



Comune di Tione di Trento

Provincia di Trento

DELIBERAZIONE N. 50/2025 del Consiglio Comunale

Adunanza di **PRIMA** convocazione

Seduta Pubblica

OGGETTO: Autorizzazione ai sensi dell'articolo 98 della L.P. 15/15 s.m.i. relativa all'istanza di permesso di costruire in deroga per i lavori di ampliamento dell'albergo Al Sole p.ed. 74 e p.ed. 179, p.m. 1 in C.C. Saone, Piazza Barattieri n. 2.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** alle ore **20:30** del giorno **QUATTORDICI** del mese di **OTTOBRE**, nella sala consigliare presso la Sede Municipale di Tione di Trento, a seguito di regolari avvisi di convocazione diramati dalla **Presidente del Consiglio comunale** e notificati a termine di legge e previa osservanza delle formalità prescritte dalle norme vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale.

SONO **PRESENTI** I SIGNORI:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. ALIMONTA ALESSANDRA | 9. OSS MICHELE |
| 2. ALTERIO MARIA RITA | 10. PAROLARI ROMINA |
| 3. ANTOLINI EUGENIO | 11. PAROLARI VALERIA |
| 4. ARMANI ALBERTO | 12. SALVATERRA FERRUCCIO |
| 5. CARNESSALI FEDERICA | 13. SCALFI STEFANO |
| 6. FAILONI MARIO | 14. STRIMMER SILVIA |
| 7. FRUNER CHRISTIAN | 15. ZOANETTI ROBERTO |
| 8. MILAQI LORENZO | 16. ZUBANI VINCENZO |

SONO **ASSENTI** GIUSTIFICATI I SIGNORI:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| 1. FIORONI GIANMARCO | 2. BELFASSI NOUR EDDINE |
|----------------------|-------------------------|

PRESENTI n. 16

ASSENTI n. 2

La Signora **ALTERIO MARIA RITA** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio comunale** ha assunto la presidenza e, con l'assistenza del **Segretario Generale dott. DIEGO VIVIANI**, dato atto che in precedenza è stata accertata la regolare costituzione dell'adunanza nonché la legalità del numero degli intervenuti, e che la seduta è stata dichiarata aperta, procede alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto e posto all'ordine del giorno.

OGGETTO: Autorizzazione ai sensi dell'articolo 98 della L.P. 15/15 s.m.i. relativa all'istanza di permesso di costruire in deroga per i lavori di ampliamento dell'albergo Al Sole p.ed. 74 e p.ed. 179, p.m. 1 in C.C. Saone, Piazza Barattieri n. 2.

EF

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'assessore Carnessali Federica.

Vista l'istanza permesso di costruire di deroga ai sensi degli articoli 80 e 98 della L.P. 15/15 s.m.i. presentata in data 12.09.2025, prot. n. 11907, dal signor M.I. per i lavori di ampliamento dell'albergo Al Sole p.ed. 74 e p.ed. 179, p.m. 1 in C.C. Saone, Piazza Barattieri n. 2, con allegato progetto a firma del geometra M.M. e relazione geologica e geotecnica e studio di compatibilità a firma del dott.geol. A.S..

Preso atto che relativamente all'immobile p.ed. 74 in C.C. Saone risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità n. 26/2002 in data 04.12.2002 relativamente alla porzione di immobile a primo interrato e piano terra ed il certificato di agibilità n. 27/2002 in data 23.12.2002 relativamente alla porzione di immobile a primo piano, a seguito dei lavori di risanamento effettuati ed assentiti con autorizzazione edilizia n. 1931/A del 18.04.2000 e relative varianti assentite con autorizzazione edilizia n. 2534/A del 21.06.2002 e n. 2642/A del 15.11.2002.

Vista la concessione edilizia n. 2756 rilasciata il 03.04.2003 relativa al cambio di destinazione d'uso con opere di parte del piano terra della p.ed. 179 da cantina e garage a dispensa a servizio dell'albergo Al Sole, C.C. Saone, Piazza Barattieri e relativo certificato di agibilità n. 11/2003 rilasciato in data 06.06.2003.

Vista la Denuncia di Inizio Attività DIA18/2009 presentata il 05.03.2009, prot. n. 3067 per la realizzazione di una tettoia a servizio della p.ed. 74 in C.C. Saone.

Preso atto che non risulta ancora presentato il progetto degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 (disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e la relazione di verifica relativa alla rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico.

Preso atto che in corrispondenza delle pertinenze dell'albergo Al Sole p.ed. 74 e pp.ff. 1/17 e 1/15 risulta presente un tratto di fognatura comunale rete nera e rete bianca che interferisce con i lavori di ampliamento oggetto di istanza di permesso di costruire e che pertanto il rilascio del permesso di costruire in deroga deve essere subordinato al rilascio da parte del Comune di una specifica autorizzazione relativamente allo spostamento del predetto tratto di fognatura comunale.

Vista l'ottava variante al Piano Regolatore Generale approvata dalla P.A.T. con deliberazione della Giunta Provinciale n. 237 del 23.02.2024, in vigore dal 01.03.2024.

Preso atto che l'immobile p.ed. 74 e 179 in C.C. Saone, Piazza Barattieri n. 2, ricade dal vigente Piano Regolatore Generale, in "centro storico" e risulta classificato come edificio storico (rispettivamente scheda n. a.15 e scheda a.14) con attribuzione della categoria di intervento della ristrutturazione (R3) riconducibile all'articolo 51 delle Norme di Attuazione, con la possibilità di effettuare un intervento di sopraelevazione di ml. 1,00, non ricade in area di tutela ambientale dal Piano Urbanistico Provinciale approvato con Legge Provinciale 27 maggio 2008, n. 5 in vigore dal 26 giugno 2008 e dal vigente Piano Regolatore Generale e ricade dalla vigente Carta della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1307 di data 04.09.2020 e modificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 379 di data 18.03.2022 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1361 di data 12.09.2025, in area APP (area da approfondire).

Preso atto che le pertinenze esterne dell'immobile p.ed. 74 in C.C. Saone, in corrispondenza del previsto ampliamento di sedime verso ovest, risultano destinate dal vigente Piano Regolatore Generale in "zone ricettive ed alberghiere" riconducibile all'articolo 25bis delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Preso atto che il progetto è stato valutato, ai sensi dell'articolo 7, comma 8, lettera b), numero 4) della L.P. 15/15 s.m.i., con parere favorevole sulla qualità architettonica, dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie con deliberazione n. 244/2025 del 03.07.2025 e con deliberazione n. 277/2025 del 28.08.2025.

Vista la determina n. 9775 di data 04.09.2025 del Dirigente del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento avente ad oggetto "Individuazione della classe di penali di dell'area oggetto degli interventi in aree da approfondire ai sensi dell'articolo 18 delle norme di attuazione del PUP – SCP-2025-47 -TIONE – Ampliamento dell'albergo Al Sole su p.ed. 74 e p.ed. 179 in C.C. Saone".

Vista l' "asseverazione della relazione o dello studio di compatibilità" (allegato C1) datata 08.09.2025 a firma del dott.geol. A.S. con la quale il medesimo assevera "che la relazione o lo studio di compatibilità in oggetto analizza compiutamente la specifica pericolosità dei fenomeni indicati in premessa nonché i loro potenziali effetti sull'intervento proposto".

Vista la "dichiarazione del rispetto delle prescrizioni contenute negli studi o perizie previste dalla carta di sintesi della pericolosità" (allegato C2) datata settembre 2025 a firma del progettista geometra M.M. con la quale il medesimo dichiara "che il progetto è conforme alle prescrizioni o misure contenute nello studio o relazione di compatibilità allegato".

Preso atto che con contratto di "permuta e costituzione di servitù" sottoscritto in data 11.09.2024, Repertorio n. 862, è stata costituita, tra l'altro, a carico della p.f. 1/5 ed a favore della p.ed. 74 in C.C. Saone, *"la servitù di costruire a confine, come indicato con retino a quadretti nella planimetria di data maggio 2024"*.

Specificato che l'immobile albergo Al Sole costituente la p.ed. 74 e la p.ed. 179 in C.C. Saone risulta di proprietà del signor M.I. e che la p.f. 1/17 in C.C. Saone risulta in comproprietà tra i signori M.I. e O.L..

Visto il nullaosta del Servizio Gestione Strade della Provincia Autonoma di Trento pervenuto in data 17.09.2025, prot. n. 12095, per l'esecuzione dei lavori in fascia di rispetto stradale relativi all'ampliamento dell'Albergo al Sole contraddistinto con le pp.edd. 74 e 179 in C.C. Saone, subordinatamente al rispetto di alcune prescrizioni e richiamata in particolare la prescrizione, a salvaguardia della stabilità della limitrofa S.S. 237, di realizzare la struttura di sostegno berlinese *"anche lungo il lato della strada"* e che *"il cantiere dovrà essere costantemente seguito da un geologo, in modo da prevedere, d'intesa con la Direzione Lavori, la tempestiva esecuzione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire con continuità l'esercizio in sicurezza e la conservazione in efficienza della medesima S.S."*.

Preso atto che l'istanza di permesso di costruire in deroga è stata valutata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18.09.2025, verbale n. 8 con il seguente parere: *"Si rileva il contrasto con l'art. 51 delle Norme di Attuazione del PRG per cui si rimanda al Consiglio comunale per la procedura di deroga urbanistica. Lo sporto di gronda lato est venga ridimensionato poiché rilevante ai fini delle distanze sulla base della servitù costituita con la proprietà limitrofa. Si rileva che i due immobili non risultano della stessa proprietà per cui si richiede la costituzione di una servitù, salvo altri chiarimenti legali in merito"*.

Preso atto che l'istanza di deroga presentata in data 12.09.2025, prot. n. 11907 e la relativa documentazione progettuale a firma del geometra M.M., è stata oggetto di deposito a libera

visione del pubblico ai sensi dell'articolo 97, comma 3, della L.P. 15/15 s.m.i. per la presentazione di eventuali osservazioni in merito nel pubblico interesse, come da specifico avviso alla popolazione datato 23.09.2025, prot. 12452.

Preso atto che non risultano pervenute osservazioni in merito al protocollo comunale.

Preso atto, come evidenziato nella relazione tecnico illustrativa che *“la proprietà intende procedere all'ampliamento e alla sopraelevazione del fabbricato, con l'obiettivo di incrementare la capacità ricettiva, migliorare la qualità degli spazi interni e superare alcune criticità gestionali attualmente riscontrate nelle aree dedicate al bar, alla ristorazione e all'accoglienza”*.

Specificato che l'istanza di permesso di costruire in deroga non prevede alcun intervento in corrispondenza delle pp.ffa. 1/17 e 1/15 in C.C. Saone sui quali risultano essere stati realizzati recentemente alcuni lavori per ricavare un'area a giardino assentiti con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata nr. 07/2025 presentata il 24.03.2025, prot. n. 4187.

Preso atto che l'intervento prevede la sopraelevazione dell'immobile sul sedime esistente in misura maggiore rispetto a quanto ammesso (ml. 1,00) dalla specifica scheda a.15 dell'immobile p.ed. 74 in C.C. Saone.

Preso atto quindi che il contrasto con il vigente P.R.G. non riguarda la destinazione di zona e pertanto la pratica di deroga urbanistica, ai sensi di quanto disposto all'articolo 98, comma 2 e 3, della L.P. 15/15 s.m.i. necessita solamente del parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (CPC) della Comunità delle Giudicarie e dell'autorizzazione del Consiglio Comunale e non necessita del nulla osta della Giunta Provinciale.

Visto l'art. 98 (Deroga per opere d'interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale) della L.P. 04.08.2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio) e rilevato che :

- ai sensi del comma 1, *“le ipotesi di deroga previste dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale, sia in vigore che adottati, possono essere esercitate, nel rispetto del PUP e delle disposizioni di legge e di regolamento, per realizzare opere d'interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale”*;
- ai sensi del comma 2, *“la realizzazione in deroga di opere d'interesse pubblico è subordinata, anche per gli interventi soggetti a SCIA, al rilascio del permesso di costruire, previa autorizzazione del consiglio comunale. Il consiglio comunale si esprime dopo aver acquisito l'autorizzazione paesaggistica, quando è necessaria, o il parere della CPC, quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica”*;
- ai sensi del comma 3, *“nel caso di opere in contrasto con la destinazione di zona il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi del comma 2 è subordinato, oltre a quanto previsto dal comma 2 e dall'articolo 97, comma 3, al nulla osta della Giunta provinciale (...)”*.

Richiamato quanto già esposto nell'elaborato progettuale n. 15 *“relazione illustrativa motivazioni richiesta deroga urbanistica per pubblica utilità”* a firma del geometra M.M. e fatte proprie le motivazioni ivi riportate.

Dato atto che l'intervento per l'ampliamento dell'albergo Al Sole sulla p.ed. 74 e p.ed. 179 p.m. 1 in C.C. Saone è da considerarsi opera di interesse pubblico ai sensi di legge in quanto rappresenta una struttura ricettiva con attività di notevole interesse pubblico ai fini turistici e dell'occupazione di manodopera ed ai fini del mantenimento e del miglioramento del *“tessuto”* sociale locale.

Specificato che vi siano nel caso dell'intervento proposto i presupposti per far prevalere lo specifico interesse e rilevanza pubblica rispetto all'interesse pubblico perseguito globalmente dalla pianificazione comunale.

Specificato che ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento Attuativo, le opere di interesse pubblico che possono beneficiare della deroga urbanistica sono individuate nell'allegato C, il quale prevede, alla lettera A: *“opere destinate ad attività turistico – ricettive e sportive: 1) opere finalizzate alla qualificazione degli esercizi alberghieri esistenti ... a) nel caso di alberghi ..., gli interventi di riqualificazione possono riguardare tutti gli interventi ammessi dalla L.P. n. 7 del 2002 e dal relativo regolamento di attuazione”*.

Dato atto che l'autorizzazione alla deroga è possibile in quanto l'intervento in questione riguarda un'opera di interesse pubblico ai sensi del combinato disposto dell'articolo 98 (deroga per opere di interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale) della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 s.m.i. e dell'allegato A (opere di interesse pubblico ai fini del rilascio della deroga urbanistica), lettera C, punto 1 (opere finalizzate alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

Preso atto che l'intervento risulta previsto in gran parte su terreno già interessato da un immobile esistente ed in ogni caso sulla medesima particella edificiale, su cui insiste ora l'Albergo Al Sole, senza quindi consumo di ulteriore suolo, in linea, con quanto previsto dall'articolo 2, lettera g), della L.P. n. 15/2015, per il recupero di insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo.

Specificato che quanto previsto in deroga non lede alcun sostanziale interesse pubblico e conseguentemente si può affermare la prevalenza dell'interesse pubblico specifico perseguito con l'intervento, consistente nella significativa riqualificazione del servizio alberghiero attuale e nel miglioramento dell'offerta turistica, in un contesto edilizio locale scarsamente destinato a servizi turistici, rispetto all'interesse di osservare le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale.

Preso atto che ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga richiesto in data 12.09.2025 non risulta necessario l'ottenimento del parere favorevole dell'Ispettorato Provinciale Antincendi della P.A.T..

Preso atto che presso l'albergo Al Sole risulta essere esercitata da diversi decenni l'attività ricettiva di albergo, ristorante e bar come da ultimo titolo autorizzatorio costituito dalla Denuncia di Inizio Attività presentata il 04.06.2007, prot. n. 8221.

Specificato che non risulta necessaria alcuna verifica in merito alla necessità del procedimento di rendicontazione urbanistica ai sensi di quanto stabilito con D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg nel testo modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg nonché deliberazione della Giunta provinciale n. 349 del 26 febbraio 2010, ai sensi dell'articolo 3bis, comma 8, lettera d), della predetta normativa, risultando l'intervento non in contrasto con la destinazione di zona ammessa e ricadendo altresì il medesimo in ambito urbano consolidato.

Visto l'articolo 3bis (deroga) delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale che ammette la deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico secondo la normativa vigente in materia.

Evidenziato che l'intervento richiesto non si pone in contrasto con il disegno complessivo dello strumento urbanistico comunale.

Riscontrato che, alla luce delle considerazioni sopra sviluppate, sussistano i presupposti atti a giustificare il rilascio dell'autorizzazione a derogare alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente per i lavori di che trattasi ai sensi dell'articolo 98 della L.P. 15/15 s.m.i. .

Considerata la natura dell'intervento proposto ed i prevedibili tempi di realizzazione dello stesso, si ritiene conforme al pubblico interesse procedere mediante deroga urbanistica.

Visto il C.E.L. (Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige)

approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa espresso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 185 del C.E.L. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e dato atto che la presente deliberazione non ha rilevanza contabile.

Mediante votazione palese, espressa in forma palese, il cui esito, constatato e proclamato dalla Presidente, assistita dai due Consiglieri designati scrutatori, ha dato il seguente risultato:

- presenti e votanti n. 16
- voti favorevoli n. 16
- voti contrari n. 0
- astenuti n. 0

delibera

1. Di **autorizzare**, ai sensi dell'articolo 98 della Legge Provinciale 04 agosto 2015 n. 15 s.m.i., per le motivazioni e nei termini espressi in premessa del presente provvedimento, in deroga alle previsioni di cui all'articolo 51 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, il rilascio al signor M.A. del permesso di costruire in deroga per i lavori di ampliamento dell'albergo Al Sole p.ed. 74 e p.ed. 179, p.m. 1 in C.C. Saone, Piazza Barattieri n. 2, come da istanza presentata in data 12.09.2025, prot. n. 11907 e da elaborati progettuali a firma del geometra M.M. e relazione geologica-geotecnica e studio di compatibilità a firma del dott.geol. S.A.
2. Di **specificare** che il rilascio del permesso di costruire in deroga richiesto in data 12.09.2025 risulta subordinato alla presentazione del progetto degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 (disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e la relazione di verifica relativa alla rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, nonché alla modifica dello sporto di gronda sul lato est, alla costituzione di una specifica servitù a costruire a ridosso del confine tra la p.ed. 74 e la p.f. 1/17 (salvo chiarimenti legali in merito) come da parere della C.E.C. espresso il 18.09.2025, verbale n. 8 ed al rilascio di una specifica autorizzazione da parte del Comune relativamente allo spostamento del tratto di fognatura comunale presente sulle pertinenze della p.ed. 74 e sulle pp.ff. 1/17 e 1/15 in C.C. Saone.
3. Di **dare atto** che il presente provvedimento è condizionato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili ai sensi dell'articolo 54, comma 1, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. il quale prevede che "Le opere autorizzate in deroga non possono essere distolte dalle finalità per le quali la deroga è stata rilasciata. Il vincolo di destinazione decade solo se l'opera diventa conforme a seguito dell'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici".
4. Di **dare atto** che non risulta necessaria alcuna verifica in merito alla necessità del procedimento di rendicontazione urbanistica ai sensi di quanto stabilito con D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg nel testo modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg nonché deliberazione della Giunta provinciale n. 349 del 26 febbraio 2010, ai sensi dell'articolo 3bis, comma 8, lettera d) della predetta normativa, risultando l'intervento non in contrasto

con la destinazione di zona ammessa e ricadendo altresì il medesimo in ambito urbano consolidato.

5. Di **dare atto**, ai sensi dell'articolo 97, comma 2, della L.P. 15/15 s.m.i. che la deroga urbanistica di cui alla presente deliberazione non necessita del nulla osta della Giunta Provinciale poiché non riguarda un contrasto con la destinazione di zona prevista dal vigente Piano Regolatore Generale.
6. Di **inviare**, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 51, comma 5, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., ai fini dell'esercizio dei poteri di vigilanza in materia urbanistica, copia del presente provvedimento alla P.A.T., Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, Ufficio Affari Amministrativi.
7. Di **dichiarare** la presente deliberazione, vista l'urgenza di procedere con l'iter amministrativo relativo al rilascio del permesso di costruire in deroga richiesto il 12.09.2025, con voti n. 16 favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astenuti su n. 16 Consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del C.E.L. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
8. Di **DARE EVIDENZA** che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 183, comma 5 del C.E.L. approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2; ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

dott.ssa Maria Rita Alterio
firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Diego Viviani
firmato digitalmente

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).