



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 566 DELLA GIUNTA MUNICIPALE

APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO URBANISTICO SULLA C.D. AREA "EX CATTOI", AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA LEGGE PROVINCIALE N. 15/2015

L'anno duemilaventitre, addì tredici del mese di aprile (13-04-2023), alle ore 09:30 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
MATTEOTTI PIETRO	- Assessore
MALFER MAURO	- Assessore
POZZER LORENZO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

Assiste la Sig.ra CATTOI ANNA - Segretario generale reggente

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, la sig.ra SANTI CRISTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 1775 dell'ordine del giorno.

Esce il signor POZZER LORENZO - Assessore

Relazione.

Lo schema di Accordo in esame, da sottoscrivere ex art. 25 L.P. 15/2015, nasce dall'esigenza del Comune di assolvere all'obbligo di ripianificare le c.d. "zone bianche" ricadenti nel perimetro del Piano attuativo ai fini generali della Fascia lago (PFG n. 17), in particolare sui suoli le cui destinazioni non hanno avuto concreta attuazione, al verificarsi della sopravvenuta scadenza decennale e della connaturata perdita di efficacia del Piano attuativo stesso, rimanendo così privi di destinazione e di edificabilità.

In sostanza va evidenziato che, quale esito della scadenza decennale del Piano attuativo rappresentato dal PFG n. 17, al fine di formalizzare la ripianificazione obbligatoria che coinvolge i terreni in questione (c.d. area "Ex Cattoi"), per rideterminare la disciplina di zona è possibile definire e concludere accordi urbanistici, ai sensi dell'art. 121, comma 18, L.P. 15/2015.

Si precisa che l'area "bianca" su cui deve intervenire la ripianificazione è comunemente nota come "Area Ex Cattoi", è distinta dalle pp.edd. 317, 318/1/2, 1031 e 1094 C.C. Riva, nonché dalle pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva, le quali costituiscono un compendio unitario dislocato nella Fascia lago, di superficie catastale complessiva pari a mq 19.186.

Il rapporto con l'attuale proprietà dell'Area Ex Cattoi è stato inizialmente caratterizzato da conflittualità instaurate in sede giudiziale e non ancora del tutto definite; successivamente l'Amministrazione ha aperto una fase di ascolto e di confronto sulle reciproche aspettative, costituite per il privato nell'ottenimento di un ritorno economico conseguente all'utilizzo dell'area e per il Comune nella realizzazione di una nuova area verde sulla Fascia lago, in continuità con quella ivi già esistente.

Al termine di tale fase di confronto la proprietà ha trasmesso allo scopo una proposta definitiva di Accordo urbanistico, pervenuta al protocollo n. 14247 di data 7 aprile 2023, da recepire nel PRG ai sensi dell'art. 25 L.P. 15/2015.

Con l'art. 25, comma 1, la L.P. 15/2015 stabilisce che: *"I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC"*.

Con l'art. 121, comma 18, la L.P. 15/2015 stabilisce inoltre che sui suoli in parola (PFG n. 17, con riguardo all'area "Ex Cattoi"), essendo formalmente riconducibili alla fattispecie di strumenti pianificatori attuativi decaduti, ma ancora regolamentati ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, *"le amministrazioni comunali sono tenute a definire la nuova disciplina delle aree interessate ... anche favorendo l'applicazione degli accordi urbanistici previsti dall'articolo 25 ..."*.

Richiamata la doverosità di un'attività di ripianificazione urbanistica formalmente prevista per legge, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera d) e dell'art. 121, comma 18, L.P. 15/2015, va evidenziato che nella configurazione delle scelte, ricondotte all'interno di un Accordo urbanistico puntuale, deve trovare prioritario riscontro la prevalenza del beneficio pubblico che le giustifica, quale condizione legittimante.

Atteso quindi che l'istituto dell'Accordo sopra indicato, di cui all'articolo 25 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, nel caso in esame risulta essere strumento idoneo per procedere alla ripianificazione delle aree "bianche" in questione, sulla base del presupposto fondamentale di assicurare espressamente il recepimento, nel PRG, di un intervento territoriale di rigenerazione urbana sulla Fascia lago che in sostanza vedrà conseguiti i seguenti obiettivi di interesse pubblico, al fine di perseguire lo sviluppo socio-economico della comunità, con la priorità di assicurare il miglioramento della qualità della vita dei cittadini:

- fruizione, a servizio della collettività, di un grande parco urbano di particolare pregio paesaggistico, su una superficie pari a 13.340 mq ceduta al Comune a titolo gratuito;
- allargamento degli spazi pedonali posti a ridosso di viale Rovereto e allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale in corrispondenza di via Lietzmann, su una superficie pari a 1.660 mq ceduta al Comune a titolo gratuito;
- progettazione e realizzazione sulle aree in cessione, a carico del Soggetto privato interessato, del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali lungo il tracciato di viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale in via Lietzmann;
- demolizione, a carico del Soggetto privato interessato, del fabbricato esistente in passato destinato a falegnameria, attualmente dismesso.

Contestualmente al soddisfacimento di tale interesse pubblico generale, il Comune si impegna a concedere al proponente privato, nell'ambito dell'area coinvolta, di realizzare una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 mq di superficie utile netta, con la possibilità di insediare:

- 20 alloggi per il tempo libero e vacanze;
- eventuali residui alloggi destinati a residenza ordinaria.

Con riferimento al tema del consumo di suolo si deve considerare che, in termini insediativi, l'area descritta è un "vuoto urbano" da molto tempo dismesso, che viene comunemente chiamato "area Ex Cattoi" in quanto, nei decenni precedenti, quell'ambito risultava in origine edificato per insediamenti produttivi, trovandovi collocazione lo stabilimento di falegnameria ditta "Cattoi Rutilio & Figli" s.r.l. di cui rimane tuttora presente il solo volume inutilizzato e incongruo del vecchio opificio.

Sono risalenti nel tempo anche gli interventi di demolizione di tutti gli altri volumi posti sul compendio che ormai erano ridotti a ruderi, in grave stato di assoluto abbandono da decenni.

Per l'area "Ex Cattoi", luogo attualmente caratterizzato da un grande piazzale scoperto utilizzato da APM-Altogarda Parcheggi e Mobilità s.r.l. a parcheggio pubblico provvisorio per la sosta a pagamento e delimitato verso sud da un volume degradato e privo di funzioni (ex falegnameria), la proposta di Accordo scaturisce dagli adempimenti obbligatori di ripianificazione del Piano attuativo scaduto sopra richiamato, denominato PFG n. 17.

Considerato che oggetto del presente Accordo è la definizione di una nuova disciplina dell'area interessata (c.d. "Ex Cattoi"), di cui alle pp.edd. 317, 318/1/2, 1031 e 1094 C.C. Riva, nonché delle pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva, per renderla fruibile prevedendo la seguente riconfigurazione di destinazione urbanistica:

- da area bianca inedificabile a zona AU1 soggetta a “Piano di riqualificazione urbana” e disciplinata dalla relativa norma specifica del PRG contenuta nell’art. 23 quater delle N.T.A.

Allo scopo di avviare la riqualificazione dell’area “Ex Cattoi”, anche al fine di dare attuazione agli indirizzi generali e programmatici di governo che l’Amministrazione si è posta per il quinquennio 2020-2025, come approvati con deliberazione consiliare n. 6 del 16 novembre 2020, rileva che il contenuto di interesse pubblico primario è quello di portare a compimento la realizzazione di un parco urbano e di spazi aperti di relazione direttamente fruibili a servizio della collettività nel suggestivo contesto naturalistico-ambientale e paesaggistico della Fascia lago, in continuità con l’allargamento degli spazi pedonali di viale Rovereto (verso nord), con il parco dell’Òra (verso sud), con il parco Miralago (verso est).

In quest’ottica, il requisito del rilevante interesse pubblico che sottende all’Accordo è assicurato dal significativo vantaggio costituito dall’acquisizione a titolo gratuito della futura area a parco in grado di connettersi con le altre aree verdi collocate nel contesto della Fascia lago che pertanto si connoterà, ancor di più, per la sua qualità urbana, per il suo elevato valore paesaggistico e per essere il principale attrattore turistico all’aria aperta del Garda trentino.

Le modifiche urbanistiche da rendere operative nell’ambito della Fascia lago, corredate dall’Accordo pianificatorio indicato, si inquadrano all’interno di un programma di riqualificazione complessiva dell’area di riferimento (c.d. “Ex Cattoi”), che presenta il vantaggio oggettivo di portare ad esecuzione, in modo diretto e in alternativa a previsioni preordinate all’esproprio, la cessione gratuita in proprietà pubblica della zona con nuova destinazione a parco e della zona con nuova destinazione per l’allargamento degli spazi pedonali, in funzione del soddisfacimento di un interesse socio-collettivo e turistico-ricreativo generato dalla valorizzazione della qualità paesaggistico-ambientale.

A fronte delle aree con edificabilità residenziale che rimangono in disponibilità dei privati proprietari, si evidenzia che la cessione gratuita e volontaria del verde pubblico al Comune consente di raggiungere e di concludere la realizzazione del nuovo parco in tempi più rapidi, senza attuazione di procedure di esproprio, foriere di possibili conflittualità, in particolare in merito alla determinazione della relativa indennità.

Nell’Accordo proposto l’acquisizione gratuita delle aree previste, all’interno dello specifico contesto cittadino relativo alla Fascia lago che rappresenta un unicum paesaggistico, crea la certezza di ampliare il verde urbano e gli spazi pedonali e di favorire in tal modo l’incremento di destinazioni pubbliche essenziali per la valorizzazione della vivibilità ambientale e per la libera fruizione di spazi aperti a beneficio della popolazione stabile, di quella turistica e dunque dell’intera collettività.

La declinazione del passaggio di titolarità della proprietà, in favore del patrimonio pubblico, della destinazione a verde e della destinazione pedonale oggetto dell’Accordo, in considerazione dell’eccezionale posizione paesaggistica del sito, è ritenuta idonea ad assolvere in modo concreto agli aspetti connessi all’utilità collettiva di tutti i cittadini, proprio in relazione alla specifica funzione impressa dalle scelte urbanistiche operate: a ridotto consumo di suolo e a spiccata protezione ambientale.

Le finalità pubbliche si basano sull'elemento centrale della redditività socio-economica del futuro uso a verde previsto in cessione gratuita nel contesto della Fascia lago, senza profili indennitari di tipo espropriativo a carico dell'Amministrazione e tenuto conto inoltre che all'attuale Soggetto proprietario spetteranno, altresì, anche oneri e spese di progettazione ed esecuzione di tutti i lavori necessari, sia del parco che dell'allargamento degli spazi pedonali e per la viabilità, fatto salvo lo scomputo della quota del contributo di costruzione conseguente alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione.

Posto che, come già sottolineato, le aree interessate dalle cessioni gratuite non verranno assoggettate a procedure espropriative, la stipula dell'Accordo urbanistico garantisce tempi rapidi per la realizzazione del parco e dell'allargamento degli spazi pedonali e anche questo può essere legittimamente considerato un elemento di rilevante interesse pubblico.

Va infine evidenziato che l'approvazione della Variante non sostanziale al PRG, per la parte relativa all'area in parola, comporterà anche l'abbandono da parte della proprietà dei contenziosi attualmente pendenti nei confronti del Comune.

Rilevato che sussistono le condizioni per procedere, in via preliminare alla redazione di una Variante al PRG, all'approvazione dell'Accordo urbanistico così come da schema allegato alla presente deliberazione.

Tenuto conto che alla sottoscrizione dell'Accordo urbanistico, ai sensi dell'art. 25 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, provvederà il Sindaco del Comune di Riva del Garda.

Successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo urbanistico il Comune provvederà a predisporre i conseguenti atti di Variante non sostanziale al PRG, avviando la procedura ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lett. g), della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Mauro Malfer, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Vista la legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15.

Visto il parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2 e successive modificazioni.

Dato atto che la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto dell'espressione del parere di regolarità contabile di cui all'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2 e successive modificazioni.

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.3.2019.

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2 e successive modificazioni.

Su invito dell'Assessore all'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA - MALFER MAURO;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di approvare la documentazione di cui in premessa costituita dallo schema di Accordo urbanistico che, in Allegato A) della presente deliberazione, ne forma parte integrante e sostanziale;
2. di autorizzare il Sindaco a sottoscrivere l'Accordo materialmente allegato al presente provvedimento, fermo restando in ogni caso che esso è propedeutico alla necessaria Variante non sostanziale al PRG prevista dagli artt. 37, 38, comma 1 e 39, comma 2, lett. g), L.P. 15/2015;
3. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D.Lgs. 2.7.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto e attuale;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2 e ss.mm., al fine di consentire in tempi rapidi la firma dell'Accordo, nel pubblico interesse.

Allegati parte integrante:

- Allegato A).

GFZ/

/mcdp.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- iter pubblicazione ed esecutività.