



**COMUNE DI
SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN**

PROVINCIA DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 137
della Giunta comunale**

Oggetto: Lavori di realizzazione del locale commerciale e delle opere di urbanizzazione previsti dalla Convenzione Rep. n. 23 dd. 14.05.2021 e dalla Convenzione per permesso di costruire convenzionato n. 407/AP dd. 23.03.2022 di cui alla Piano attuativo di iniziativa privata "T08 VIGO DI FASSA". Approvazione del Collaudo Tecnico Amministrativo a cura del Servizio Edilizia e Urbanistica.

L'anno **duemilaventiquattro** addì **dieci** del mese di **ottobre** alle ore **18:40** nella sala riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i signori:

GIULIO FLORIAN	SINDACO
GERMANO PEDROTTI	VICE SINDACO
LISANNA CINCELLI	ASSESSORE
LUCIA DELLAGIACOMA	ASSESSORE
SIMONE ZULIAN	ASSESSORE

Assenti:

Assiste Segretario generale dott. Luigi Chiocchetti.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Giulio Florian nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto all'ordine del giorno.

Oggetto: Lavori di realizzazione del locale commerciale e delle opere di urbanizzazione previsti dalla Convenzione Rep. n. 23 dd. 14.05.2021 e dalla Convenzione per permesso di costruire convenzionato n. 407/AP dd. 23.03.2022 di cui alla Piano attuativo di iniziativa privata “T08 VIGO DI FASSA”.

Approvazione del Collaudo Tecnico Amministrativo a cura del Servizio Edilizia e Urbanistica.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

Nell'ambito di compensazione urbanistica TP08 di cui all'art. 18.5 delle NdA del PRG vigente/adottato, con riferimento all'Accordo tra soggetti pubblici e privati rep. n. 3/2018 di data 23.05.2018, era prevista la realizzazione di una nuova volumetria di m³ 8000 da aggiungere al volume esistente della p.ed. 2 C.C. Vigo di Fassa, con destinazione in parte alberghiera, in parte commerciale e in parte residenziale come indicato al comma 1 dell'art. 18.5 di cui sopra, a fronte della cessione gratuita al comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan di parte della p.f. 368/1 e della p.f. 415/1 in PT 40 per m² 1291 complessivi, della cessione gratuita al Comune di San Giovanni del diritto di superficie su un'area di circa m² 550 della p.ed.2 al fine di costituire uno spazio pubblico (piazza), e della cessione gratuita al Comune di San Giovanni dei locali a piano terra con accesso da Strada del la Piazedela della superficie di m² 190.

In data 14 maggio 2021 è stata sottoscritta tra il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e il signor Detomas Lodovico sia in proprio che nella sua qualità di Legale Rappresentante della società “Albergo Hotel alla Rosa SRL” la convenzione rep. n. 23, mediante la quale è stata regolata l'esecuzione delle previsioni di cui al Piano Attuativo TP08 – Vigo di Fassa;

L'articolo 3 della Convenzione sopraccitata contempla gli obblighi assunti dai privati nei confronti del comune e nello specifico:

- *il trasferimento a titolo gratuito a favore del comune della p.f. 368/1 di mq 610 e della p.f. 415/1 di mq 681 per la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio esistente di testata, nonché della p.ed. 3 area edificiale di 153 mq;*
- *la cessione a titolo gratuito a favore del comune (mediante costituzione di diritto di superficie o di trasferimento di porzione materiale facente parte della p.ed. 2) di una nuova piazza nella consistenza di 550 mq, compresa della superficie di collegamento veicolare e pedonale con la via pubblica, da realizzare nell'area antistante l'ex Municipio di Vigo di Fassa, da gravare per circa 126 mq con il diritto di servitù di passo a piedi e con ogni mezzo a favore della p.ed. 2, per garantire l'accesso alla struttura alberghiera e al garage del primo piano interrato;*
- *il trasferimento, a titolo gratuito, in proprietà a favore del comune di un locale sito a secondo piano interrato della p.ed. 2 avente destinazione commerciale della superficie di circa 190 mq con accesso diretto da Strada de la Piazedela completo di finiture e impianti indipendenti dal resto della struttura, compreso della servitù di passo necessaria al fine di garantire l'accessibilità al locale stesso, da costituirsi a carico di parte della p.ed. 2 ed a favore della porzione materiale che identificherà il detto locale;*
- *la costituzione a titolo gratuito del diritto di servitù di passo a piedi a favore della p.f. 1988/1 e a carico della p.ed. 2, e precisamente a carico del percorso pedonale che da Strada de la Piazedela permetterà il collegamento con il nuovo spazio pubblico e Strada Rezia, tramite una rampa di scale che dovrà essere dotata di servoscala conformemente alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;*

In data 23 marzo 2022 è stata sottoscritta tra il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e il signor Detomas Lodovico nella sua qualità di Legale Rappresentante della società “Albergo Hotel alla Rosa SRL” la convenzione rep. n. 407/AP, mediante la quale, accertato il regolare adempimento della prima parte degli obblighi assunti da parte del privato, il richiedente si è impegnato nei confronti del comune a realizzare, oltre al locale commerciale previsto dal PRG, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della convenzione e consistenti nella realizzazione della piazza pubblica e dei relativi spazi di pertinenza per complessivi 550 mq, da cedere poi al comune, secondo il progetto architettonico a firma dell'ing. Mauro Croce allegato al PdCC nr. 11/2022, e consistenti in:

- *locale commerciale come meglio descritto all'art. 3 comma 1 lettera E) della Convenzione Rep. n. 23 dd 14.05.2021;*

- *piazza pubblica avente superficie quadrata di circa 330 mq con finitura in cubetti di porfido 8/10 con elementi di contorno in granito;*
- *superficie piana di collegamento antistante la piazza per una superficie di circa 104 mq con finitura in cubetti di porfido 8/10;*
- *scivolo pendenza media 12% per accesso carraio da Strada de la Piazedela e rampa disabili p.m. 8% per una superficie di circa 43 mq con finitura in cubetto di porfido 8/10;*
- *scalinata in c.a. con rivestimento delle pedate in porfido e relative aiuole di raccordo per una superficie di circa 22 mq;*
- *marciapiede lungo Strada Rezia compreso muretto in c.a. a vista con copertina in porfido e soprastante staccionata in continuità con quella esistente per una superficie di circa 51 mq;*

A seguito dell'istruttoria e sulla scorta dei pareri richiesti, in data 29.03.2022 è stato rilasciato il Permesso di Costruire convenzionato n. 12/2022, avente ad oggetto il progetto di riqualificazione dell'Hotel Rosa e dell'area antistante la p.ed. 2 in C.C. Vigo di Fassa;

A garanzia degli obblighi assunti con la sopra citata convenzione Rep. 407/AP, il signor Detomas Lodovico ha costituito idonea cauzione mediante la fideiussione bancaria n. 0002800 rilasciata in data 21 marzo 2022 dalla Cassa Rurale Dolomiti a favore del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan e acquisita al protocollo in pari data al n. 2779, dell'importo di € 110.000,00 (centodiecimila/00), corrispondente al 110% del presunto costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al comune ammontante a € 91.789,75, da svincolarsi all'atto del collaudo / C.R.E. con esito favorevole e nelle modalità di cui all'art. 6 della convenzione rep. n. 407 dd 23.03.2022;

In data 09.02.2024 è pervenuta al protocollo del comune, da parte del titolare del PdCC signor Detomas Lodovico, la richiesta della possibilità di deposito di fine lavori parziale relativa alla parte residenziale del compendio edilizio, piani primo e secondo, ed ai posti auto e garage presenti al secondo piano interrato, richiesta presa in esame dalla Giunta comunale nella seduta del 20.02.2024 la quale ha autorizzato, in deroga alle condizioni imposte dall'art. 3, comma 1, lettere C), D), E), F) e dall'art. 4 della convenzione rep. n. 23/2021, la presentazione della dichiarazione di fine lavori parziale e successiva SCAGI per la parte residenziale dell'intervento complessivo;

In data 28.02.2024 il D.L. ing. Mauro Croce ha depositato la dichiarazione di ultimazione dei lavori prot. n. 2122 e la SCAGI prot. n. 2123 di cui al punto precedente;

In data 03.04.2024 è pervenuta al protocollo del comune al n. 3420, da parte del D.L. ing. Mauro Croce richiesta di sopralluogo congiunto per la verifica delle opere di urbanizzazione previste in cessione al comune, effettuato in data 11 aprile 2024 ed al quale è seguita la richiesta di integrazioni propedeutica al completamento dell'iter della pratica con nota di data 22.05.2024 prot. n. 5319;

Il D.L. ing. Mauro Croce, in riscontro alla nota prot. n. 5319 dd 22.05.2024, ha depositato in data 27.06.2024 al prot. n. 6939 la documentazione richiesta, compresa la relazione sul conto finale delle opere di urbanizzazione e difformità rispetto al progetto concessionato, nella quale viene dichiarato che l'importo complessivo dei lavori effettuati e originariamente stimato in € 91.789,75, tenuto conto delle modifiche apportate al progetto, è risultato pari a € 93.905,49 e pertanto maggiore al computo iniziale. Vengono inoltre descritte le difformità realizzate rispetto al progetto autorizzato, in controdeduzione a quanto rappresentato nella richiesta integrativa trasmessa all'Ing. Croce in data 22.05.2024 sub prot. n. 5319;

In data 26.08.2024 con protocollo del comune n. 9207, viene trasmessa al D.L. ing. Mauro Croce nota mediante la quale viene delineato il successivo iter della pratica, in attesa delle eventuali osservazioni formulate dai Servizi comunali competenti;

In data 09.10.2024 sub prot. n. 10945 viene redatto il verbale di sopralluogo effettuato congiuntamente, nel quale vengono rilevate le difformità non sostanziali rispetto ai progetti autorizzati (già comunicate alla DL con nota prot. n. 5319 dd 22.05.2024). Nello stesso verbale vengono altresì indicate alcune criticità e relative prescrizioni:

- *Lo sviluppo lineare del marciapiede largo cm. 150 (conforme) appare dal rilievo pari a ml. 29 (progetto ml. 30);*
- *La larghezza della scalinata rilevata risulta pari a circa 7,83 m. (8,10 m. progetto);*
- *La distanza tra il punto dello scivolo più vicino alla piazza e la piazza stessa (18,30 x 18,35 conforme) è stata rilevata pari a circa 2,10 m. (0,80 m. progetto);*

- *Parapetto marciapiede realizzato in ferro battuto e metallo anziché in legno per dare continuità alla staccionata esistente;*
- *Presenza di predisposizioni con corrugati e fili elettrici a vista (per illuminazione);*
- *Presenza di foro al centro della piazza (assenza di cubetti di porfido) per la sistemazione di infiltrazioni varie verso l'interrato sottostante;*
- *Presenza in adiacenza al centro della piazza di manufatto (schermato da struttura lineare provvisoria) emergente dalla superficie cubettata quale predisposizione per il fissaggio presumibile dell'albero Natalizio;*
- *Percorso di collegamento della rampa con servoscala (Strada de la Piazedela) con Strada de Solar – in corrispondenza del quale insiste la futura servitù di passo N. 3 (lato sud-ovest del fabbricato) – non pavimentato e quindi non conforme (allo stato attuale) alla disciplina sul superamento delle barriere architettoniche;*
- *Locale commerciale su Strada de la Piazedela: le due colonne e i due pilastri interni risultano rivestiti da cartongesso in quanto inglobano al loro interno le predisposizioni per il frazionamento dell'impianto elettrico (da verificare sulla base dell'esecutivo da depositare). Il locale tecnico è privo di caldaia mentre una zona del controsoffitto evidenzia la presenza di fori sulle lastre portanti praticati per il deflusso delle infiltrazioni d'acqua del piano superiore;*
- *La resinatura dei cubetti in porfido della piazza appare molto rovinata e non idonea allo scopo. Si prescrive di rifarla;*
- *L'infiltrazione presente nel piazzale è causata, presumibilmente, dal drenaggio delle acque bianche del piazzale e delle gronde dell'hotel Rosa e del nuovo edificio. Poiché il comune ha la sola proprietà superficiale della piazza allora si intende che tutta la struttura, che deve essere stata protetta con una impermeabilizzazione efficiente, e tutti i sottoservizi presenti al di sotto della superficie sono di proprietà dell'hotel Rosa (compresi fognature bianche e nere) pertanto qualsiasi tipo di problema inerente infiltrazione nel sottostante locale di futura proprietà comunale deve essere risolto prima della cessione al comune di tutte le proprietà e servitù previste in convenzione. Eventuali futuri problemi di infiltrazione non potranno essere in alcun modo ascritti al comune;*
- *Il servo scala non risulta allacciato alla corrente elettrica pertanto non è funzionante;*
- *L'accesso al locale, previsto in cessione al comune, presenta un sistema di smaltimento delle acque meteoriche poco efficiente rendendo molto probabile l'infiltrazione d'acqua attraverso la porta di ingresso all'interno del locale.*

Come già richiamato in precedenza, in riscontro alla nota prot. n. 5319 dd 22.05.2024, la D.L. ha depositato in data 27.06.2024 al prot. n. 6939 la documentazione richiesta, specificando quanto segue:

- *La lunghezza del marciapiede realizzato risulta essere di 29,9 m. come riportato nella tavola allegata;*
- *La larghezza della scalinata da progetto autorizzato risulta essere di 8,07 alla base mentre di 7,95 al livello del marciapiede. Nel realizzare la scalinata le dimensioni effettive risultano essere di 8.05 alla base e 7,91 a livello del marciapiede quindi rientrano nella tolleranza di realizzazione;*
- *La rampa di accesso alla piazza non termina alla fine della copertina in porfido, distante 2,10 m dal bordo della piazza, ma come si può notare dai punti rilevati e rispettive quote lo scivolo prosegue fino a circa 0,9 m dalla piazza quindi come rappresentato nel progetto approvato;*
- *Il parapetto del marciapiede e le varie ringhiere sono state realizzate in metallo per uniformarle al progetto di riqualificazione dell'hotel e dell'area antistante la p.ed. 2 del C.C. di Vigo di Fassa. La stessa tipologia è stata realizzata per delimitare il confine verso est e verso sud. Nel progetto iniziale era previsto una semplice staccionata in legno successivamente è stata realizzata una staccionata in ferro battuto, mantenendo lo stesso prezzo di capitolato previsto inizialmente;*
- *Lungo la rampa di accesso alla piazza è stata fatta la predisposizione per una eventuale futura sbarra elettrica e i tubi corrugati presenti coperti da un terminale in lamiera;*
- *In adiacenza al centro della piazza è stato realizzato un basamento per il posizionamento dell'albero natalizio.*

Tutto ciò premesso;

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'Accordo tra soggetti pubblici e privati rep. n. 3/2018 di data 23.05.2018;
VISTA l'approvazione del Piano attuativo "TP 08 Vigo di Fassa" mediante Deliberazione giuntale n. 75 dd 06.05.2021;

RICHIAMATA la Convenzione Rep. n. 23 di data 14.05.2021, parte integrante del Piano attuativo di cui sopra;

VISTO il Permesso di Costruire Convenzionato nr. 11/2022 rilasciato il 29.03.2022;

VISTA la Convenzione Rep. n. 407/AP sottoscritta in data 23.03.2022, allegata al PdCC nr. 11/2022;

VISTO il verbale di data 09 ottobre 2024 prot. n. 10945 relativo al sopralluogo effettuato in data 11 aprile 2024 dal personale del Servizio Edilizia e Urbanistica e Patrimonio e LLPP in cui si è riscontrata la sostanziale regolare esecuzione delle opere, al netto delle criticità e delle prescrizioni ivi riportate;

VISTO il Certificato di Regolare Esecuzione prot. 10980 di data 09 ottobre 2024 a firma del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica Ing. Fulvio Santin, in cui si dà atto "*che i lavori sono stati svolti in sostanziale conformità al progetto assentito, agli accordi*

intrapresi ed alle disposizioni date dalla direzione dei lavori; che in ottemperanza al comma 2 dell'art. 9 della Convenzione rep. n. 407/2022 e all'art. 7 della Convenzione rep. n. 23/2021 citate in premessa, il presente accertamento concorre al successivo svincolo della garanzia fideiussoria ad avvenuta cessione delle opere al Comune, subordinatamente all'esecuzione delle opere di rifacimento resinatura, di eliminazione infiltrazioni ed idoneità sistema di smaltimento delle acque e di messa in servizio del servoscala.";

PRECISATO pertanto che il CRE risulta subordinato ad ulteriori opere e quindi, ai sensi dell'art. 7 comma 5 della Convenzione Rep. n. 23 di data 14.05.2021, l'Amministrazione comunale stabilisce il termine entro il quale "*riparare le imperfezioni e a completare le opere*";

ACCERTATA la competenza della Giunta comunale in ordine all'approvazione della presente deliberazione;

VISTO il C.E.L. della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

VISTO l'allegato parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 185 del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2;

VISTO altresì l'allegato parere di regolarità contabile espresso sulla proposta di deliberazione sempre ai sensi dell'art. 185 del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2;

RAVVISATA la necessità di adottare un provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2, stante l'esigenza di accelerare l'iter della pratica per addivenire alla stipula dell'atto notarile relativo alle cessioni e alle servitù previste dalle Convenzioni, anche ai fini del successivo svincolo della garanzia finanziaria prestata dalla controparte privata;

CON voti favorevoli n. 5, contrari n. 0, astenuti n. 0, palesemente espressi nelle forme di legge dai n. 5 presenti e votanti;

DELIBERA

1. di approvare gli atti del Collaudo Tecnico Amministrativo a cura del Servizio Edilizia e Urbanistica (Verbale prot. n. 10945 dd. 09.10.2024 e C.R.E. prot. n. 10980 dd. 09.10.2024), relativo alle opere di urbanizzazione ed al locale commerciale previsti dalle Convenzioni Rep. n. 23 dd. 14.05.2021 e Rep. n. 407/AP dd. 23.03.2022, in attuazione della previsione urbanistica determinata dall'Accordo tra soggetti pubblici e privati rep. n. 3/2018 di data 23.05.2018;
2. di subordinare l'approvazione di cui al punto precedente, assegnando un termine massimo di 90 (novanta) giorni, alla realizzazione delle opere integrative, di rifacimento e di completamento riportate nel CRE e nel Verbale di sopralluogo consistenti:
 - o nel rifacimento della resinatura della piazza;
 - o nell'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto del locale commerciale e nella garanzia sull'idoneità del sistema di smaltimento delle acque in corrispondenza del

- relativo accesso;
- nella messa in servizio del servo scala dotandolo di alimentazione elettrica;
3. di prendere atto dell'art. 7 comma 6 della Convenzione Rep. n. 23 di data 14.05.2021, il quale dispone che in caso di persistente inadempienza provvederà d'ufficio il Sindaco con spese a carico della controparte privata;
 4. di prendere atto dell'art. 3 e dell'art. 8 Convenzione Rep. n. 407/AP dd. 23.03.2022, che prevedono la consegna delle opere rese conformi (locale commerciale + opere di urbanizzazione) entro il deposito della Comunicazione di ultimazione delle opere e della relativa SCAGi;
 5. di prendere altresì atto degli art. 3 e art. 4 Convenzione Rep. n. 23 di data 14.05.2021, che subordinano il deposito della Comunicazione di ultimazione delle opere e della relativa SCAGi, alla cessione delle opere, delle relative aree e all'iscrizione tavolare delle servitù a favore del Comune;
 6. di prendere atto dell'art. 9 comma 2 Convenzione Rep. n. 407/AP dd. 23.03.2022, che subordina lo svincolo della garanzia finanziaria di cui al comma 1 del medesimo Articolo, alla cessione delle opere e delle relative aree al Comune;
 7. di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, 4° comma, del C.E.L. approvato con legge regionale del 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm.;
 8. di inviare la presente deliberazione ai Capigruppo consiliari;
 9. di inviare copia del presente provvedimento al Sig. Lodovico Detomas, al D.L. ing. Mauro Croce, al Responsabile del Servizio Patrimonio e LLPP ing. Francesca Chiocchetti e al Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica ing. Fulvio Santin per la predisposizione dei successivi adempimenti;
 10. di dare atto che, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 e s.m, avverso la presente deliberazione è ammessa la presentazione:
 - di opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige" approvato con L.R. n. 2 del 3 maggio 2018;
 - ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli articoli 13 e 29 del D.Lgs. 2.7.2010, n. 104;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per motivi di legittimità, entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.
- Gli atti delle procedure di affidamento relativi a pubblici lavori, servizi o forniture, ivi comprese le procedure di affidamento di incarichi di progettazione e di attività tecnico - amministrative ad esse connesse, sono impugnabili unicamente mediante ricorso al T.R.G.A. di Trento entro 30 giorni, ai sensi degli articoli 119 e 120 del D.Lgs. 2.7.2010, n. 104

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

<p>il Sindaco <i>Giulio Florian</i></p>		<p>Segretario generale <i>dott. Luigi Chiocchetti</i></p>
---	--	---

Alla presente sono uniti:

- parere di regolarità tecnica
- parere di regolarità contabile
- attestazione di pubblicazione ed esecutività

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.