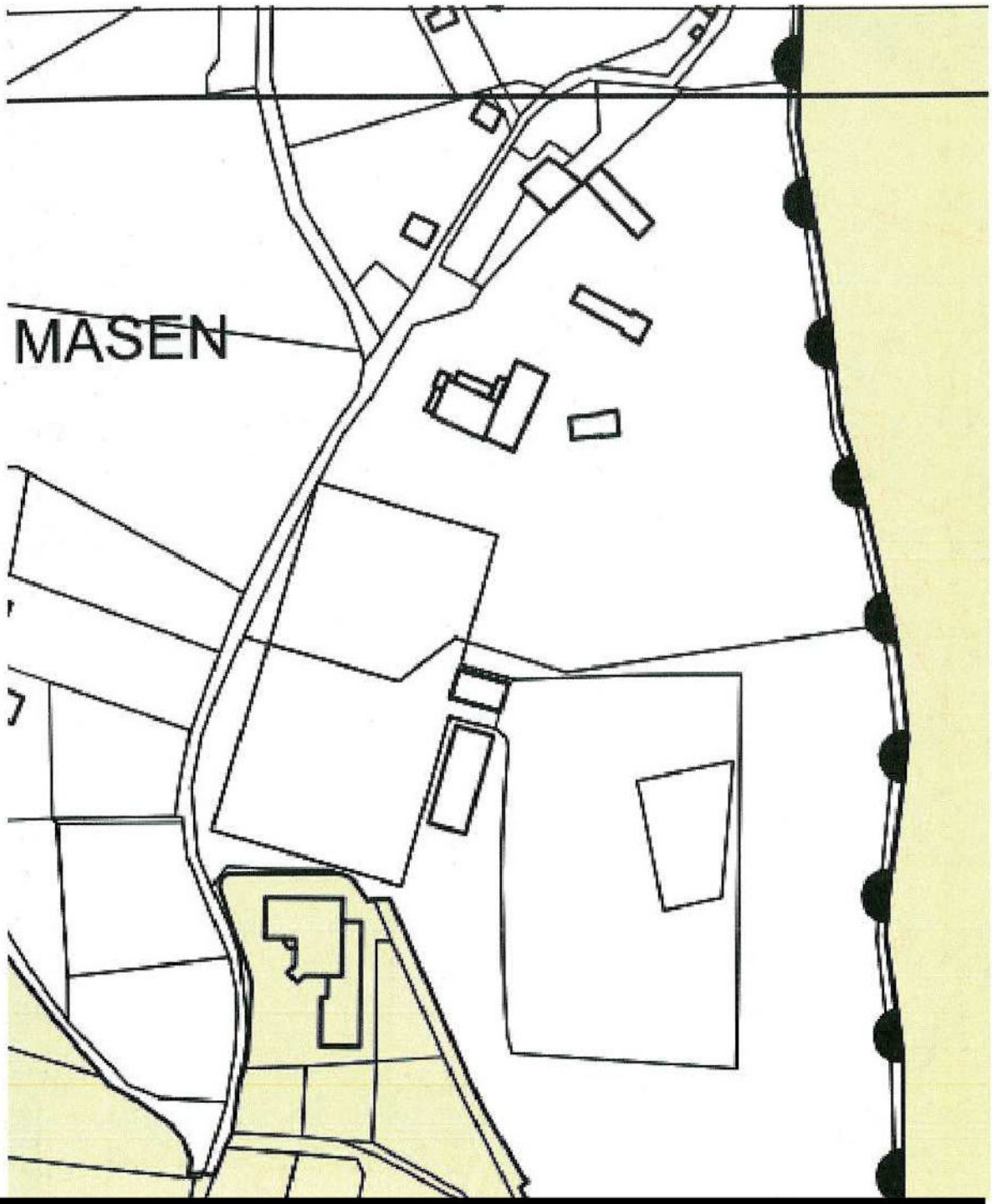
[redacted]

ESTRATTO P.R.G: del Comune di Giovo



[redacted]

ESTRATTO P.R.G: del Comune di Giovo



ESTRATTO P.R.G: del Comune di Giovo

ART. 16 AREA DI RILEVANZA AMBIENTALE.

1. Il P.R.G. può individuare con apposita perimetrazione le aree di rilevanza ambientale, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
2. La tutela si attua mediante il mantenimento e la valorizzazione dei valori formali e delle qualità paesaggistiche dei siti. Per una migliore attuazione delle finalità sopraccennate, si prescrive ai comuni interessati la predisposizione di progetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale con i seguenti criteri:

a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;

b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco a raso e la monocoltura. Potranno essere recuperate a uso agricolo eventuali aree un tempo coltivate e ora boscate;

c) eventuali attività di tipo edificatorio, qualora ammesse, dovranno essere realizzate modificando il meno possibile l'andamento naturale del terreno e comunque inserendosi armoniosamente nel paesaggio, rispettandone le modalità di insediamento, le tipologie edilizie e i materiali. E' comunque ammessa la manutenzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali tradizionali della zona;

d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica.

3. Si dovrà assolutamente escludere l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, o le specie floristiche spontanee e faunistiche selvatiche nelle arre non coltivate, compresi i cambi di coltura qualora possano incidere sulla qualità ambientale del sito.
4. Fino a quando non saranno redatti gli studi di cui al presente articolo, nelle aree ricadenti nelle zone di rilevanza ambientale e culturale non sono ammessi interventi che comportano la modificazione dei suoli o la realizzazione di costruzioni, ad esclusione dell'ampliamento degli edifici esistenti o dello sviluppo delle attrezzature sportive presenti in zona.

ART. 28 AREA PER COLONIA.

1. Le aree a colonia sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del sistema urbanistico.
2. Gli interventi di adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti non dovranno comunque superare il 20% della Sun esistente e potrà essere attuato attraverso intervento edilizio diretto.
3. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti.

ART. 34 ZONE F - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI.

1. Il PRG individua in modo specifico sulle tavole del sistema urbanistico la localizzazione puntuale degli impianti sportivi esistenti e di progetto, edificabili e non, distinguendoli mediante apposito cartiglio.
2. Tali aree sono destinate al soddisfacimento delle esigenze ludico sportive nel significato più ampio di questo termine che verranno attrezzate secondo specifiche esigenze, riscontrate all'interno dei comuni e/o delle unità insediative di appartenenza.
3 In mancanza di apposito cartiglio, non è consentita l'edificazione ad eccezione di piccoli fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde, dei campi da gioco e delle attrezzature sportive, nonché di spogliatoi e servizi igienici che non superino una superficie utile Sun di 150 mq. e l'altezza massima di ml. 4.00.
4. Nelle aree con cartiglio, sono ammesse costruzioni ed impianti per lo sport (spogliatoi ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, sale polivalenti, piscine ecc.) secondo le indicazioni del cartiglio.
5. Sono sempre ammesse coperture pneumatiche stagionali le quali non vengono considerate costruzioni e pertanto non soggette agli indici urbanistici ed edilizi.

ART. 38 ZONE E: AREA A BOSCO.

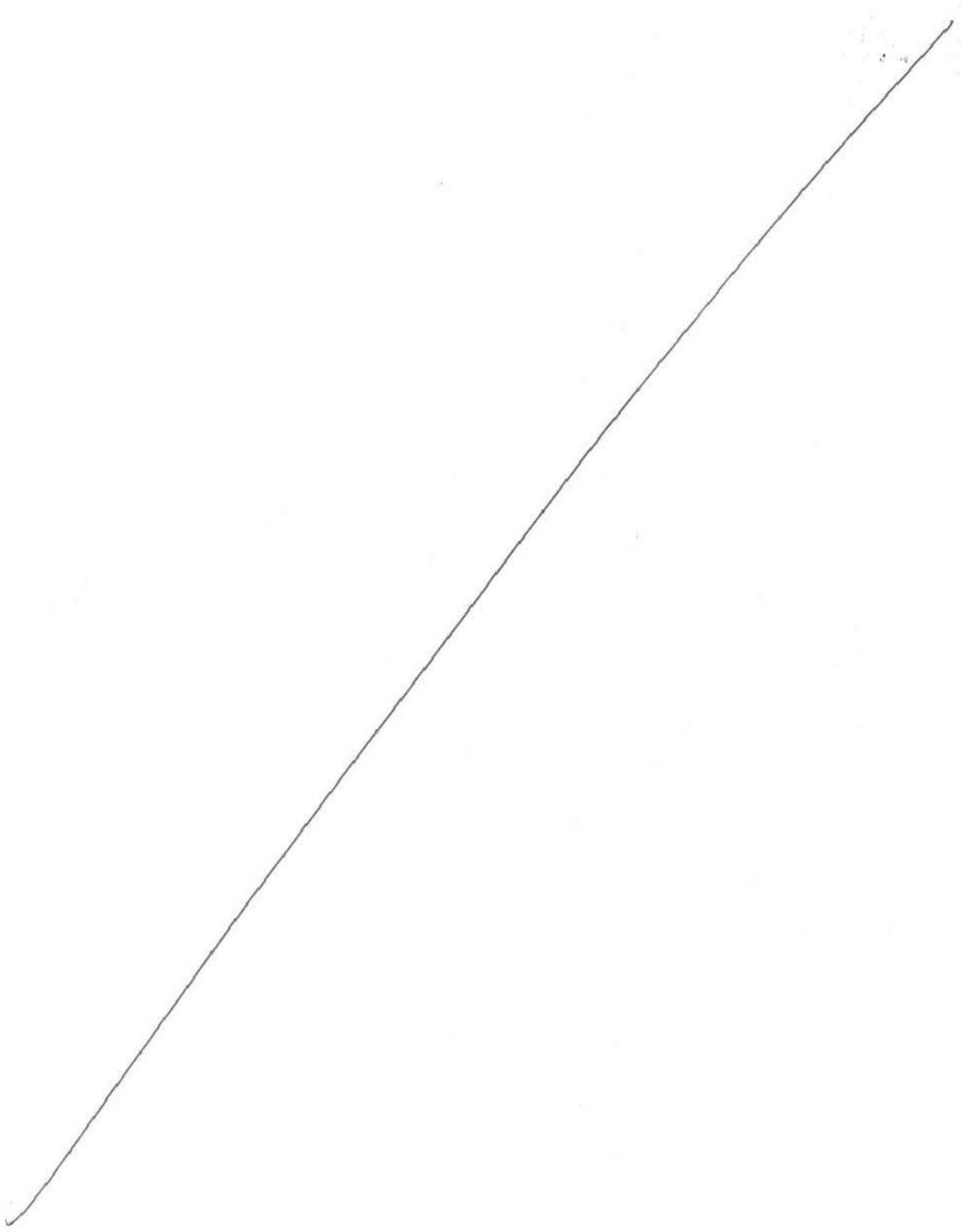
1. Comprendono le parti del territorio così come definite dalla normativa provinciale con particolare riferimento all'art. 40 del PUP, occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.
2. Sono ammesse esclusivamente le attività e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dal Piano forestale e montano. È ammessa a tal fine la realizzazione di viabilità forestale e sentieristica. Sono vietati insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione.

Le aree a bosco possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, nell'ambito di quanto previsto dal PUP (articoli: 38 e 40).

3. È altresì consentita la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, nelle tipologie costruttive ed in base ai criteri generali stabiliti dalla norma provinciale in materia.
4. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli situati in località Masen di cui al comma 5 del presente articolo, fino alla predisposizione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico per l'utilizzo del patrimonio edilizio montano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun.
5. Gli edifici esistenti in località Masen, individuati sulle Tavole di Piano da apposita simbologia (EE), a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento della Sun o del numero dei piani, né delle unità residenziali originarie, nel rispetto delle distanze da altri edifici o dai confini secondo quanto previsto per le aree residenziali di completamento, e in presenza di idonei requisiti igienico-sanitari. Gli interventi dovranno armonizzarsi con i preesistenti manufatti e con il contesto, rispettando inoltre la tipologia e gli elementi architettonici e costruttivi originali del manufatto. Per le aree strettamente di pertinenza degli edifici, individuate sulle tavole dei vincoli territoriali, sono ammesse tutte le trasformazioni pertinenti con la funzione residenziale.

[redacted]

[redacted]



[redacted]

c_e048-06/06/2024-0004440/A - Allegato Utente 3 (A03)

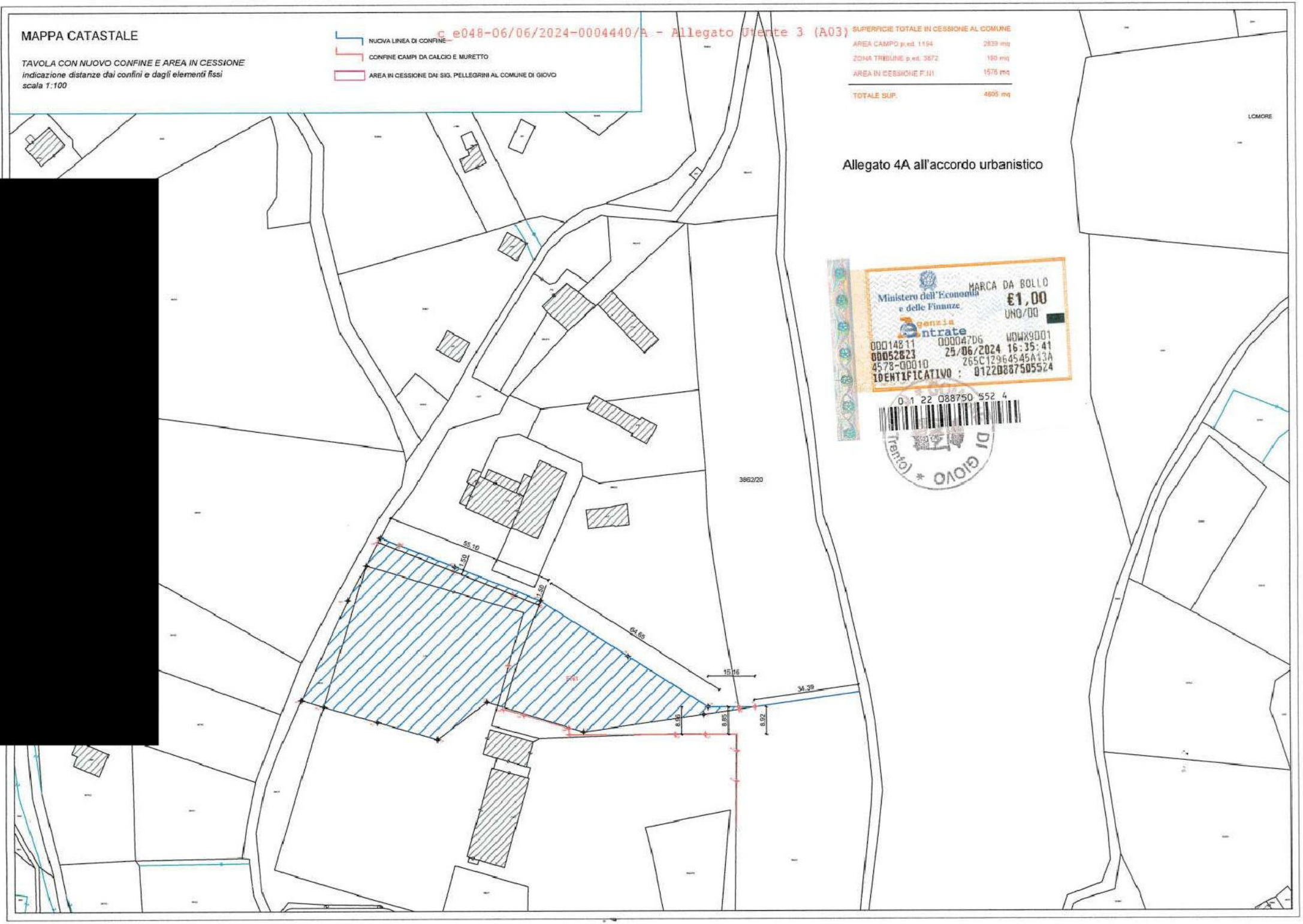
MAPPA CATASTALE

TAVOLA CON NUOVO CONFINE E AREA IN CESSIONE
indicazione distanze dai confini e dagli elementi fissi
scala 1:100

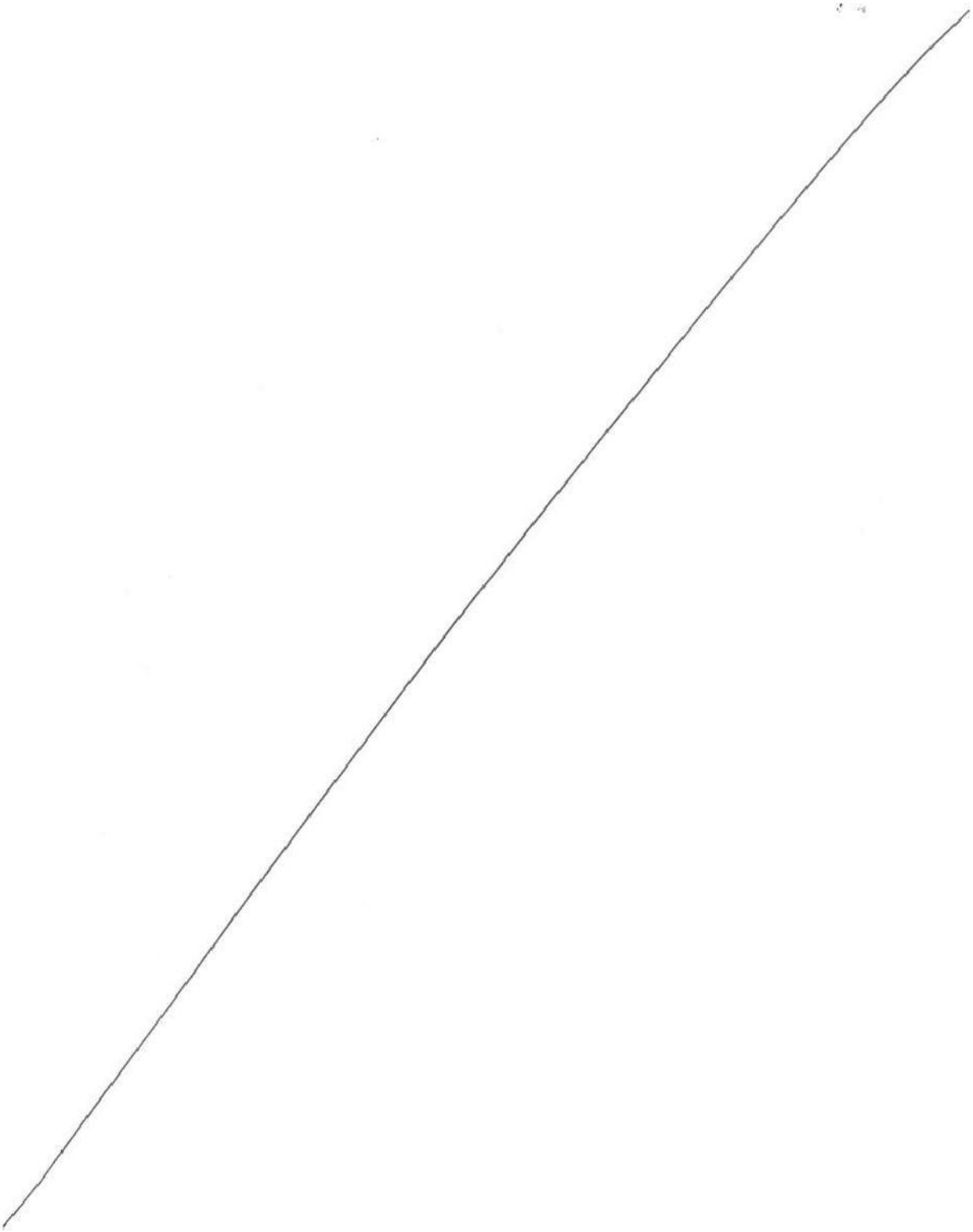
- NUOVA LINEA DI CONFINE
- CONFINE CAMPI DA CALCIO E MURETTO
- AREA IN CESSIONE DAI SIG. PELLEGRINI AL COMUNE DI GIOVO

SUPERFICIE TOTALE IN CESSIONE AL COMUNE	
AREA CAMPO p.ed. 1194	2839 mq
ZONA TRIBUNE p.ed. 3872	190 mq
AREA IN CESSIONE F.N1	1576 mq
TOTALE SUP.	4605 mq

Allegato 4A all'accordo urbanistico



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00014811 00004706 WDWX9001
00052823 25/06/2024 16:35:41
4578-00010 265C12964545A13A
IDENTIFICATIVO : 01220887505524
0 1 22 088750 552 4
Trento) * DI GIOVO



[redacted]

Repertorio n. 24/2026 Atti privati

Comune di Giovo – Provincia di Trento



Accordo urbanistico ex articolo 25 della L.P. 15/2015

MODIFICA ACCORDO 25 giugno 2024, Repertorio n. 5/2024

stipulato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, tra il COMUNE DI GIOVO e i signori PELLEGRINI ALBERTO, PELLEGRINI RICCARDA, PELLEGRINI ALESSANDRO e PELLEGRINI TOMMASO, finalizzato ad attuare la proposta di rilevante interesse pubblico riguardante le pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e pp.ff. 3862/2, 3872 tutte in C.C. Giovo.

L'anno DUEMILAVENTISEI, il giorno DICIASSETTE del mese di GIUGNO, presso gli uffici del Comune di Giovo, in via Sant'Antonio n. 4, in frazione Verla sono personalmente intervenuti i signori:

- **DALVIT RICCARDO,** nato a [redacted] il [redacted], in qualità Sindaco del Comune di Giovo, domiciliato per la carica presso il Municipio, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale (Cod. Fisc. 80007710223) - ai sensi dell'art. 60 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 38 dello Statuto comunale;
- **PELLEGRINI ALBERTO**, nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] frazione [redacted], il quale interviene in qualità di comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI RICCARDA**, nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] frazione [redacted], la quale interviene in qualità di comproprietaria delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI ALESSANDRO**, [redacted] il [redacted] residente a [redacted] frazione [redacted] il quale interviene in qualità di comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo;
- **PELLEGRINI TOMMASO**, nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] frazione [redacted], il quale interviene in qualità di comproprietario delle pp.edd. 720, 722, 1194, 918, 1167 e delle pp.ff. 3862/2, 3862/20, 3872 in C.C. Giovo

Premesso che

I signori Pellegrini Alberto, Pellegrini Riccarda, Pellegrini Alessandro e Pellegrini Tommaso, sono proprietari del compendio immobiliare denominato "ex Colonia Salesiani" in frazione Masen, nel Comune di Giovo, costituito dalle pp.ed. 720, 722, 918, 1167, 1194 e pp.ff. 3862/2, 3872 tutte in C.C. Giovo, con una superficie di oltre 18 mila metri quadrati,

[redacted]

di cui circa 8800 mq., con destinazione a area a Colonia, circa 5700 mq. in area a Bosco e circa 4400 mq. in area per attrezzature sportive.

In data 25 giugno 2024, Repertorio 5/2024 Atti privati, fra il Comune di Giovo e i signori Pellegrini, è stato sottoscritto un accordo urbanistico ex articolo 25 della L.P. 15/2015 al fine di favorire la riqualificazione del compendio immobiliare, consentendo il riutilizzo e la riqualificazione degli immobili esistenti con l'insediamento di funzioni residenziali e ricettive.

La riqualificazione del compendio è subordinata alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata, secondo la disciplina contenuta nel Titolo II - Capo III - Strumenti di attuazione della pianificazione - Sezione I, Presupposti e oggetto dei piani attuativi, della L.P. 15/2015, per assicurare unitarietà all'intero intervento di riqualificazione sotto il profilo insediativo e architettonico-paesaggistico.

Sotto il profilo del rilevante interesse pubblico l'articolo 4 dell'Accordo permette all'Amministrazione comunale di ottenere:

1) la cessione gratuita dell'area già destinata nel PRG ad area per attrezzature sportive, che comprende sia la parte già occupata dal campo da calcio in erba sintetica, sia la rimanente porzione posta più ad est, così come definita nella planimetria allegata (allegato sub 4A all'Accordo);
2) la cessione gratuita di una fascia di larghezza netta pari a metri 1,50 misurata dal lato sterno del muro che costituisce il limite nord del campo attuale in erba sintetica, per consentire un accesso pedonale e per garantire la manutenzione dell'area sportiva sul lato est che risulterebbe altrimenti difficilmente accessibile;
3) la servitù a titolo gratuito a carico della p.f. 3862/2 C.C. Giovo, per consentire il passaggio anche interrato della tubazione dell'acquedotto;
4) l'autorizzazione all'utilizzo gratuito della porzione di campo sintetico di proprietà privata fino all'avvenuta cessione dell'area di cui al punto 1).

Vi sono 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.

Vi altri elementi di "convenienza pubblica", grazie ai vantaggi sotto il profilo finanziario, ovvero dovute al mancato ripristino 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 alla scadenza del comodato, e una eventuale procedura di esproprio non può essere ritenuta scontata sotto il profilo formale, 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.

L'accordo urbanistico sopra citato è stato recepito con variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale adottata preliminarmente con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 20 marzo 2025.

In data 29 aprile 2026 prot. 3114 è pervenuto da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. il "PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO

[redacted]

ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE", che contiene anche i pareri espressi dalle altre strutture provinciali interessate.

Nel parere istruttorio sopra richiamato si evidenzia che l'attuale formulazione dell'articolo 4 - IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE, comma 4.1 può risultare equivoca e poco chiara, pertanto si sollecita un chiarimento dei termini al fine di assicurare una scadenza temporale certa entro la quale deve avvenire la cessione delle aree a favore dell'Amministrazione comunale.

Il termine indicato nell'articolo 4 comma 4.1 di 90 giorni, è stato pattuito con i soggetti privati intendendolo come termine perentorio e prorogabile solo per effetto dell'articolo 9 comma 9.1., ovvero su volontà espressa dell'Amministrazione e per fatti estranei alla volontà del soggetto sottoscrittore.

Nel parere istruttorio PAT sopra richiamato, il Servizio Turismo e Sport della P.A.T., al fine di assicurare una presenza residenziale stabile, contrastare lo spopolamento della frazione e per garantire la coerenza con gli obiettivi generali della variante suggerisce di ammettere per la parte residenziale esclusivamente interventi finalizzati al soddisfacimento di esigenze di prima abitazione, mentre per quanto riguarda l'insediamento della funzione ricettiva già prevista nell'accordo, ritiene opportuno vincolare l'attività extra alberghiera al rispetto di una percentuale minima di SUN, con riferimento alla superficie edificata esistente

L'Amministrazione comunale ritiene di interesse accogliere queste osservazioni, tuttavia per contemperare le esigenze di uno dei comproprietari che risulta già proprietario di una abitazione a Giovo, ma esprime in ogni caso la volontà di trasferire il proprio nucleo famigliare presso il nuovo compendio, si ritiene opportuno apporre un vincolo ad "*abitazione principale*", ovvero l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; questa limitazione, pur rimanendo coerente con l'obiettivo di garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, permette di non penalizzare i richiedenti.

Per "abitazione principale" si intende l'unità immobiliare in cui il soggetto e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente [art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019]. Tale vincolo potrà essere formalizzato nell'ambito del rilascio del titolo edilizio mediante convenzione stipulata con il Comune, con la quale i soggetti coinvolti si impegnano a stabilire la propria residenza entro un congruo termine che tiene conto dei tempi necessari alla realizzazione dei lavori.

Le osservazioni contenute nel parere istruttorio e sopra richiamate sono ritenute di interesse dell'Amministrazione comunale, proprio al fine di confermare e valorizzare le finalità dell'Accordo urbanistico, pertanto si ritiene che le stesse siano meritevoli di essere accolte nei termini suddetti e, previa intesa fra le Parti ai sensi dell'articolo 8 dell'Accordo medesimo, si definisce la seguente modifica e integrazione dell'Accordo già sottoscritto.

La Giunta comunale con deliberazione n. 57 di data 17.06.2026, immediatamente esecutiva, ha approvato la proposta di Accordo integrativo e modificativo e ne ha autorizzato la sottoscrizione.

Tutto ciò premesso, richiamato l'Accordo di data 25 giugno 2024, Repertorio n. 5/2024 Atti privati, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto così come gli

[redacted]

allegati richiamati, che le parti dichiarano di conoscere e di accettare, si sottoscrive il presente Accordo integrativo e modificativo, che le parti concordano non introduca variazioni sostanziali all'Accordo originario.

preso atto che

il recepimento della proposta finalizzata alla modifica della destinazione d'uso dell'area costituita dall'ex compendio dei Salesiani, richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, pertanto si è ritenuto opportuno procedere con la stipula di un accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e s.m.;

l'art. 25 "Accordi urbanistici" della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" recita:

1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.

3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.

4. [...]

richiamato integralmente il precedente accordo stipulato in data 25 giugno 2024, Repertorio n. 5/2024 Atti privati e ritenute le premesse e gli allegati sopra richiamati parte integrante del presente atto che le parti, che nel proseguo del presente atto verranno indicate come "soggetto sottoscrittore", dichiarano di conoscere e di accettare, ai sensi dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n.15 e per le finalità innanzi illustrate, si conviene e si stipulano le seguenti

MODIFICHE ALL'ACCORDO 25 GIUGNO 2024 NR. REP. 5/2024

ARTICOLO 1

MODIFICA DELL'ART. 4 COMMA 4.1 - IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO SOTTOSCRITTORE

Il primo capoverso dell'articolo 4 comma 4.1 "*Entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo e comunque prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7, punto 7, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue*" è sostituito dal seguente periodo "***Prima della presentazione del piano attuativo di cui al successivo articolo 7 e in tutti i casi non oltre 90 giorni dalla data di entrata in vigore della variante urbanistica al P.R.G. promossa con il presente accordo, il soggetto sottoscrittore prende atto ed accetta quanto segue***"

[redacted]

ARTICOLO 2

MODIFICA ART. 6 – DESTINAZIONI FUNZIONALI INSEDIABILI

L'articolo 6, comma 6.2, quinto allinea "*la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN*" è sostituito dal seguente allinea: "***la destinazione ricettiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie complessiva con riferimento alla SUN, mentre la quota residenziale dovrà costituire "abitazione principale", ovvero l'immobile entro cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente; tale vincolo potrà essere garantito in sede di rilascio del titolo edilizio attraverso la stipula di apposita convenzione"***

ARTICOLO 3

CONFERMA DELLE ALTRE DISPOSIZIONI

Per quanto non espressamente modificato e integrato con il presente Accordo, rimangono fermi e confermati tutti gli altri contenuti dell'Accordo di data 25 giugno 2024.
Il presente Accordo redatto nella forma della scrittura privata sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Il presente Accordo, previa lettura, viene sottoscritto dalle parti come sopra rappresentate e convenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

I PRIVATI PROPRIETARI

PER IL COMUNE DI GIOVO – Il Sindaco

