



# COMUNE DI ROMALLO

Provincia di Trento

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 03/2019 del Consiglio Comunale

**OGGETTO: Autorizzazione in deroga esecuzione opera “Intervento di ristrutturazione per realizzazione co-housing p.ed. 169 in c.c. Romallo”.**

L'anno DUEMILADICIANNOVE addì 24 del mese di marzo alle ore 09,00 nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocato il Consiglio Comunale		REFERTO DI PUBBLICAZIONE (ART.183 L.R. n. 2 d.d. '3.05.2018)																																							
	<table><thead><tr><th></th><th>Presenti</th><th>Assenti</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. DOMINICI SILVANO</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>2. ALBERTINI Luca</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>3. BERTOLDI Elsa</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>4. BERTOLDI Giulia</td><td>_____</td><td>_____X_____</td></tr><tr><td>5. BERTOLINI Nicola</td><td>_____</td><td>_____X_____</td></tr><tr><td>6. FELLIN Barbara</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>7. LORENZONI Sonia</td><td>_____</td><td>_____X_____</td></tr><tr><td>8. PANCHERI Stefano</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>9. PATERNOSTER Ottavio</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>10. SALVATERRA Michele</td><td>_____X_____</td><td>_____</td></tr><tr><td>11. TRAINOTTI Alessandro</td><td>_____</td><td>_____X_____</td></tr><tr><td>12. VISINTAINER Cinzia Natalia</td><td>_____</td><td>_____X_____</td></tr></tbody></table>		Presenti	Assenti	1. DOMINICI SILVANO	_____X_____	_____	2. ALBERTINI Luca	_____X_____	_____	3. BERTOLDI Elsa	_____X_____	_____	4. BERTOLDI Giulia	_____	_____X_____	5. BERTOLINI Nicola	_____	_____X_____	6. FELLIN Barbara	_____X_____	_____	7. LORENZONI Sonia	_____	_____X_____	8. PANCHERI Stefano	_____X_____	_____	9. PATERNOSTER Ottavio	_____X_____	_____	10. SALVATERRA Michele	_____X_____	_____	11. TRAINOTTI Alessandro	_____	_____X_____	12. VISINTAINER Cinzia Natalia	_____	_____X_____	Certifico Io sottoscritto Segretario Comunale, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno  25.03.2019
	Presenti	Assenti																																							
1. DOMINICI SILVANO	_____X_____	_____																																							
2. ALBERTINI Luca	_____X_____	_____																																							
3. BERTOLDI Elsa	_____X_____	_____																																							
4. BERTOLDI Giulia	_____	_____X_____																																							
5. BERTOLINI Nicola	_____	_____X_____																																							
6. FELLIN Barbara	_____X_____	_____																																							
7. LORENZONI Sonia	_____	_____X_____																																							
8. PANCHERI Stefano	_____X_____	_____																																							
9. PATERNOSTER Ottavio	_____X_____	_____																																							
10. SALVATERRA Michele	_____X_____	_____																																							
11. TRAINOTTI Alessandro	_____	_____X_____																																							
12. VISINTAINER Cinzia Natalia	_____	_____X_____																																							
		all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi.																																							
		IL SEGRETARIO COMUNALE Covi dott. Luciano																																							
		Si dà atto dell'assunzione dell'impegno di spesa.-																																							
		Il Responsabile di Ragioneria Il Segretario comunale																																							
Assiste il Segretario Comunale Covi dott. Luciano																																									
Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al N. _____ dell'ordine del giorno.																																									

**OGGETTO: Autorizzazione in deroga esecuzione opera “Intervento di ristrutturazione per realizzazione co-housing p.ed. 169 in c.c. Romallo”.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

con deliberazione consiliare n. 43 del 30.11.2017, esecutiva, è stata approvata la proposta di Project financing, ai sensi del comma 15 e segg., dell'art. 183 del d.lgs n. 50 di data 18.04.2016 relativa a “Progettazione, realizzazione e gestione di centro co - housing sociale collaborativo nella p.ed. 169 in cc. Romallo denominato casa Romallo” presentata dal raggruppamento temporaneo di imprese costituito da Dinamos H.S., Dinamos soc. cop. edilizia, Fellin Egidio Legnami e Edilflaim srl ;

con deliberazione giunta n. 98 del 21.12.2017, è stato dato avvio alla procedura per l'affidamento del progetto di finanza approvando lo schema di bando di gara;

il bando di gara è stato regolarmente pubblicato all'Albo informatico del comune di Romallo, sull'albo informatico della Comunità della Valle di Non e sull'albo informatico dell' Agenzia Provinciale Appalti e Contratti (A.P.A.C.) dal 22.12.2017 fino al 31.01.2018

Con avviso di esito di gara d.d. 08.05.2018 pubblicato all'albo telematico comunale dal 08.05.2018 e visionabile fino al 17.08.2018 e pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Comunale nel link Amministrazione Trasparente veniva descritta tutta la procedura di gara e l'esito della stessa e trascorsi abbondantemente i 35 giorni previsti del D.Lgs 104/2010 così come modificato dall'art. 204 del D.Lgs 50/2016 non venivano presentate osservazioni o ricorsi in merito alla procedura.

Vista la proposta di convenzione allegata al bando di gara e ritenuta la stessa conforme a quanto richiesto ed avente valore contrattuale

Visto l'art. 33 del D.Lgs n. 50/2016

Vista la valutazione tecnica presentata dall'ing. Mauro Turri in data 30.11.2017 prot. 2452 con la quale veniva evidenziata, dopo un opportuna valutazione di congruità dei costi proposti per l'esecuzione dei lavori che evidenziano l'offerta di un ribasso pari 28,75% sul prezzario PAT in vigore, l'impossibilità ad eseguire separatamente gli interventi sul blocco A interessato alla realizzazione di “Casa Romallo” da quelli sul blocco B della p.ed. 169 che rimarrà nella piena disponibilità del comune di Romallo

Constatato che in sede di approvazione della Proposta di finanza “Casa Romallo” effettuata con deliberazione consiliare n. 43/2017 è stata condivisa ed approvata la valutazione tecnica dell'ing. Turri Mauro prot. 2452/2017

Constatato che l'iniziativa in questione non potrebbe essere realizzata in autonomia dal comune di Romallo sia perché non dispone delle risorse finanziarie necessarie per dar luogo all'intervento, sia perché non dispone delle necessarie specifiche competenze di natura gestionale e socio-assistenziale.

Constatato che l'attivazione della Finanza di Progetto consente mediante un contributo pubblico inferiore al 50% dell'investimento di realizzare l'intervento e di offrire alla collettività un servizio ad alto valore sociale.

Constatato che lo strumento della Finanza di Progetto consente tra l'altro di allocare in capo all'operatore privato, il rischio operativo e, più in particolare il rischio progettazione e

costruzione, il rischio domanda, il rischio finanziario e i rischi gestionali connessi all'intervento

Constatato l'interesse pubblico a garantire un servizio di assistenza alla popolazione anziana o sola del comune di Romallo e dei paesi limitrofi tenuto conto della necessità esistente del servizio ,dell'aumento del numero delle persone anziane e dell'allentarsi dei vincoli ed obblighi famigliari caratteristiche dell'epoca attuale che rendono necessaria l'adozione di iniziative e provvedimenti da parte dell'Amministrazione Comunale nel rispetto degli limiti e dell'equilibrio finanziario imposti all'ente pubblico

Constatato che l'intervento di Co-housing denominato Casa Romallo consiste sostanzialmente della realizzazione di una struttura dove viene attivato un servizio di coabitazione che prevede alcuni spazi ad uso individuale ed alcuni spazi ad uso collettivo per una decina di utenti non solo anziani ma anche persone autosufficienti con leggere fragilità sociali o a rischio disagio per solitudine

Vista la deliberazione giuntale n. 76/2018 e n.96/2018 relative al Progetto di finanza Casa Romallo con le quali venivano aggiudicati definitivamente i lavori si procedeva all'approvazione del contratto

Visto il contratto" Convenzione per l'affidamento in concessione, nell'ambito della finanza di progetto, della gestione della struttura di coabitazione sociale denominata Casa Romallo con oneri accessori di progettazione e ristrutturazione" sottoscritto tra il Sindaco di Romallo e la cooperativa sociale HS Dinamos in data 30.01.2019 e registrato a Cles il 05.02.2019 al n. 68

Visto l'art. 8 del contratto il quale precisa che il concessionario fornirà al concedente copia della progettazione definitiva dei lavori entro 90 giorni dalla firma della convenzione ed il concedente in presenza dei presupposti di legge, si impegna ad istruire ed approvare il progetto definitivo entro 30 giorni dal ricevimento dello stesso

Constatato che il progetto definitivo è stato predisposto dall'ing. Lorenzo Bertoldi e consegnato agli uffici comunali il giorno xxxxxx

Constatato che il progetto definitivo corrisponde a quanto richiesto e riporta in modo sostanziale e di maggior dettaglio quanto previsto nello studio di fattibilità approvato con deliberazione consiliare n.43/2017

Constatata l'esigenza di provvedere all'approvazione del progetto definitivo al fine di poter procedere con l'iter amministrativo necessario alla realizzazione dei lavori e all'avvio del servizio

Vista la deliberazione consiliare n. 2 di data odierna con la quale veniva approvato il progetto definitivo dell'opera

Visto l'art.45 del PRG vigente il quale stabilisce che nella zona per attrezzature e servizi pubblici deve essere inserita anche la p.ed. 169 gli edifici pubblici possono essere demoliti e ricostruiti con volumetrie e superfici coperte preesistenti, purché siano mantenute le caratteristiche tipologiche ambientali con adeguato incremento di volumetria ed altezze fino al 20% del volume attuale

Constatato che il progetto definitivo approvato con deliberazione consiliare n. 2 di data odierna prevede la demolizione e parziale e ricostruzione dell'edificio p.ed. 169 passando da una volumetria esistente di 4.855,25 mc. ad una di progetto di 4.629,84 mc., da una superficie coperta esistente di 466,98 mq. a una superficie coperta di progetto di 482,03 mq. e da un'altezza esistente 11,70 m ad una altezza di progetto solo sulla parte b della ped. 169 di m 13.25

Constatato quindi che la volumetria complessiva dell'edificio diminuisce, l'altezza della parte A da adibire a Co- housing diminuisce mentre quella della parte B aumenta a 13.25

abbondantemente entro il limite massimo del 20 % pari totali a m. 14,04 mentre aumenta la superficie coperta passando dal 48,5% al 50%

Constatata quindi l'esigenza di adottare il procedimento di deroga urbanistica per il superamento dell'indice di copertura

Constatato che la p.ed. 169 è un edificio che fino ad alcuni anni fa ospitava il municipio nella parte B e le scuole elementari e l'ambulatorio medico nella parte A mentre ora ospita nella parte B il circolo anziani e la Pro loco e la parte A viene utilizzato quale sede di varie associazioni

Constatato che l'art. 14 comm a 2 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale approvato con DPP 19.05.2017 n. 87-61 Leg stabilisce che per gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione anche con aumento del volume urbanistico e senza aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione d'uso, non sono soggetti all'obbligo di osservare lo standard di parcheggio

Constatato che l'art. 45 delle Norme di attuazione del PRG relativo alle zone per attrezzature e servizi pubblici vigente stabilisce che dovranno essere previsti e riservati spazi da adibire a parcheggio nella misura di 1 mq/10mc. di volume

Constatata l'esigenza di derogare da tale disposizione normativa relativa ai parcheggi inserita nell'art. 45 delle norme di attuazione del PRG applicabile di fatto solo per edifici di nuova costruzione ed impossibile da realizzare all'interno del centro abitato per interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, come in questo caso, applicando comunque quanto previsto dalla normativa provinciale per i parcheggi individuata dalla tabella A allegata al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale approvato con DPP d.d. 19.05.2017 n. 8-61/leg che prevede espressamente uno studio specifico sia per le categorie di attività D3 strutture assistenziali e sanitarie che per le D4 sedi di associazioni

Visto lo studio specifico allegato al progetto definitivo dell'opera "Intervento di ristrutturazione per realizzazione co-housing p.ed. 169 in c.c. Romallo approvato con deliberazione di data odierna dal quale si evince che in seguito ai lavori di ristrutturazione la cubatura del nuovo edificio diminuisce e quindi viene ridotto il fabbisogno di parcheggi che è ampiamente soddisfatto dalla presenza di n. 5 parcheggi riservati alla struttura e dai numerosi parcheggi situati nell'andito del contiguo municipio e situati nella vicina piazza G. Agosti

Vista la deliberazione della Giunta Provinciale n. 968 d.d. 13.05.2005 con la quale venivano stabilite le disposizioni attuative per il procedimento di deroga urbanistica con l'individuazione delle opere di interesse pubblico ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga

Visto l'allegato 1 punto C della deliberazione della Giunta Provinciale n. 968/2005 che individua tra le opere pubbliche per le quali è ammesso il potere di deroga anche quelle destinante ad attività culturali, sociali, assistenziali o religiose tra le quali rientra senza dubbio anche il co - housig.

Visto l'allegato 2 punto C della deliberazione giuntale n. 968 d.d. 13.05.2005 con il quale veniva specificato che necessita il nulla osta provinciale solo per l'esecuzione di interventi in contrato con la destinazione di zona

Constatato che il procedimento di deroga urbanistica non viene attivato per un contrasto con la destinazione di zona ma solo per un superamento dell'indice di copertura e per lo spazio parcheggi e quindi non necessita il nulla osta provinciale

Constatato che la CPC e la commissione edilizia comunale hanno espresso parere favorevole alla realizzazione dell'opera "Intervento di ristrutturazione per realizzazione co-housing p.ed. 169 in c.c. Romallo"

Visto che sulla proposta di deliberazione in discussione sono stati espressi pareri favorevoli di regolarità di regolarità tecnico - amministrativa ai sensi dell'art. 185 della Legge Regionale n. 2 d.d. 03.05.2018;

Visto il capo VI della legge provinciale n. 15 d.d. 04.08.2015

Visto lo Statuto comunale;

Con 7 voti favorevoli su 7 consiglieri presenti e votanti, legalmente resi

### **DELIBERA**

1. Di autorizzare, per quanto esposto in premessa, la procedura di deroga urbanistica prevista dalla delibera della Giunta Provinciale n. 968 d.d. 13.05.2005 e dal capo VI della legge provinciale n. 15 d.d. 04.08.2015 per la realizzazione dei lavori di “Intervento di ristrutturazione per realizzazione co-housing p.ed. 169 in c.c. Romallo” predisposto dall'ing. Bertoldi Lorenzo per quanto riguarda il superamento dell'indice di copertura e per quanto riguarda lo spazio per i parcheggi previsti dall'art. 45 delle Norme di attuazione del PRG vigente
2. Di prendere atto che non necessita il nulla osta provinciale come disposto dall'allegato 4 punto C della delibera della Giunta Provinciale n. 968 d.d. 13.05.2005
3. Di prendere atto che per lo spazio per i parcheggi viene rispettato quanto disposto dalla normativa provinciale costituita dalla tabella A allegata al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale approvato con DPP 19.05.2017 n. 8-61/Leg
4. Di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione della concessione edilizia ad avvenuta esecutività della presente deliberazione dopo la pubblicazione di 10 giorni prevista dall'art. 183 comma 3 della L.R. n. 2 d.d. 03.05.2018
5. Di dichiarare la presente deliberazione esecutiva a pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art 183 comma 3 della L.R. n. 2 d.d. 03-05.2018
6. Di dare atto che avverso il presente provvedimento sono ammessi:
  - opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta Comunale, ai sensi della L.R. 04.01.1993, n. 1 e ss.mm.;
  - ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento da parte di chi vi abbia interesse, entro 60 giorni, ai sensi della Legge 06.12.1971, n. 1034, od in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per motivi di legittimità, entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.01.1971, n. 1199.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA
--

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 16, comma 6, punti 1 e 2 della Legge Regionale 23 ottobre 1998 n.10, esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa.

Romallo, 24.03.2019

Il Segretario Comunale  
Covi Luciano

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
Ing. Dominici Silvano

Il Segretario Comunale  
Covi dott. Luciano

---

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Romallo 05.04.2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Covi dott. Luciano

---

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione, è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio senza riportare, entro dieci giorni dall'affissione, denunce e vizi di illegittimità o incompetenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 183 comma 3 della Legge Regionale 03.05.2018 n. 2

Romallo 05.04.2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Covi dott. Luciano

---