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 1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista: Dott. Pianificatore Paolo Conci



RELAZIONE

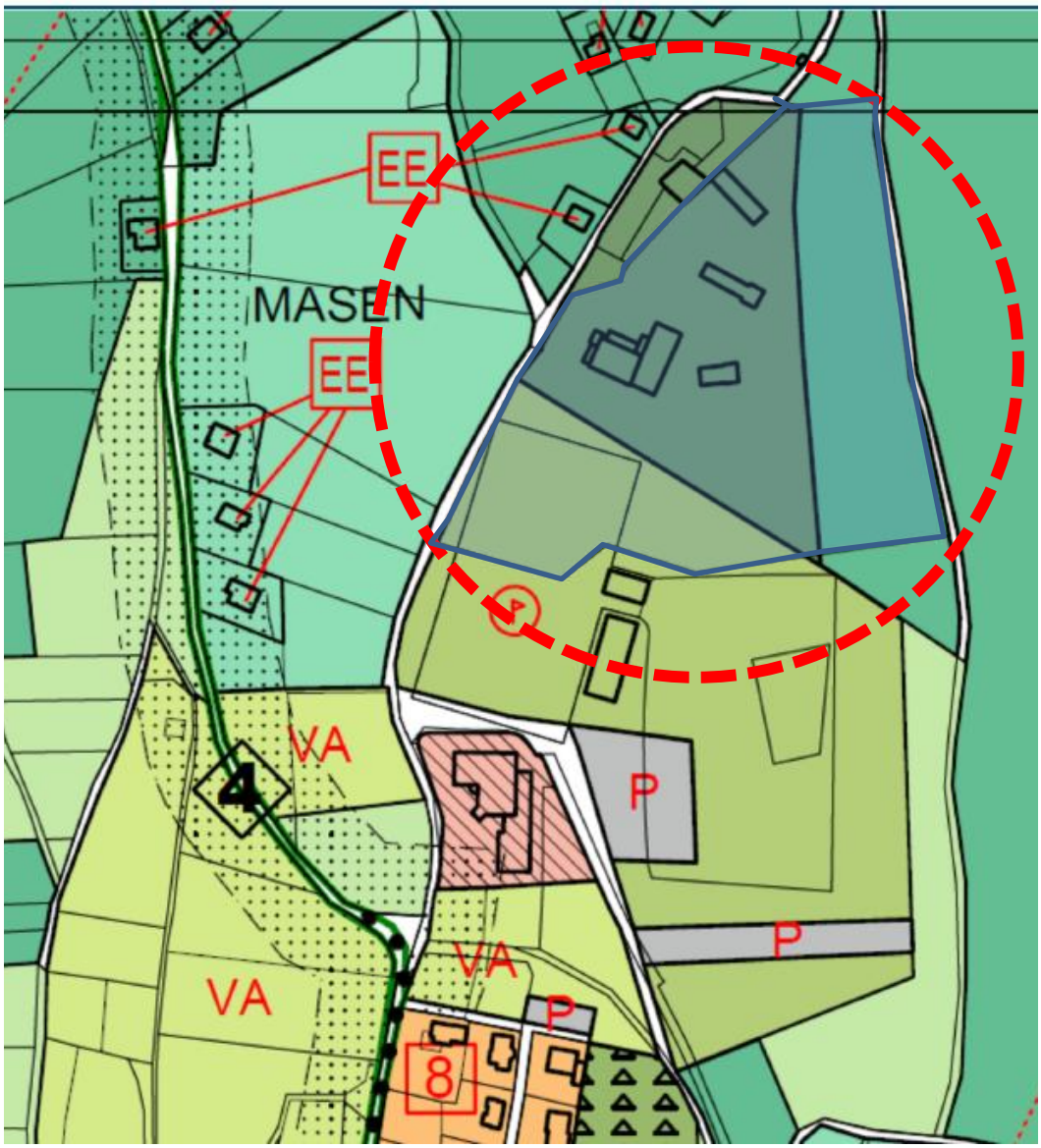
Indice

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
7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTI NEL PARERE PAT 35

1 - PREMESSA

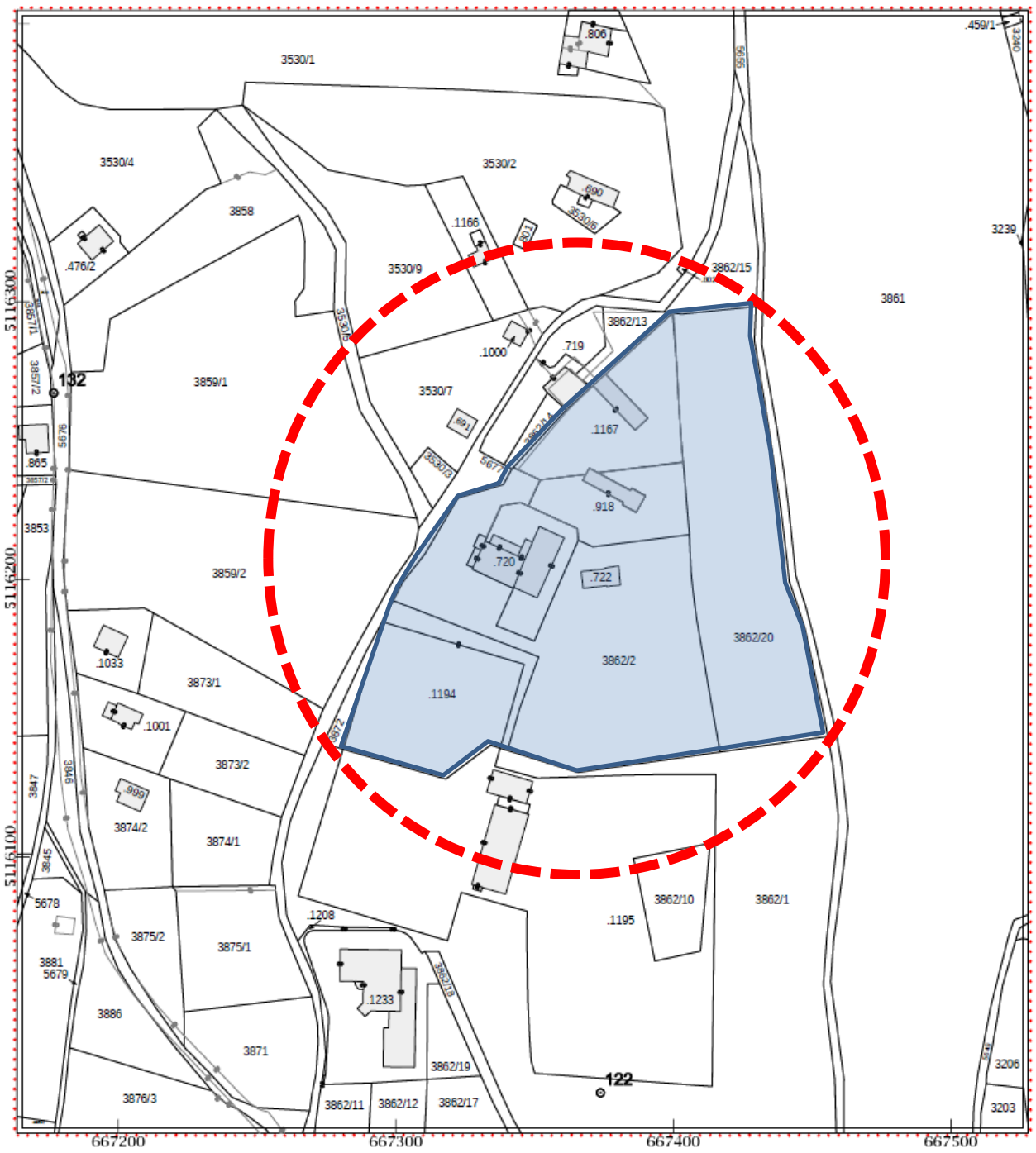
In località Masen nel comune di Giovo è presente un compendio immobiliare edificato all'inizio dello scorso secolo originariamente di proprietà dell'Istituto Salesiano Maria Ausiliatrice ed utilizzato fino a pochi anni fa come colonia estiva dallo stesso istituto.
Il compendio immobiliare è composto da più edifici identificati con le seguenti realità: 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, ne 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.

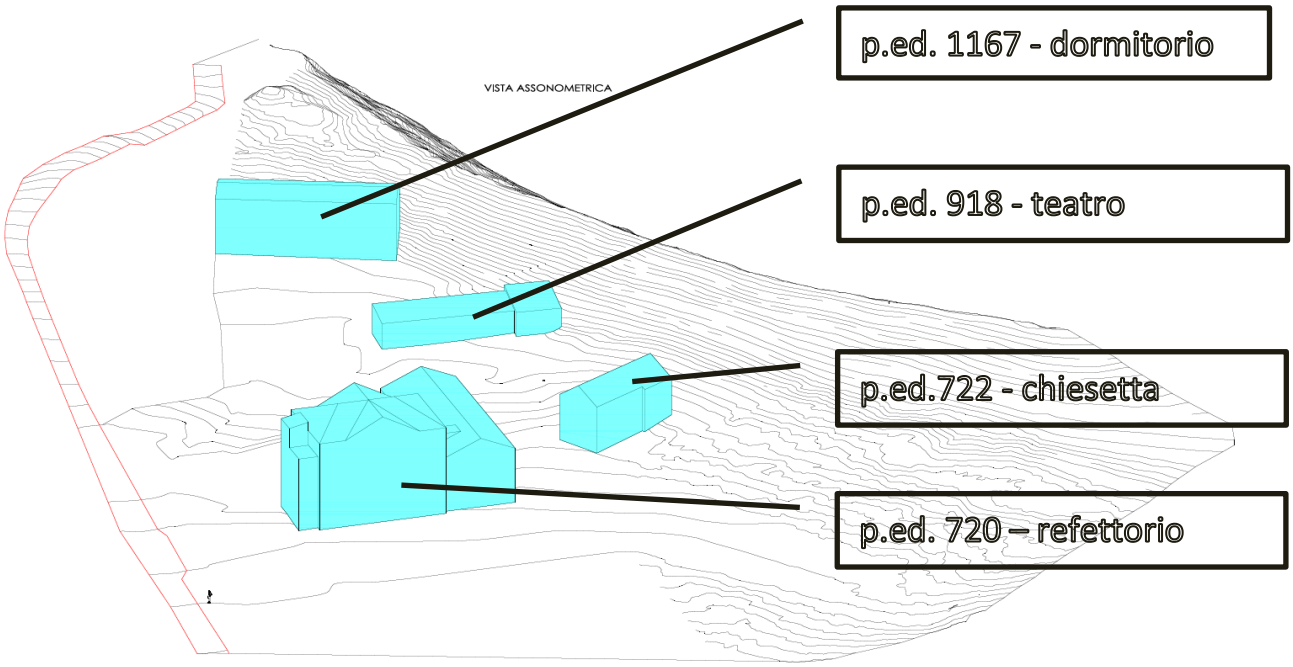
Il comune ha poi manifestato la volontà di procedere nella definizione dell'intesa attraverso la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015, che consenta in tempi brevi la cessione delle aree.

In data 3 luglio 2023 prot. 4396 e successivamente in data 20 settembre 2023 prot. 6388, i proprietari hanno comunicando 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.

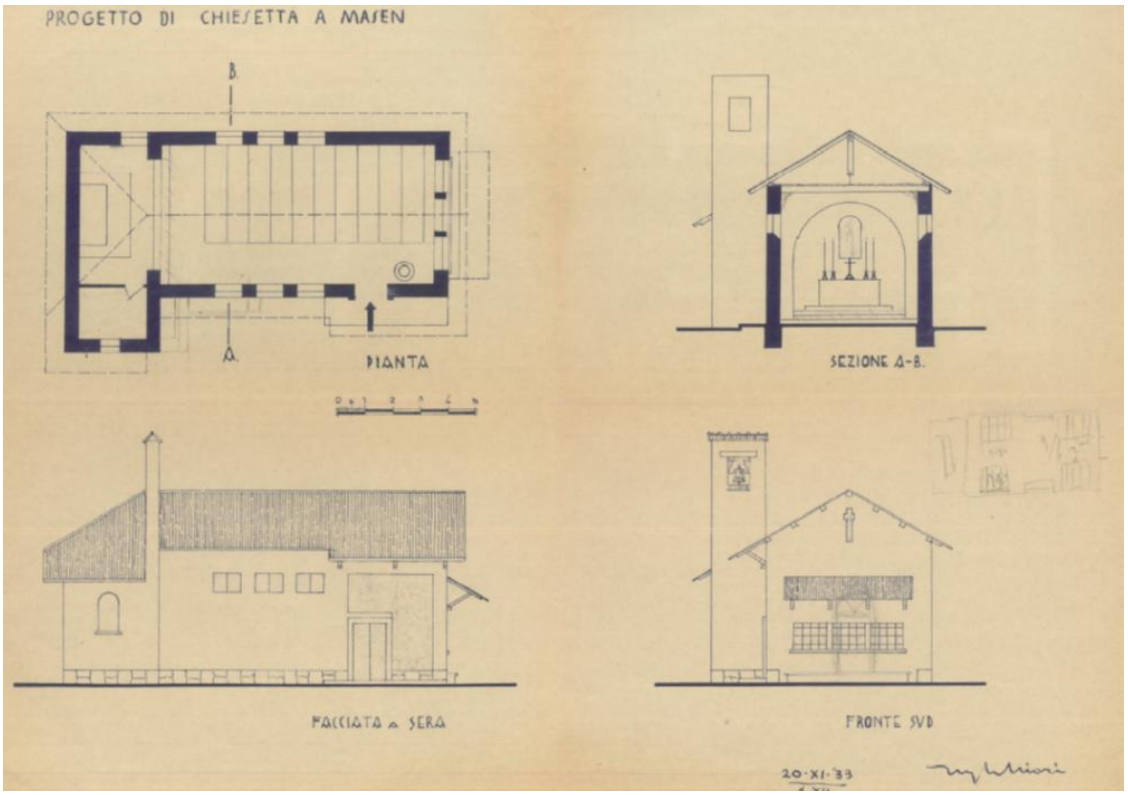
Per meglio conservare l'edificio che ancorché sconsacrato è testimonianza della precedente funzione del compendio e costituisce un patrimonio altrimenti non riutilizzabile per altre funzioni, la variante al PRG prevede, in linea con il contenuto dell'accordo urbanistico, la possibilità di realizzare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

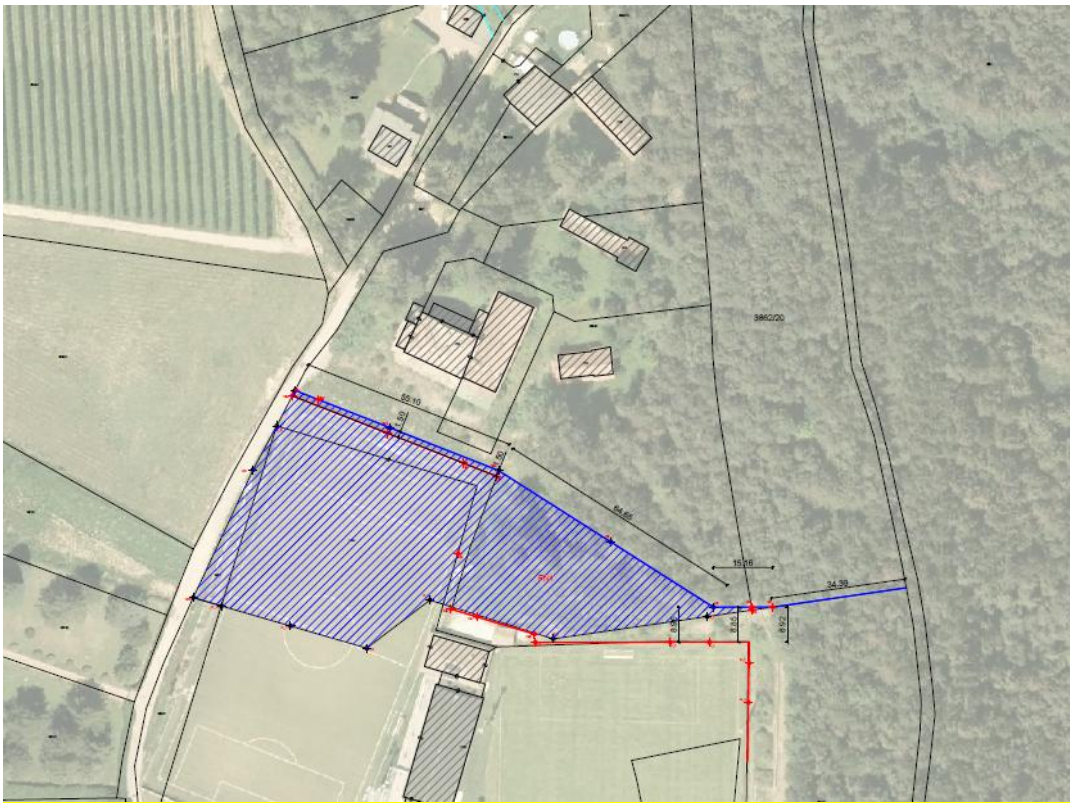
Il rilevante interesse pubblico appare pertanto predeterminato, sia perché le funzioni sportive sono individuate da tempo nel PRG vigente, sia perché interessano un'area già occupata dalle attrezzature sportive. Alla luce delle considerazioni finanziarie del comune già evidenziate, una regolarizzazione 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.

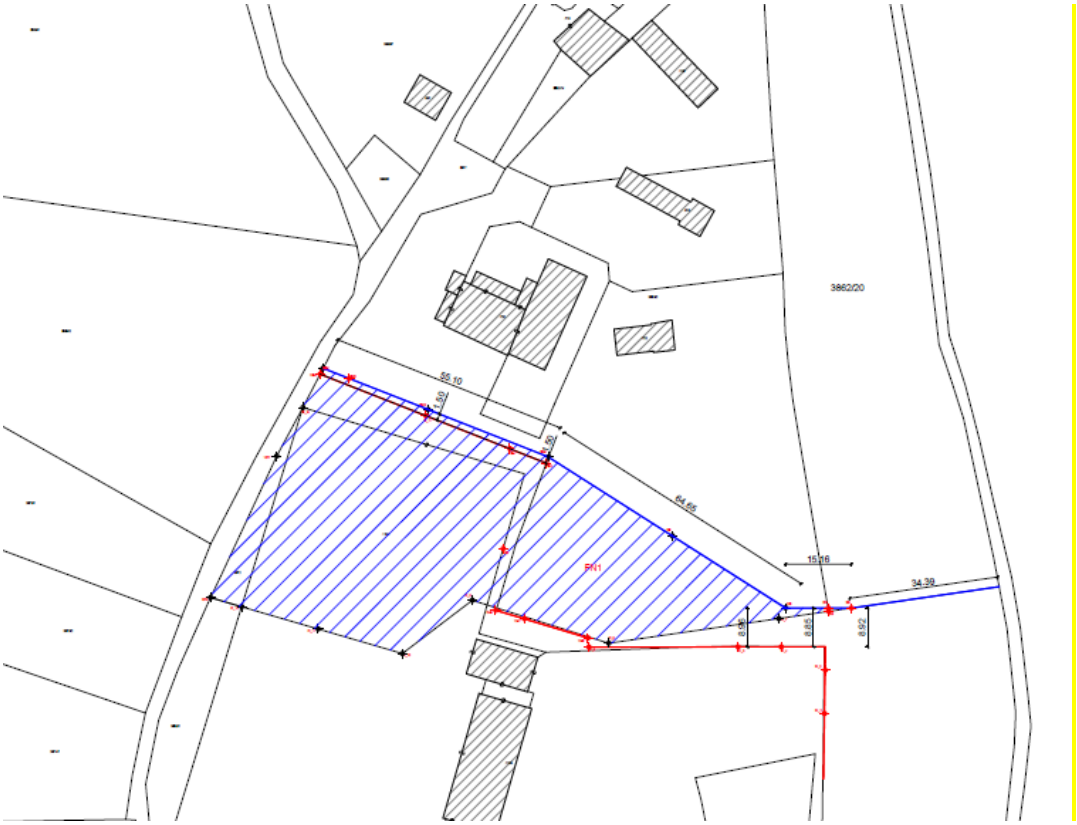
Va osservato che oltre alla cessione gratuita delle aree che già oggi costituiscono l'area sportiva identificata dal PRG vigente, l'accordo è stato l'occasione per definire in maniera puntuale una rettifica della linea dividente con le aree private e quelle sportive, adeguando il nuovo confine catastale 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

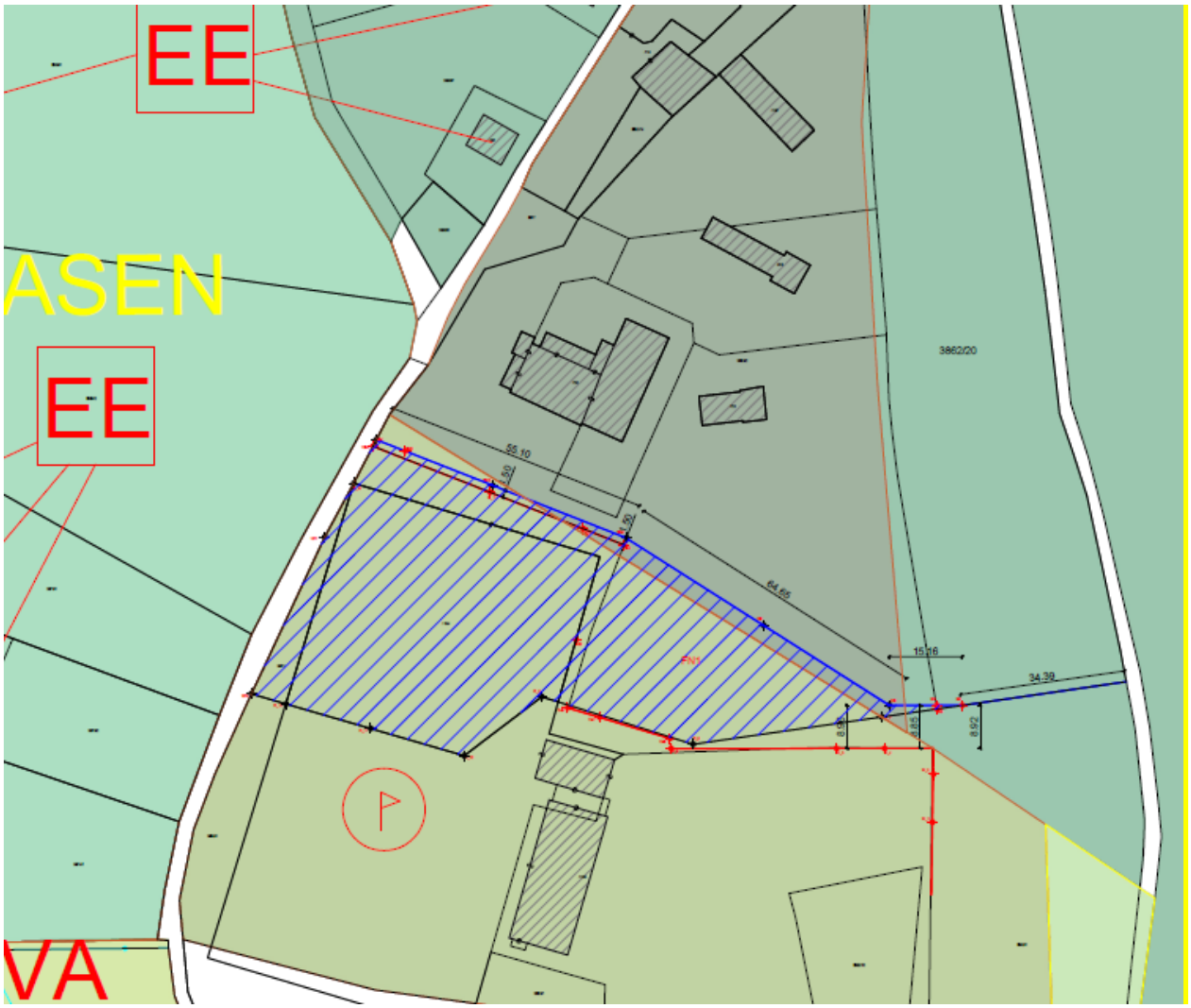
ceduta al comune nell'ambito dell'accordo; tale area risulta infatti oggi non accessibile per la manutenzione dal punto di vista carrabile.

Planimetria allegata all'accordo che definisce la nuova definizione del cionfine. Con retino azzzurro 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,.

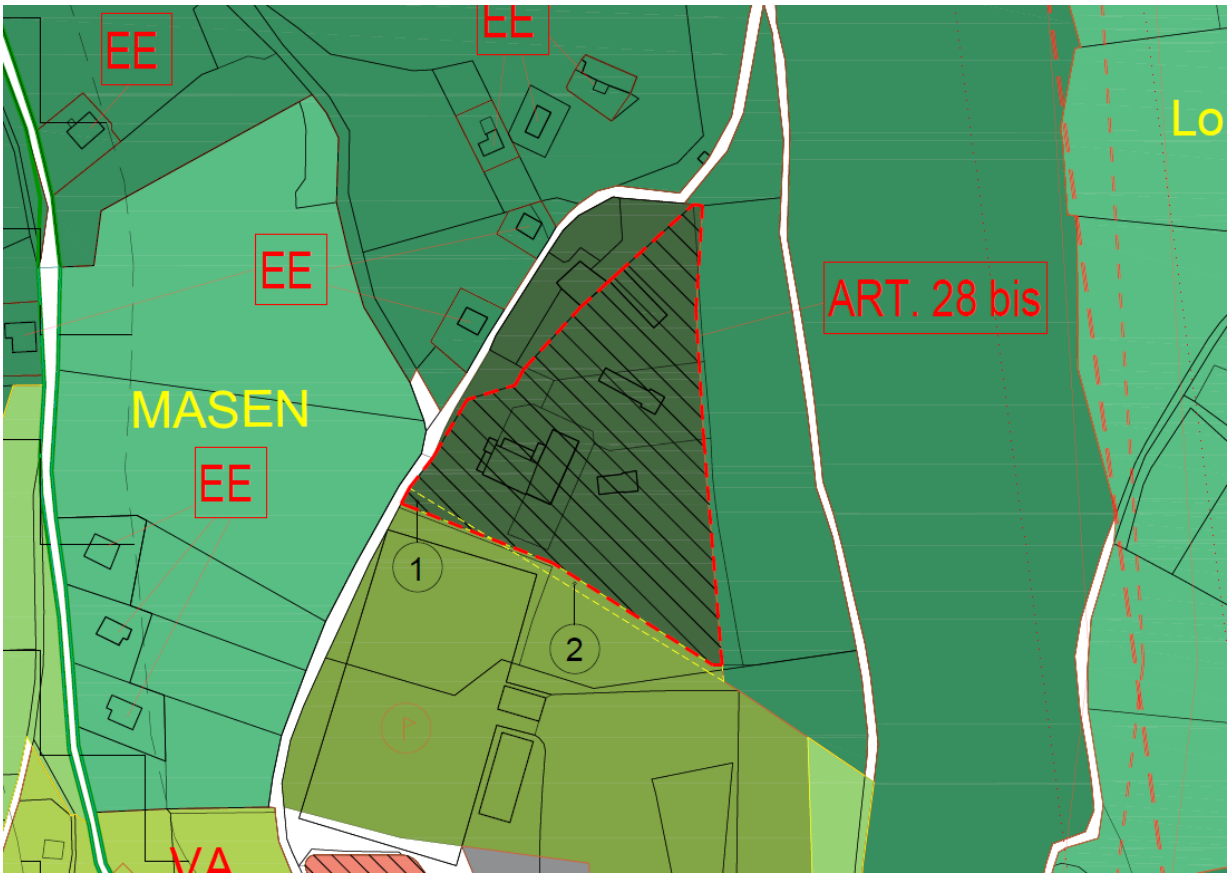
2 - Il recupero degli edifici esistenti è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di riqualificazione urbana, esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nella cartografia di piano e redatto nel rispetto dei contenuti dell'accordo urbanistico citato, della disciplina provinciale 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

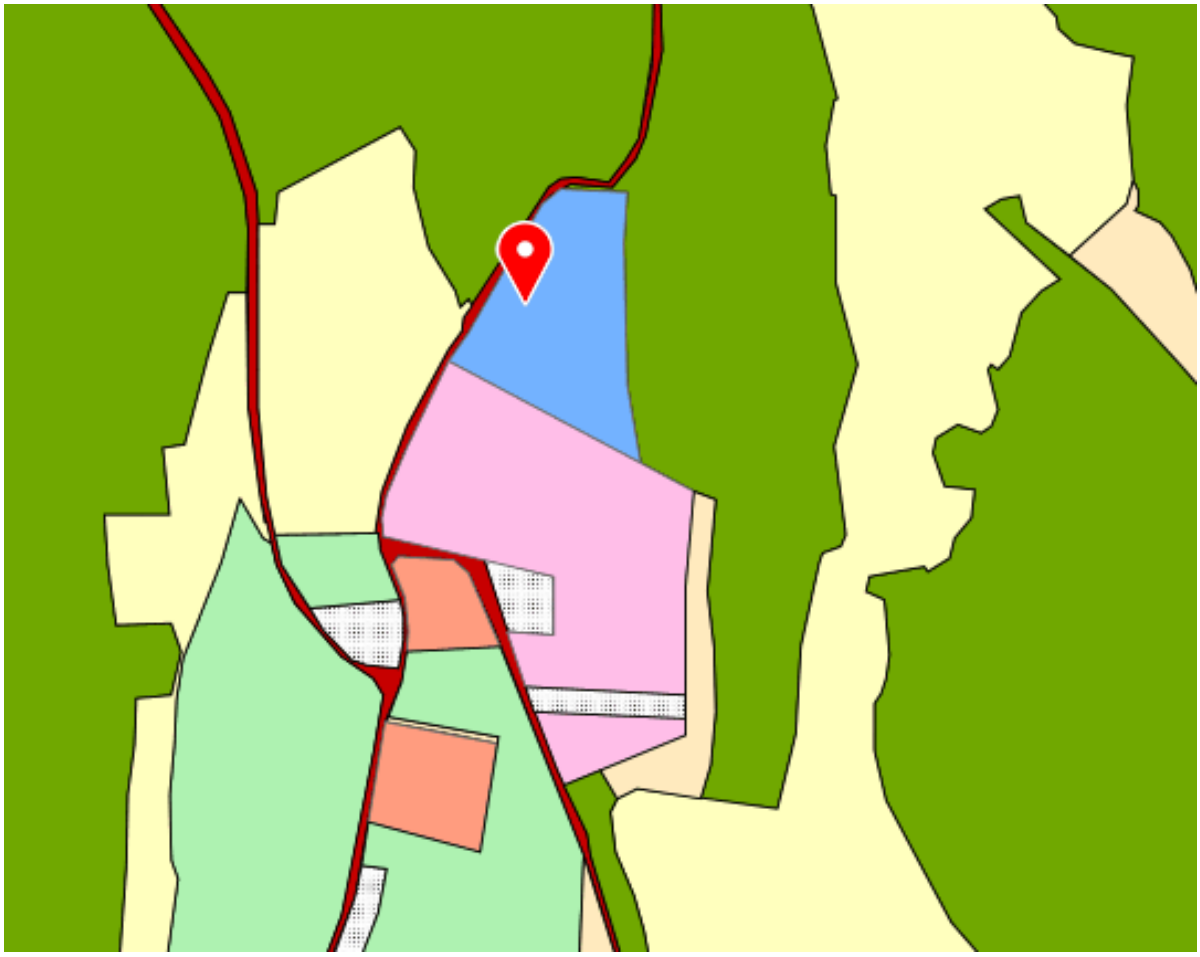
Inquadramento strutturale: La carta dell'inquadramento strutturale del PUP costituisce la sintesi interpretativa del quadro conoscitivo del territorio provinciale nonché il riferimento per la definizione degli obiettivi e delle strategie da parte degli strumenti di pianificazione territoriale. Riassume 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.

a



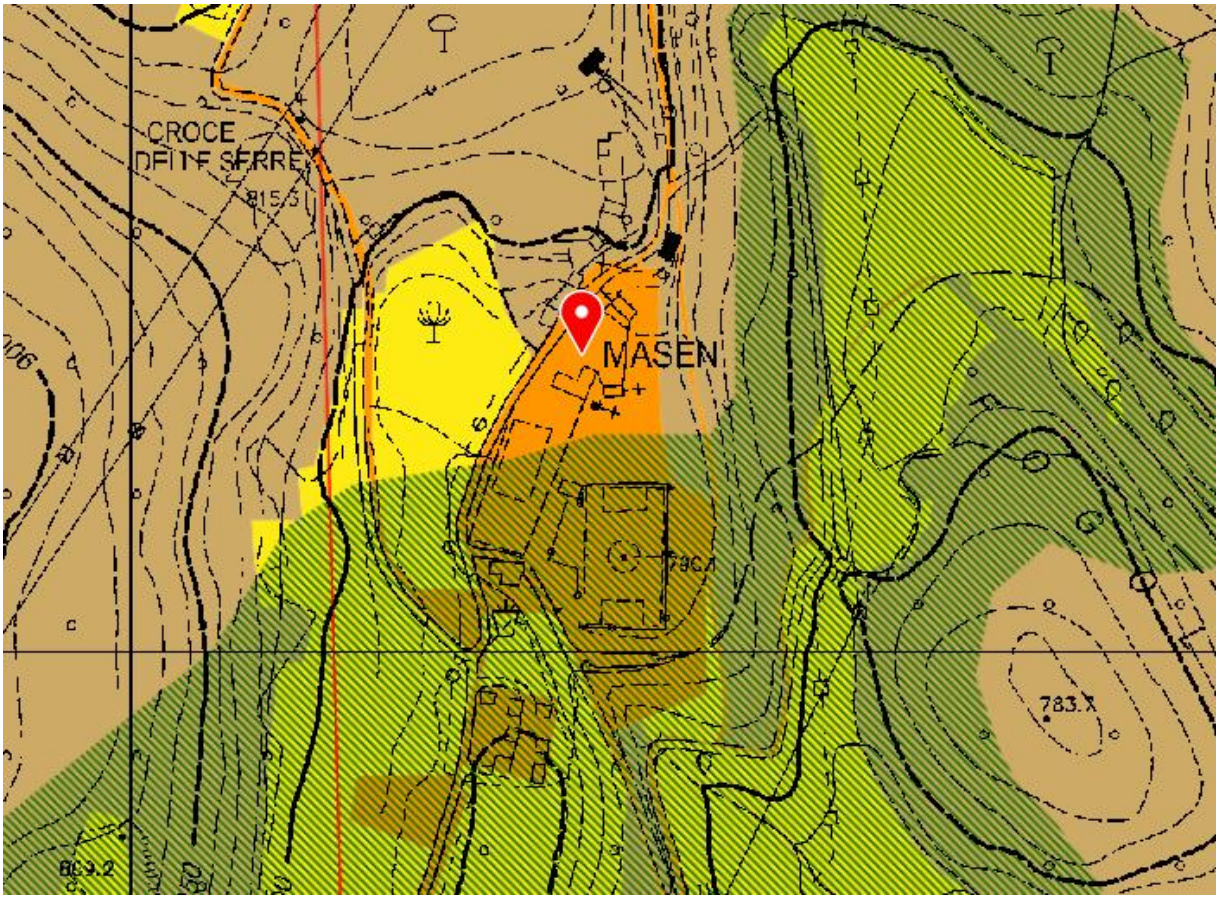


Carta di Uso del Suolo Pianificato (PRGUSO): Strato informativo creato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio che raccoglie la sintesi e l'interpretazione delle previsioni vigenti degli strumenti di pianificazione territoriale (piani urbanistici comunali) di tutti i Comuni della PAT, tramite 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

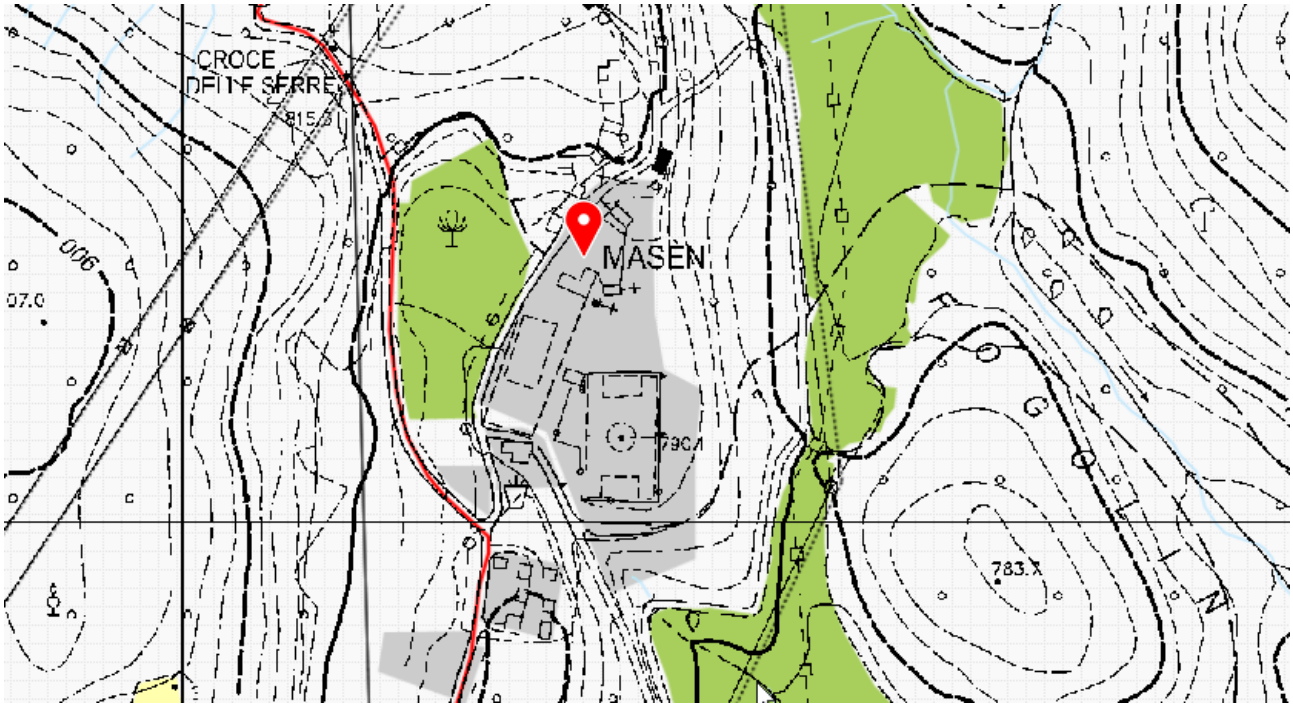
Carta del paesaggio: La carta del paesaggio del PUP fornisce il quadro conoscitivo del territorio: l'analisi e l'interpretazione del sistema del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale e delle invarianti. Il PUP analizza il tema del paesaggio, operando alla scala che gli compete una 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.

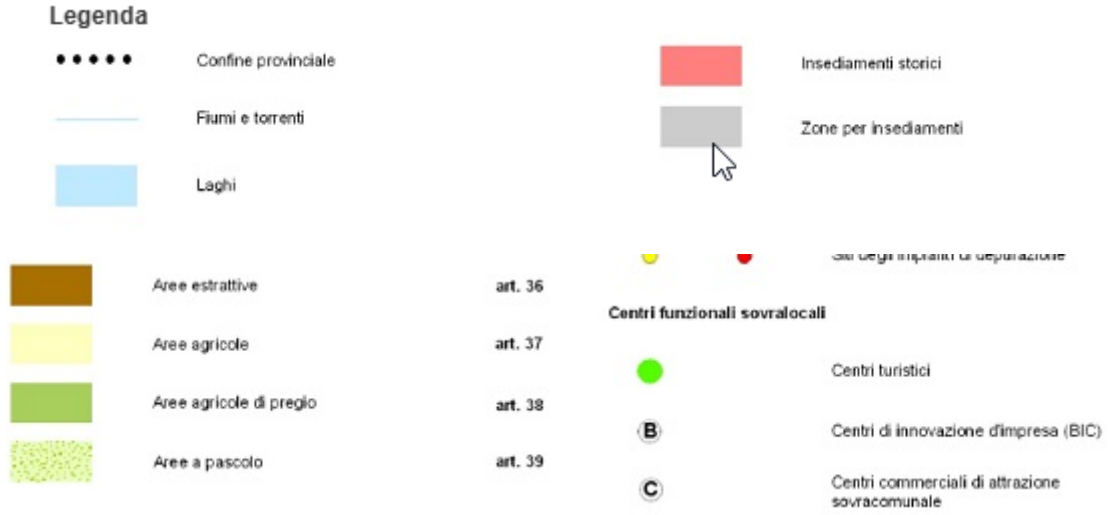


2. Ambiti elementari di paesaggio

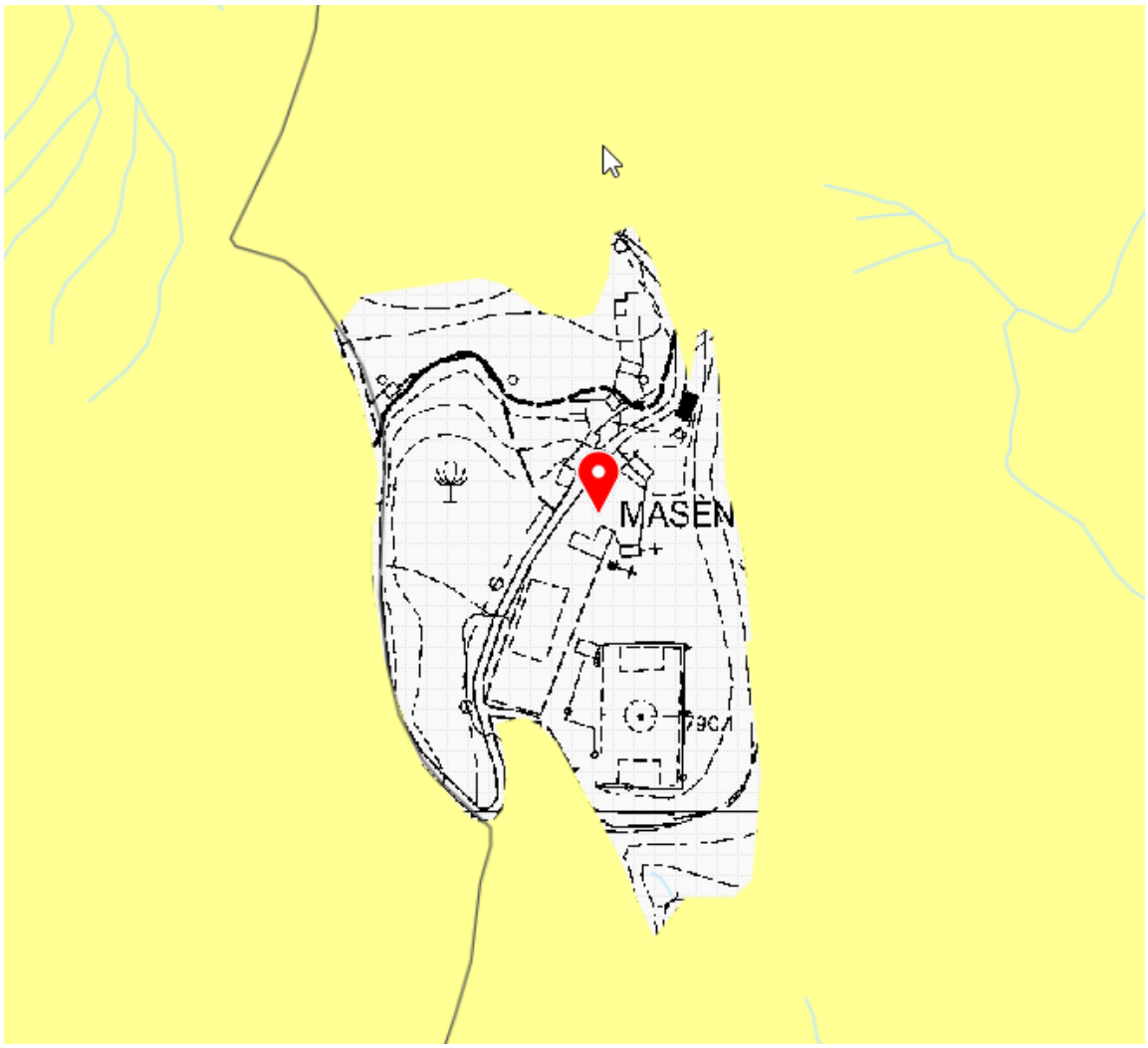
- Insediamenti storici
- Aree urbanizzate recenti
- Aree produttive
- Cave
- Aree rurali
- Pascoli
- Rocce

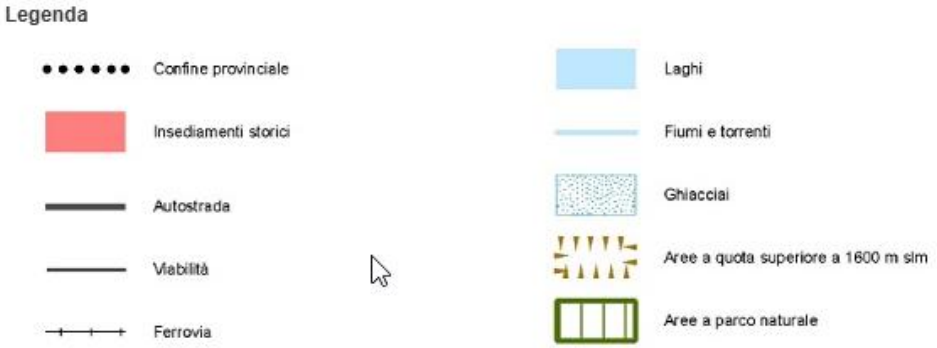
Sistema insediativo e Reti infrastrutturali: La carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP disciplina il dimensionamento residenziale, i servizi e le attrezzature di livello sovracomunale e i criteri generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale. Stabilisce inoltre 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.





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.

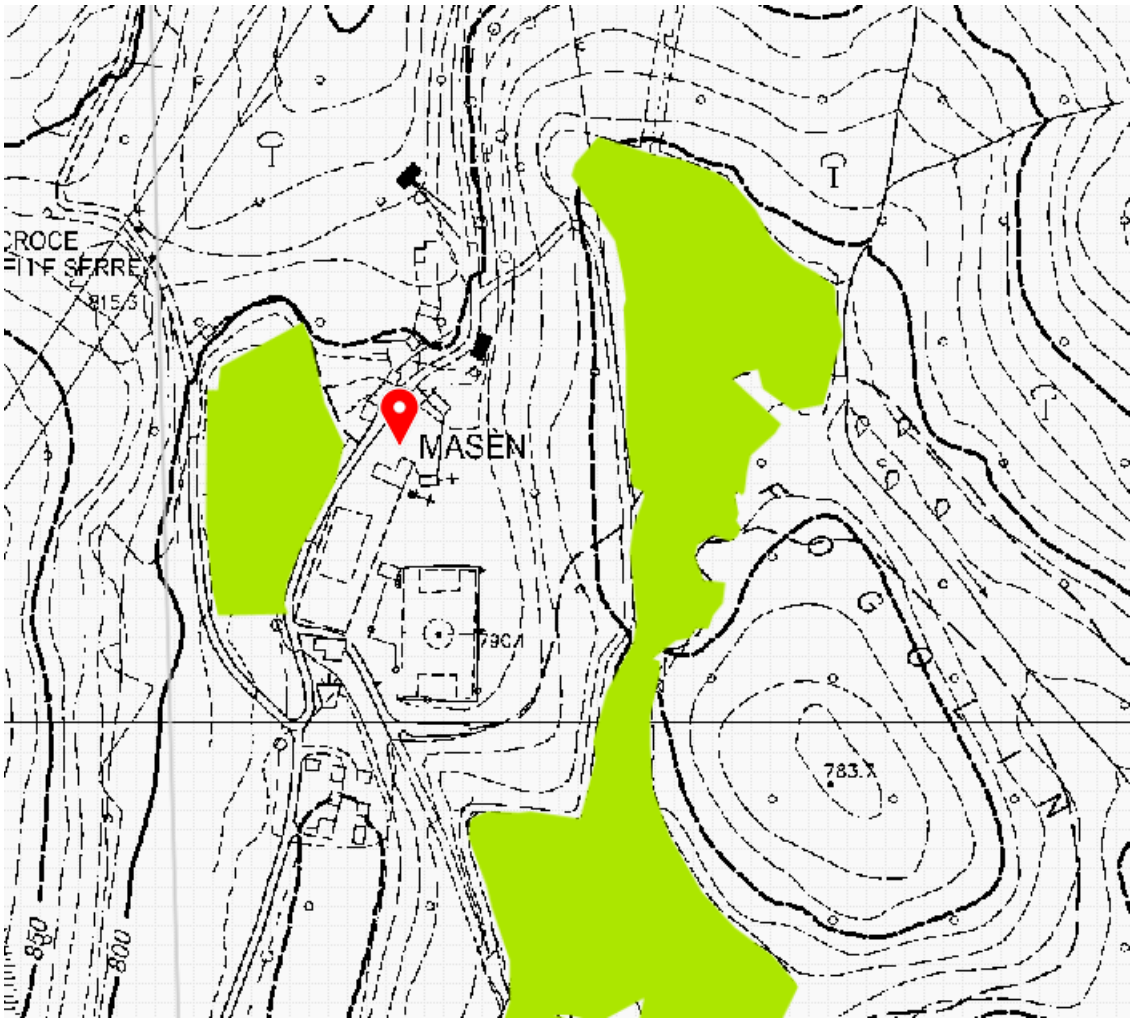






Sistema delle aree agricole

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

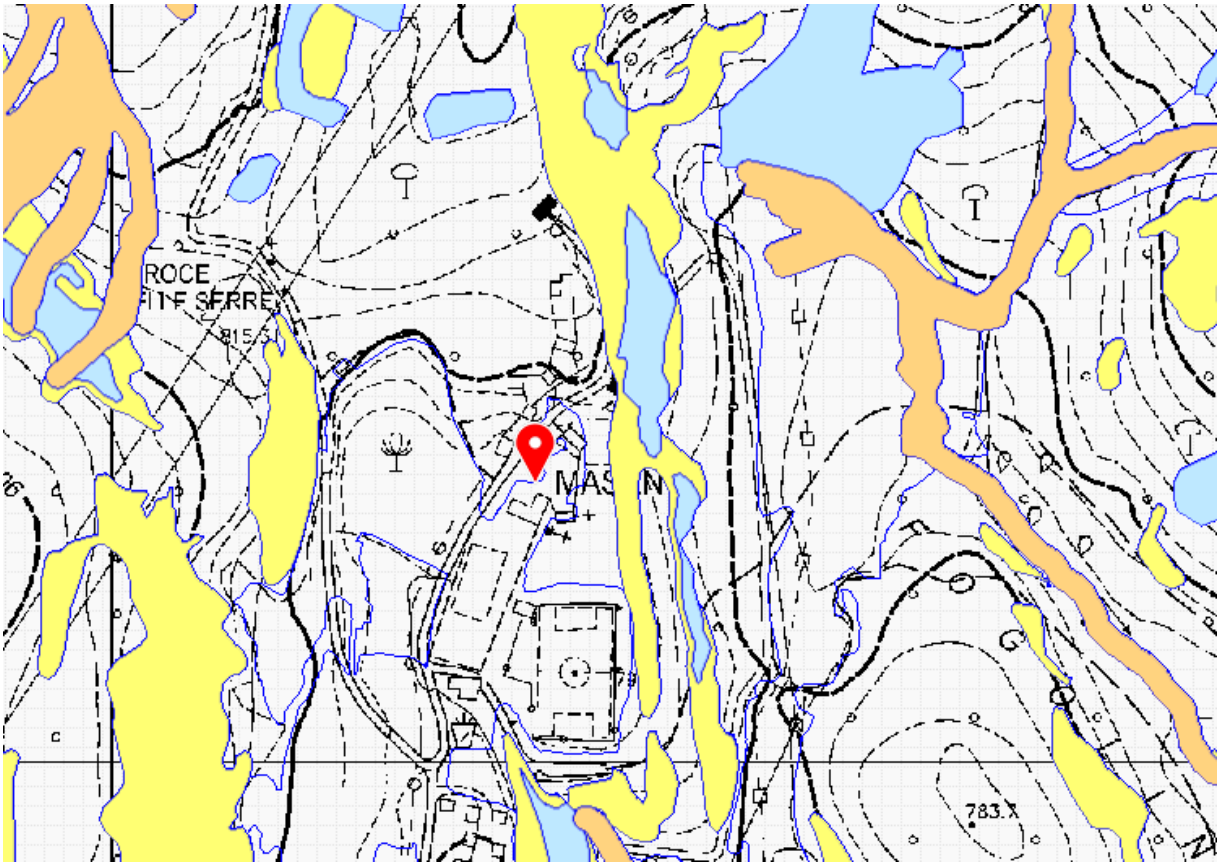
Area agricola di pregio

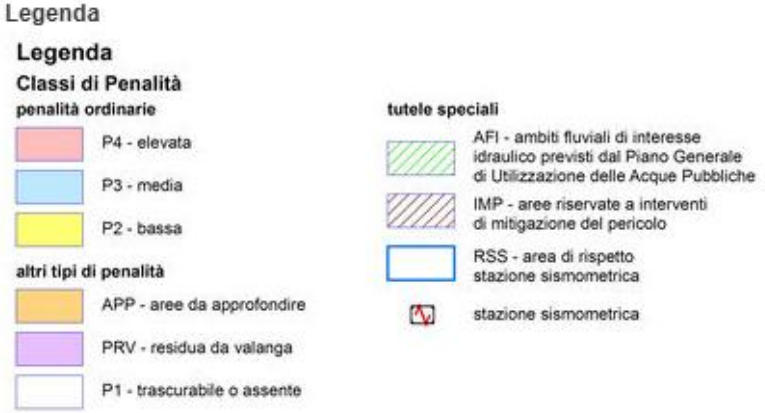
Area agricola

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





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 delineante. 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 sui 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 attrezzatture 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 occupare 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 (numerosi 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, ne 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 l'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 ampiamento 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.

7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI CONTENUTI NEL PARERE PAT

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. Atteso che nel periodo di deposito dopo la prima adozione non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini o associazioni, In data 08.05.2025 prot. 2535 il Presidente della Comunità della Valle di Cembra ha comunicato che l'adozione preliminare della variante non interferisce con il Piano stralcio in materia di viabilità e delle reti per la mobilità a valenza sovracomunale e del Piano stralcio per l'adeguamento del PTC alla disciplina urbanistica commerciale.

Con nota del 29 aprile 2026 parere 12/26 è invece pervenuto da parte della struttura provinciale competente, **il Parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale**. La nota contiene il parere favorevole del servizio Geologico, dell'UMST Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, il servizio Turismo e Sport e il servizio Foreste. Pur esprimendo una valutazione complessivamente favorevole all'iniziativa promossa attraverso l'accordo urbanistico, il servizio Turismo e Sport chiede tuttavia all'amministrazione comunale di valutare l'opportunità di vincolare maggiormente le funzioni insediabili.

Il comma 3 prevede che, all'interno dell'area, siano ammesse "funzioni residenziali e ricettive extra alberghiere così come definite dalla legge provinciale sulla ricettività turistica l.p. 15 maggio 2002, n. 7", stabilendo che la destinazione ricettiva non potrà eccedere il 50% della superficie utile netta (SUN) complessiva. Si invita l'Amministrazione comunale a valutare se ammettere indistintamente tutte le tipologie di esercizi extra alberghieri previste dalla disciplina o se limitare l'insediamento solo a specifiche tipologie ritenute maggiormente coerenti con il contesto.
In merito alla quota di superficie destinata a funzioni residenziali, si suggerisce di ammettere esclusivamente interventi finalizzati al soddisfacimento di esigenze di prima abitazione. Tale limitazione appare infatti coerente con gli obiettivi strategici delineati nella relazione tecnica, che puntano a garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione.
Si rileva, infine, un disallineamento tra gli intenti strategici illustrati nella relazione tecnica e l'impostazione del nuovo art. 28 bis. Se da un lato la relazione evidenzia come l'introduzione di funzioni ricettive extra-alberghiere rappresenti una misura volta a rafforzare la vocazione turistica della località e in generale del territorio, dall'altro la stesura della norma si limita a fissare un limite massimo (50%) per tale destinazione, consentendo, in linea teorica, la realizzazione di interventi con destinazione esclusivamente residenziale. Si rimette all'autonoma valutazione dell'Amministrazione comunale, in coerenza con gli obiettivi della variante, l'opportunità di vincolare una percentuale minima della SUN alla funzione ricettiva.

Sulla prima osservazione, ovvero di indicare preliminarmente la tipologia extra alberghiera da insediare, si ritiene opportuno lasciare all'iniziativa privata un grado di flessibilità. Come noto l'intera valle di Cembra risulta molto carente per quanto riguarda l'offerta turistica ricettiva, pertanto di primaria importanza è favorire iniziative private che possano inalzare il livello sia quantitativo che qualitativo dell'offerta. L'accordo fa propria la volontà manifestata dai privati di insediare una attività ricettiva extra alberghiera, coniugando sia il recupero di un edificio che storicamente ha accolto questo tipo di funzione, creando una stretta connessione con la residenza dei proprietari medesimi.

Coerentemente con gli obiettivi strategici delineati nella relazione tecnica, che mirano a garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, l'amministrazione comunale ha invece manifestato l'interesse all'accoglimento delle altre due osservazioni. In particolare si ritiene di

accogliere favorevolmente l'indicazione di prevedere nelle norme di attuazione (articolo 28 bis della NdA del PRG) una percentuale minima del 50% della SUN complessiva del compendio, da destinare a funzioni ricettive extra alberghiere e di riflesso limitare la quota residenziale alla restante percentuale (detratta la ex chiesetta). Sulla quota a residenza si è invece ritenuto opportuno vincolare la medesima ad "abitazione principale", ovvero (riprendendo la definizione data dall'art. 13, comma 2 del d.l. n. 201/2011, come modificato dall'art. 4, c. 5, lett a) del d.l. n. 16/2012) l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come l'unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Tale limitazione appare infatti in ogni caso coerente con l'obiettivo di garantire una presenza residenziale stabile per contrastare lo spopolamento della frazione, pur tuttavia senza vincolare uno degli attuali proprietari, che si trasferirà presso il nuovo compendio, ma che oggi già possiede una abitazione entro cui dimora nel comune di Giovo, costringendolo alla vendita dell'immobile.

Considerato che tali limiti di destinazione sono stati oggetto di intesa fra le parti e dunque contenuti direttamente nell'accordo urbanistico, queste modifiche hanno richiesto nei termini sopra descritti un coinvolgimento e un preventivo assenso anche da parte dei soggetti privati, che si è manifestato attraverso un accordo integrativo stipulato in data 17.06.2026 n. rep. 24, con il quale i soggetti privati hanno accolto tali integrazioni all'accordo. Conseguentemente è stato modificato l'articolo 28 bis integrando i nuovi vincoli.

In merito alle osservazioni del Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica – ufficio Espropri, si rinvia alla integrazione della stima a firma del geometra Flavio Bortolotti. La stima aggiornata tiene conto dei nuovi vincoli sulle funzioni ed in particolare del vincolo ad abitazione principale, introdotte con la modifica dell'accordo urbanistico sottoscritto in data 17.06.2026.

Per quanto riguarda le osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio si forniscono i seguenti elementi di risposta.

Sugli elementi di interesse pubblico indicati nell'articolo 3 dell'accordo, si evidenzia che sono quelli di natura esclusivamente patrimoniale e legati alla cessione di aree e vincoli che gravano sulla proprietà privata (il sacrificio del privato) che trovano poi un corrispettivo nella perizia estimativa. Con riguardo a quanto evidenziato nel parere ciò non può certamente far venire meno sotto il profilo sia formale, sia sostanziale quanto ampiamente evidenziato nelle premesse dell'accordo stesso (che costituisce parte integrante dell'accordo medesimo) e ripreso nei documenti di variante che lo hanno recepito; infatti è evidente e palese, senza necessità di ulteriori richiami, che rispetto ai vantaggi patrimoniali stimati, vi sono altri 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"*.

Sono stati sottolineati altri aspetti di rilevanza finanziaria, "*nel caso di mancato accordo fra le parti le aree interessate e già occupate 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"*.

Inoltre con riguardo alle funzioni è stato evidenziato come le stesse "*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".*

Con riferimento all'osservazione relativa ai termini fissati nell'articolo all'articolo 4 comma 1, nell'atto integrativo dell'accordo si è potuto specificare che il termine di 90 giorni dall'approvazione della variante, entro il quale i soggetti privati devono cedere le aree oggetto di accordo, è da intendersi massimo e vincolante, chiarendo dunque una scrittura originaria che poteva generare equivoci.

Non si ritiene invece opportuno fissare dei termini per l'Attuazione degli interventi di riqualificazione del compendio, sia perché tale finalità, ancorché di interesse generale, rappresenta l'interesse privato dell'accordo, sia perché alla luce dell'equilibrio economico, un siffatto vincolo temporale graverebbe sul soggetto privato dopo l'avvenuta completa cessione delle aree e degli altri impegni assunti a favore del comune; ciò determinerebbe un vincolo sproporzionato dal punto di vista della congruità dello scambio, violando il principio di proporzionalità e parità di trattamento.

Per quanto riguarda i termini (mancanti) entro i quali adottare la variante, appare oggi poco significativo, visto che l'amministrazione ha già adottato la variante; per i termini relativi alla conclusione del procedimento, questi sono stabiliti dalla legge e in ogni caso non sono in capo al comune.

In merito alle categorie di intervento si precisa innanzitutto che l'accordo rinvia alla redazione di un piano attuativo, strumento attraverso il quale il comune potrà vigilare sull'attuazione dell'accordo, in particolare sulla ricollocazione delle superfici per le quali è ammessa la demo ricostruzione. Per quanto riguarda la p.ed. 722 (ex chiesetta), gli interventi ammessi sono quelli conservativi. È infatti volontà espressa dai proprietari di provvedere ad un recupero dell'ex edificio religioso, mantenendone la memoria della pregressa funzione, ciò anche per valorizzare e completare l'offerta ricettiva. Considerato che tale edificio non presenta vincoli di tutela, si ritiene di lasciare un grado di flessibilità agli interventi ammessi, purché siano di natura conservativa e non prevedano la sua demolizione. L'articolo 28 è stato integrato modificando la lettera "e" in "o", ritenendo che anche l'intervento di risanamento possa garantire tali finalità, lasciando in ogni caso al progetto decidere le modalità di intervento più congrue.

Per quanto riguarda la p.ed. 720, per la quale è prevista la tipologia di intervento della "ristrutturazione edilizia", la disciplina inserita nel PRG appare chiara; l'articolo 28 bis (che riprende quanto è stato oggetto di accoro) ammette per il Piano Attuativo la possibilità di ampliamento della SUN, solo per adeguamenti funzionali e nel limite di 70 mq. (si ricorsa che tale superficie corrisponde alle vecchie cucine che sono state demolite con tutolo edilizio). Vale solo la pena osservare che la disciplina provinciale qualifica come ristrutturazione edilizia anche l'ampliamento fino al 20% di SUN, ma specificando "*secondo i parametri fissati dal PRG*", ovvero intendendo dove il PRG lo prevede esplicitamente e dunque ne determina la quantità, che è cosa ben diversa dall'attribuire alla ristrutturazione la possibilità *tout court* di consentire implicitamente un ampliamento del 20%.

Tuttavia, considerato che ciò non muta la volontà stipulata con l'accordo, per rafforzare tale vincolo l'articolo 28 bis comma 4, quarto allinea verrà modificato integrato come segue: ***In tutti i casi*** *il piano potrà prevedere* ***solamente*** *modesti ampliamenti di superficie solo per adeguamenti funzionali e nel limite complessivo di 70 mq. di SUN*.

Si osserva inoltre che: "Al mero fine di una prefigurazione degli effetti complessivi derivanti dalle potenzialità edificatorie che il comparto esprime in virtù delle neo introdotte previsioni, in assenza di indice di utilizzazione fondiaria (Uf), di un criterio di conversione da SUL a SUN o di indicazioni relative alla consistenza superficiale (SUN) attuale e di progetto dei diversi manufatti, e prescindendo dalle eventuali possibilità di ampliamento legate alla ristrutturazione di cui sopra, si è fatto riferimento ai dati riportati all'interno del documento denominato allegato 7 – STIMA PERITALE – che, nella descrizione sintetica della proposta del piano di recupero riporta le SUL esistenti riferendo che alla p.ed. 918 corrisponde una SUL di 121.40 mq, alla p.ed. 1167 una SUL di 415 mq e alla p.ed. 720 una SUL di 1.339,77 mq (793,13+546,64), per un totale di 1.876,17 mq di SUL, alla quale si aggiungono la superficie della chiesetta sconsacrata p.ed. 722 (85 mq), che dovrà però conservare l'originaria funzione, ed i 70 mq di SUN, qualora confermati. In base a tale ricostruzione, stante il limite massimo del 50% di funzioni ricettive previste dal piano, si evidenzia che, qualora la p.ed. 720 fosse confermata essere l'immobile destinato ad assorbire integralmente tali attività, si avrebbe comunque una funzione promiscua ricettiva/residenziale in virtù della sua consistenza superficiale".

A riguardo si precisa che la p.ed. 720 è composta da due distinti corpi di fabbrica; il primo denominato "Colonia" (edificio che storicamente conteneva l'albergo Marhi) che misura 650 mq di SUN, mentre il secondo più basso denominato "Refettorio", che misura 715 mq. di SUN. I proprietari hanno manifestato la volontà di provvedere ad un recupero dell'edifico storico a Colonia per insediare il corpo principale dell'attività ricettiva, mentre il corpo denominato "Refettorio" potrà avere una funzione promiscua. Sarà il progetto che definirà l'articolazione degli spazi, tenuto conto che nella nuova articolazione delle funzioni potranno essere definite quote di ricettività anche oltre il 50% della Sun totale. Pertanto ciò non può escludere che si vada nel tempo ad aumentare la quota ricettiva estendendola anche all'intera p.ed. 720. Si ricorda a riguardo che l'amministrazione comunale ha manifestato la volontà espressa con la variante di mantenere la memoria dell'edifico storico a "Colonia", (ex albergo Marchi) mentre la parte a "Refettorio" è già stata oggetto di un intervento di consolidamento strutturale; per questi motivi sull'intera particella edificale è stato inserito il vincolo di mantenimento delle murature perimetrali.

Sulla osservazione relativa al dimensionamento residenziale si formulano le seguenti considerazioni.

L'analisi dell'incremento demografico del comune quale fattore per dimensionare le scelte insediative era contenuto già negli indirizzi del PUP del 1968, mentre lo strumento del "dimensionamento residenziale", per regolare il fabbisogno abitativo di un comune e conseguentemente l'individuazione nel PRG di nuove aree residenziali, viene formalizzato nel PUP del 1987 (art. 13).

Tuttavia è solo con la successiva variante al PUP del 2000 che la disciplina di PUP dispone l'adozione di uno specifico atto amministrativo della Giunta provinciale, per individuare i criteri di espansione e la previsione di quantità dimensionali cui far riferimento nella stesura dei PRG. In tale occasione la norma è stata integralmente e sostanzialmente modificata mantenendo in capo alla Giunta provinciale compiti di precisazione dei dati dimensionali della residenza su presupposti di riequilibrio territoriale, riconversione del patrimonio edilizio esistente, soddisfazione del fabbisogno di prima abitazione e sostenibilità dello sviluppo turistico. Ciò è avvenuto con deliberazione del 1281 del 23 giugno 2006 - L.P. 5.9.91, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio) - L.P. 7.8.2003, n. 7 (Approvazione della variante 2000 al piano urbanistico provinciale).

Lo scopo è quantificare i fabbisogni in base alle esigenze abitative teoriche che si prospettano per i residenti per salvaguardare le esigenze di sviluppo sostenibile del territorio e del settore turistico; infatti si sottolinea come la deliberazione anzi richiamata ha fissato criteri per il dimensionamento ma sulla base di esigenze di

riequilibrio territoriale, contenimento del consumo di territorio, ed al fine di privilegiare il riuso e la riconversione dell'esistente per soddisfazione esigenze di prima abitazione e di sostenibilità dello sviluppo, incentivando il settore turistico e le opportunità ricettive ed alberghiere.

Tuttavia è solo con l'art. 18 della l.p. 15/2015 che il dimensionamento residenziale assume un ruolo stringente e vincolante, in quanto è attraverso questo strumento che il PRG potrà consentire nuovo consumo di suolo per scopi residenziali; si tratta tuttavia di una ipotesi questa che non è pertinente rispetto al caso di cui si discute, visto che l'accordo ha come scopo prioritario favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre la stessa deliberazione del 2006 prevede che "*ogni strumento provveda alla corretta individuazione del fabbisogno abitativo di riferimento, non determinare quantità fisse predefinite, ma individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia la necessità di sviluppo socio-economico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni comunità. In questa ottica il documento, allegato al presente provvedimento, e di cui è parte integrante e sostanziale, indica i principali parametri e fattori da considerare per l'elaborazione tecnica del piano, seguendo un percorso logico che va adattato, in base al principio della sussidiarietà responsabile, alle singole situazioni territoriali, tenuto conto delle strategie di sviluppo proprie di ciascuna comunità*".

Si sottolinea inoltre che la medesima deliberazione definisce che, il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate.

Dal citato atto deliberativo si comprende che il dimensionamento residenziale non è uno strumento che, attraverso una mera contabilizzazione, definisce un numero definito di unità abitative, ma piuttosto uno strumento di supporto allo sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio e che si prefigge l'obiettivo di evitare nuovo consumo di suolo, incentivando invece forme di recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'integrazione di forme abitative con funzioni economiche compatibili, in primis turistiche.

Tale finalità costituisce del resto l'obiettivo principale della legge provinciale per il governo del territorio del 2015; a riguardo vale solo la pena richiamare l'articolo 2 della Legge che vuole "promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle ipotesi di mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente";

L'intera sezione II della medesima legge - Riqualificazione urbana ed edilizia, si prefigge l'obiettivo prioritario di riqualificazione e valorizzazione dei contesti abitati, di riduzione del consumo di suolo agricolo, di rigenerazione del tessuto insediativo consolidato e del patrimonio edilizio sotto il profilo funzionale, architettonico, strutturale ed energetico, questa sezione prevede misure di riqualificazione urbana ed edilizia. L'articolo art. 110 - Riqualificazione di un insieme di edifici o di aree urbane insediate, promuove la ristrutturazione urbanistica anche attraverso forme premiali e incrementi di superficie fino al 30%, che interessa più edifici e le relative aree pertinenziali, individuati dagli accordi urbanistici previsti dall'articolo 25, promuovendo la destinazione residenziale, anche per soddisfare il fabbisogno abitativo, il miglioramento delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e l'integrazione di funzioni compatibili con la residenza, quali servizi, attività ricettive.

Apparirebbe pertanto del tutto incoerente che un preventivo dimensionamento residenziale, nel contesto delle finalità intrinseche del procedimento di variante di cui si discute, possa risultare non solo necessario ma

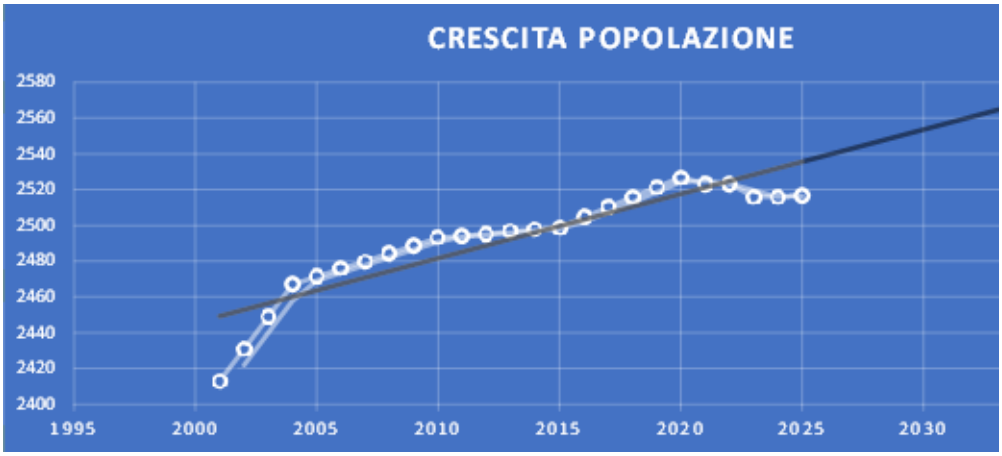
anche significativo, considerando che si agisce nell'ambito del solo recupero di patrimonio edilizio esistente senza nemmeno aumenti di SUN, attraverso una operazione di urbanistica concordata che vuole stimolare la presenza di una residenzialità stabile a supporto di una attività ricettiva extra-alberghiere, all'interno di un quadro di assoluta coerenza con i documenti di indirizzo strategici per la pianificazione; del resto come ampiamente evidenziato si tratta di una condizione non solo consentita ma fortemente incentivata dalla legislazione provinciale e come descritto nella verifica di assoggettabilità anche nei documenti strategici e di indirizzo del PTC.

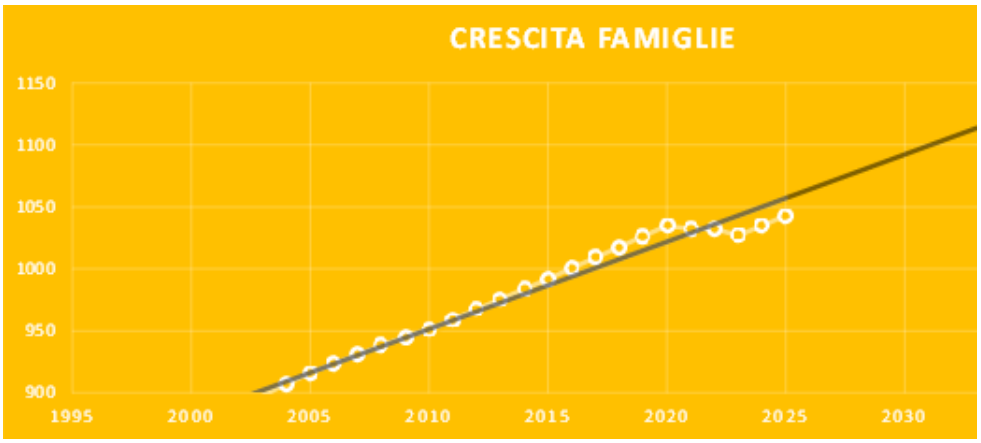
Ad abundantiam, è la stessa deliberazione del 2006 che chiarisce che *il dimensionamento massimo complessivo della residenza può essere derogato e incrementato in via eccezionale e comunque nel limite massimo di un ulteriore 5% esclusivamente per l'attuazione di accordi di programma o piani speciali di carattere strategico e rilevante interesse pubblico, sempreché risultino ispirati a criteri di sostenibilità, qualità dello sviluppo socio-economico e di salvaguardia dell'identità locale*.

A margine tuttavia va osservato che, analizzando i dati anagrafici della popolazione e dei nuclei famigliari degli ultimi 25 anni, emerge un dato significativo, che vede entrambi i fattori in netto aumento. La popolazione è cresciuta da 2413 abitanti nel 2001 a 2.517 nel 2025 , ancora più significativo è stato l'incremento di nuclei famigliari, che sono passati per lo stesso periodo da 879 a 1043, con un incremento medio annuo di oltre 6 famiglie, ma soprattutto consolidando un andamento di crescita delle famiglie nel lungo periodo assolutamente stabile.

Dati statistici dell'andamento della popolazione e dei Nuclei Famigliari dal 2001 al 2025
Fonte ufficio Anagrafe del Comune di giovo

anni	Popolazione	Nuclei famigliari
2001	2.413	879
2004	2467	907
2010	2493	951
2015	2499	992
2020	2527	1035
2023	2516	1027
2025	2517	1043





Di riscontro ai dati sulla popolazione, nel medesimo lasso temporale le aree edificabile sono diminuite, in particolare a seguito dell'applicazione dell'articolo 44 della l.p. 15/2015, determinando, come si evince dalla seguente tabella oltre 120 abitanti equivalenti in meno.

Richieste inedificabilità	p.f	Superficie [mq]		Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	V max [mc]	SUN	abitanti eq.
B1	2846	1125		1,8	2.025,00	675,0	27
B2	2844	502		1,8	903,60	301,2	12
	2845	253		1,8	455,40	151,8	6
B3	3014/2	55		2,5	137,50	45,8	2
B4	1564/4	512		1,8	921,60	307,2	12
B5	2292	676		1,8	1.216,80	405,6	16
B6	2842/1	1354		1,2	1.624,80	541,6	22
		649		1,2	778,80	259,6	10
B7	3043/3	805		1,8	1.449,00	483,0	19
TOTALE		5931			9.512,50	3170,8	127

In conclusione, quanto argomentato non significa che il PRG non debba essere integrato in via generale con uno studio sul dimensionamento residenziale, ma tale integrazione dovrà (o forse già doveva) avvenire nell'ambito di un procedimento di variante generale o di adeguamento alla disciplina provinciale. Appare oggi non pertinente ma certamente poco significativo procedere ad un dimensionamento per poche unità abitative, nell'ambito di una variante puntuale come quelle di cui si discute, finalizzata al recepimento di una iniziativa puntuale e di rilevante interesse pubblico, il cui risultato del resto e per le ragioni elencate va nella direzione auspicata dalla disciplina provinciale e si configura come una misura coerente con le strategie di sviluppo urbanistico territoriali di comunità, sia per quanto riguarda la residenza stabile che per quanto riguarda il consumo di suolo. Tuttavia pur non potendosi configurare certamente come uno studio sul fabbisogno residenziale, i dati demografici sono assolutamente confortanti ed evidenziano un trend in contro corrente, con un aumento costante dei nuclei famigliari.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della L.P. 15/2015 l'accordo deve rispondere ai princìpi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi e pubblicità. A tale riguardo si rileva che la Relazione non esplicita gli esiti delle verifiche di coerenza rispetto ai richiamati principi; tali rilievi sono dovuti, il documento deve quindi essere integrato, anche al fine di supportare le scelte urbanistiche proprie dello strumento comunale e della sfera di competenza dell'organo assembleare che lo adotta. La Relazione deve altresì contenere l'illustrazione dell'indispensabilità del ricorso all'accordo - e non agli ordinari procedimenti pianificatori - per la soddisfazione del rilevante interesse pubblico

in quanto determinante per la possibilità di accedere al procedimento di variante di natura non sostanziale di cui all'art. 39 c.2 della L.P. 15/2015.

Gli atti di variante descrivono in maniera puntuale e precisa la coerenza con l'articolo 25 della l.p. 15/2015, ma, vista la carenza con cui il legislatore ha finora disciplinato tale argomento, di seguito si ribadiscono più compiutamente gli elementi di risposta tenuto conto anche della copiosa letteratura che si è sviluppata sull'urbanistica consensuale e in particolare sui cd "accordi a monte".

Innanzitutto va chiarito che lo strumento dell'accordo è formalmente legittimato dalla legge 241/90 e dall'articolo 25 della legge provinciale del 2015.

L'urbanistica consensuale è la manifestazione più lampante della trasformazione in senso democratico e moderno dell'esercizio del potere pianificatorio dei comuni. La letteratura in materia non smette di evidenziare come in un contesto di scarsità di risorse pubbliche, gli strumenti ordinari non offrono soluzioni pragmatiche e realistiche per soddisfare gli obiettivi che l'amministrazione pubblica si prefigge in termini di standard, servizi pubblici e dotazioni territoriali; la stessa letteratura sottolinea come gli strumenti di pianificazione ordinari non sono in grado di includere scelte di più ampio respiro, non limitate alla sola disciplina dell'uso del territorio, ma estese in maniera efficace e significativa alla promozione degli effetti socio-economici, indotti dalla pianificazione stessa, che richiedono inevitabilmente una partecipazione attiva del privato e una convergenza di intenti e obiettivi.

È in questo contesto che si è velocemente diffusa la tendenza a ricercare un punto di convergenza tra interessi pubblici e interessi privati, attraverso modelli innovativi che hanno preso il nome di urbanistica consensuale, dove l'amministrazione va oltre l'urbanistica, perché interpreta al meglio il proprio ruolo di soggetto territoriale preposto alla cura degli interessi di tutta la collettività.

Il caso in specie del resto chiarisce bene questo concetto. Riqualificare un ambito edificato e già urbanizzato che accoglie funzioni ritenute obsolete e non più ripetibili nel contesto territoriale in esame, che rischiano di generare un edificato dismesso e degradato, contrassegnato dalla presenza di edifici fatiscenti e inutilizzati, per rigenerare un mix di funzioni residenziali e ricettive che, non solo costituiscono valido motivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, ma divengono elemento dinamico di crescita economica e sviluppo territoriale che inciderà sull'occupazione e sul tessuto sociale dell'ambito stesso, in sinergia con le dotazioni territoriali esistenti; ciò rappresenta l'archetipo di un nuovo modello di pianificazione concreta e realistica, dove gli interessi pubblici e privati si ricompongono in modo consensuale in una convergenza di finalità e obiettivi.

La letteratura e la giurisprudenza hanno evidenziato come «*maggiorazioni di contributi urbanizzativi o la richiesta di prestazioni aggiuntive in termini di cessioni di aree o di realizzazioni di servizi sono possibili solo nel caso di accordi con il privato o nei casi di procedimenti di evidenza pubblica nei quali l'assegnazione dei volumi edificatori è in rapporto alle opere che il privato s'impegna a realizzare per l'amministrazione e che eccedono i normali oneri di urbanizzazione. […] il consenso della controparte è idoneo a superare il principio di legalità. Nel caso di un comparto perequativo, quindi, la richiesta da parte dell'amministrazione, di maggiori prestazioni ai privati oltre la cessione delle aree per standards e la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, è possibile solo trovando un accordo con il consorzio dei proprietari, non imponendolo con una norma di piano*» (Urbani, 2011).

Obiettivi come quelli contenuti nell'accordo di cui si discute non possono essere lasciati alla dicotomia propria della pianificazione tradizionale dove è l'amministrazione da sola a governare le scelte, con l'intervento

postumo, successivo e passivo del privato, finalizzato alla sola realizzazione di opere di urbanizzazione. Per essere efficace e non avere conflittualità sugli intenti, l'intervento del soggetto privato deve essere immediato e contestuale, già nel momento stesso della programmazione generale, con assunzione di responsabilità del medesimo, che risulta positivamente e attivamente vincolante per lo stesso, nel *quando*, nel *quantum* e nel *quomodo*.

Appare sempre evidente che quanto raggiunto con l'accordo non trova negli strumenti tradizionali un corrispettivo. Il miglior assetto del territorio, il recupero degli edifici, e l'insediabilità di una attività coerente e auspicata in tutti gli strumenti di programmazione, vanno di pari passo con l'esigenza dell'amministrazione comunale di sanare una questione patrimoniale legata alla proprietà delle aree sportive in gran parte già occupate e utilizzate e che la medesima amministrazione non è in grano di acquisire con capitale pubblico. Si tratta del resto di una simultaneità nel dare e nell'avere che richiede un intreccio tra prescrizioni urbanistiche e concessioni del privato all'interno di un unico procedimento che assicura anche una accelerazione del risultato per cogliere la volontà privata di intervenire; ciò è possibile solo attraverso un accordo pubblico-privato con reciproca assunzione di responsabilità.

Quindi se si vuole verificare se il risultato poteva essere ottenuto ugualmente dalla pubblica amministrazione mediante l'adozione unilaterale del provvedimento, la risposa appare evidente: un siffatto equilibrio di intenti sfugge a qualsiasi strumento tradizionale. In buona sostanza è solo attraverso l'accordo urbanistico che si raggiungono gli obiettivi prefissati in sede pianificatoria (la destinazione dele aree sportive era già stabilita dal PRG) strategiche per la tutela e lo sviluppo del tessuto edificato, con maggiore adeguatezza, effettività, efficienza, efficacia ed economicità. Tuttavia tale giustificazione è lapalissiana se si considera che è la stessa legge provinciale per il governo del territorio del 2015, all'articolo 110 tipicizza e indirizza verso lo strumento dell'accordo ex articolo 25 della medesima legge, gli interventi di rigenerazione urbana, garantendo anche premialità edificatorie fino al 30% della SUN.

Al tempo stesso, non può sfuggire che la questione di adottare uno strumento che garantisce una maggiore flessibilità delle scelte pianificatorie rientra nel progressivo processo di riforma dell'urbanistica che volge verso forme meno autoritative e più volte alla collaborazione, concertazione e consultazione degli interessi in campo, che richiedono anche strumenti capaci di ricomporre interessi pubblici e privati, come appunto i c.d. accordi "a monte".

In questo ragionamento vale solo la pena evidenziare come le argomentazioni legate alla scarsità di risorse (anch'esse evidenziate in relazione) non possono essere relegate come ragioni estemporanee o pretestuose. Le risorse finanziarie rappresentano oggi un evidente limite dell'azione amministrativa e nella determinazione degli assetti urbani, pertanto sono un fattore non certamente avulso nella valutazione dell'interesse pubblico perché sono determinanti e preminenti nelle possibilità di scelta compiute dall'amministrazione comunale.

Un altro aspetto fondamentale già chiaramente evidenziato nella relazione ma che si vuole qui sottolineare e la dicotomia tra interesse pubblico in senso lato, che giustifica l'agire dell'amministrazione comunale e il beneficio pubblico o vantaggio pubblico in senso economico che mira invece a giustificare il principio di proporzionalità. L'interesse pubblico trova nell'accordo lo strumento attraverso il quale si manifesta e si formalizza, ma esso esite concretamente ben prima del provvedimento stesso, anzi prima ancora dell'istanza dei privati e non coincide con il mero corrispettivo economico che il privato si impegna a realizzare, sia esso denaro, opere o aree.

Quindi nell'accordo sottoscritto l'interesse pubblico è attuale e concreto e risulta manifesto ancora prima della richiesta transattiva del privato. L'interesse pubblico di realizzare un'area sportiva non nasce con

l'accordo, ma lo precede; ciò che si concretizza beneficio patrimoniale pubblico, sono aree che lo strumento urbanistico comunale già indica come aree a servizi, pertanto a riguardo va sottolineata l'importanza con la coerenza interna con il PRG.

È qui che si manifesta il legame stretto fra interesse pubblico e strategie pianificatorie. Se l'interesse pubblico precede l'accordo è perché l'accordo stesso non modifica le finalità e le strategie del Piano Regolatore, anzi diviene lo strumento che ne permette la sua completa attuazione. In altre parole l'accordo non mette in discussione in nessun modo le scelte urbanistiche o le linee generali di assetto del territorio stabilite con lo strumento generale, ma contribuisce in maniera sostanziale all'attuazione delle scelte urbanistiche date, concretizzando le attività necessarie per realizzare gli obiettivi strategici di uso e governo del territorio già definiti nel PRG e negli altri strumenti di programmazione.

Invece il beneficio pubblico si compone degli aspetti puramente patrimoniali, ai quali si affiancano altri elementi di convenenza pubblica, come il recupero del compendio, lo sviluppo economico e sociale, aspetti non sindacabili semplicemente perché coerenti con le strategie di sviluppo territoriale e coerenti con la medesima disciplina provinciale.

L'equilibrio economico stimato permette semmai di verificare il principio di proporzionalità, e per lo più può rafforzare l'opportunità amministrativa della stipulazione dell'accordo, ma non si sostanzia ad un mero scambio tra modificazione della previsione urbanistica ed impegno a cedere una determinata area. La quantificazione economica permette di verificare l'adeguatezza delle previsioni rispetto sia alle esigenze pubbliche che la stessa intende perseguire, sia alle esigenze dei privati che vengono coinvolti dai provvedimenti, ma non determina da sola l'interesse pubblico. L'equilibrio economico è volto a garantire che l'accordo è adeguato e non eccedente rispetto allo scopo legittimo che si prefigge.

L'interesse pubblico e il beneficio pubblico sono dunque due elementi diversi che si manifestano in momenti e con natura diverse, benché risultino poi materialmente custoditi nell'accordo. Questa "coerenza" che trova riscontro sia nella relazione che nella verifica di coerenza condotta nella verifica di compatibilità, risponde compiutamente e nel merito del quesito.

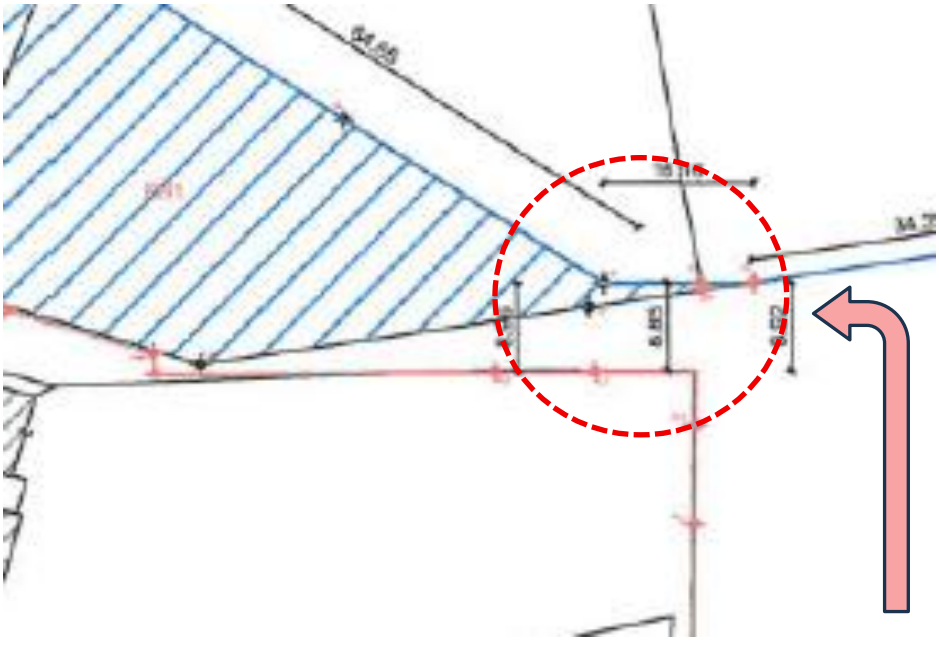
Va inoltre sottolineato come l'istruttoria condotta dall'amministrazione comunale da merito di come il processo che ha portato alla stipula dell'accordo e alla definizione concreta dell'interesse pubblico viene individuato attraverso un processo incrementale con il soggetto privato, attraverso momenti di partecipazione, contraddittorio e di vera e propria contrattazione delle scelte pubbliche e private nel rispetto del principio di adeguatezza. Gli interessi privati vengono modulati, adattati, e specificati e si conformano all'interesse pubblico, in un processo graduale, che si caratterizza da una dialettica paritaria nella sostanza e nella forma; quanto verificato sul confine nord est di cui si dirà dopo ne rappresenta un tassello. Né da merito il fatto che le aree in cessione si concretizzano in una definizione puntuale e precisa di confini già tracciati e non in una mera proclamazione di intenti, altresì gli interventi privati non sono generici ma, pur lasciando un giusto margine di flessibilità all'inizia privata, si calano puntualmente nel contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.

In conclusione l'intera relazione contiene questi elementi e gli altri elementi atti a dimostrare il rispetto dei principi dettati dall'articolo 25; tali elementi di trasparenza, adeguatezza, proporzionalità emergono in risultano motivati in maniera evidente dall'istruttoria minuziosa condotta dall'amministrazione per definire i contenuti propri dell'accordo, nel perseguimento degli obiettivi strategici che sono coerenti con il PRG vigente (regolarizzazione patrimoniale e completamento dell'area sportiva), e degli strumenti di programmazione della comunità, nella definizione minuziosa del nuovo assetto proprietario, che non rappresentano una mera

dichiarazione di intenti su un non ben definito assetto patrimoniale, ma attraverso una definizione puntuale delle aree da cedere e dei benefici a favore del comune, e dall'equilibrio economico che risulta assolutamente rispettoso del principio di proporzionalità. Non può nemmeno essere dubitato che l'accordo non si sia fatto carico degli interessi generali legati alla tutela dell'ambiente sia nella sostanza che nella forma, garantendo attraverso l'iter di approvazione del piano attuativo un elevano grado di controllo sotto questo aspetto.

Preme evidenziare che l'accordo richiama la possibilità di garantire un accesso carrabile tra l'area sportiva e la proprietà dei signori Pellegrini, dal lato Nord-Est …Nel caso, più plausibile, si confermasse il riferimento al confine nord-est, dovrà essere chiarito attraverso quale percorso viario (esistente/di progetto), esterno all'ambito in esame, ci si intenda innestare sul nuovo accesso carraio.

Quanto evidenziato in relazione attiene alla definizione del nuovo confine sul lato Nord/Est. La parte dell'area sportiva acquisita dal comune attraverso l'accordo, ma ancora non utilizzata, non è raggiungibile con mezzi carrabili (furgoni, trattori), pertanto ne risulterebbe problematica la sua sistemazione ma anche la sua manutenzione. Per garantire la piena fruibilità di quest'area, l'accordo si è preoccupato di renderla facilmente accessibile, per questo il nuovo confine è stato tracciato (a favore del comune) per consentire, nel rispetto delle curve di livello e quindi evitando opere invasive come muri e sbancamenti, un passaggio (l'area in questione è a una quota superiore risetto al campo da calcio sottostante; ciò ha comportato un allargamento del perimetro dell'area ceduta a favore del comune da parte dei signori Pellegrini. In sostanza non c'è nessuna nuova viabilità esterna all'ambito di esame, ma solo la definizione di un perimetro che rende godibile il bene da parte del comune stesso. La relazione ha voluto mettere in evidenza questo aspetto che rappresenta di per se un dettaglio, per evidenziare quanto la trattativa e la definizione dei confini (come per il nuovo accesso pedonale e la servitù dell'acquedotto), sia stata puntuale e precisa, con sopralluoghi e verifiche sul posto, finalizzata al pieno godimento della nuova proprietà comunale; la planimetria allegata all'accordo riporta infatti le misure di rilievo topografico per evidenziare l'esatta posizione del nuovo confine.



Il retino a righe azzurre indica la nuova area ceduta al comune non accessibile, mentre la linea nera continua indica il vecchio confine di proprietà. Nel cerchio è evidenziata l'area ceduta al comune a cui la relazione fa riferimento e le relative dimensioni, triangolo tracciato sulle curve di livello per evitare interventi di sbancamento, che consente l'accesso direttamente dall'area già accessibile e posta a monte delle tribune sul lato destro dell'immagine (freccia

rossa), alla nuova area acquisita e posta a sinistra dell'immagine. Il nuovo perimetro trova preciso riscontro anche nella nuova definizione di area sportiva di PRG.

In conclusione, il recepimento delle osservazioni ed il preventivo accordo integrativo, hanno permesso la modifica dell'articolo 28 bis, che viene così modificato a seguito del recepimento delle osservazioni:

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~~ 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;

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~~ o 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.
- In tutti i casi il piano potrà prevedere solamente 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.