



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

---

PROVINCIA DI TRENTO

---

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 129  
della Giunta comunale**

**Oggetto:** Approvazione dello schema di convenzione ai sensi dell'art. 104 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e artt. 32 e 38 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7, con il sig. Wiedenhofer Georg e la società "RK Leasing S.R.L." ed autorizzazione per i lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione non permanente ad esercizio rurale sulla p.ed. 388 in C.C. Vigo di Fassa (scheda 65 del vigente "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano" di Vigo di Fassa) con riconoscimento dei requisiti necessari all'ottenimento della deroga al rapporto illuminometrico di cui all'art. 24 comma 6 del DPP 28-149/Leg/2003.

L'anno **duemilaventicinque** addì **undici** del mese di **settembre** alle ore **08:00** nella sala riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i signori:

<b>GIULIO FLORIAN</b>	<b>SINDACO</b>
<b>MAZZEL LUCA</b>	<b>VICE SINDACO</b>
<b>DORICH MARA</b>	<b>ASSESSORE</b>
<b>FLORIAN MIRELLA</b>	<b>ASSESSORE</b>

Assenti:

<b>DELLAGIACOMA LUCIA</b>	<b>ASSESSORE</b>
---------------------------	------------------

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:** Approvazione dello schema di convenzione ai sensi dell'art. 104 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e artt. 32 e 38 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7, con il sig. Wiedenhofer Georg e la società "RK Leasing S.R.L." ed autorizzazione per i lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione non permanente ad esercizio rurale sulla p.ed. 388 in C.C. Vigo di Fassa (scheda 65 del vigente "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano" di Vigo di Fassa) con riconoscimento dei requisiti necessari all'ottenimento della deroga al rapporto illuminometrico di cui all'art. 24 comma 6 del DPP 28-149/Leg/2003.

**PREMESSO che:**

- la disciplina della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 contenuta nell'articolo 104 recante "Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale esistente" prevede la fissazione da parte della Giunta provinciale di indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero e di requisiti igienicosanitari per il riutilizzo a fini abitativi stagionali non permanenti degli edifici montani originariamente destinati ad attività agrosilvopastorali. L'art. 104 medesimo stabilisce al comma 5 espressamente che "Gli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione previsti da quest'articolo sono subordinati alla conclusione di una convenzione tra il soggetto che realizza gli interventi e il comune, con cui chi realizza gli interventi si impegna a effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni e con le modalità stabilite dalla convenzione stessa, la manutenzione delle pertinenze dell'edificio";
- la Giunta provinciale ha stabilito gli indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero ed i requisiti igienico sanitari con propria deliberazione n. 611 del 22 marzo 2002. In data 13.04.2015 è stato approvato da parte della Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 606 il "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano del Comune di Vigo di Fassa";
- l'art. 114 delle N.d.A. del PRG vigente (art. 117 del PRG adottato) "Infrastrutture di servizio" al comma 1 prevede: "L'utilizzo dell'edificio non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture per l'approvvigionamento di acqua, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e fornitura di servizi di trasporto. La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio montano è a carico del proprietario, a termini dell'art. 104 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15";
- l'art. 115 delle N.d.A. del vigente P.R.G. "Infrastrutture varie" (art. 118 del PRG adottato), al comma 1) prevede: "Gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio montano tradizionale sono effettuati, di norma, senza la realizzazione di nuove strade. Il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio montano tradizionale da agricolo a residenza

**SE TRATA:** Aproèr l schem de convenzion aldò del art. 104 de la L.P. dai 4 de aost del 2015, n. 15 e art. 32 e 38 de la L.P. dai 15 de mé del 2002 n. 7, col seg. Wiedenhofer Georg e la sozietà "RK Leasing S.R.L." e autorisèr i lurieres per mudèr la destinazion de doura da cartier no permanent a atività rurèla su la p. de f. 388 te C.C. de Vich (scheda 65 del "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano" de Vich en doura) con recognosciment di requisic che serf per ciapèr la deroga en cont del raport lum/spazie pervedù dal art. 24 coma 6 del DPP 24-149/Leg/2003.

**DIT DANTFORA che:**

- la desposicions de la L.P. dai 4 de aost del 2015 n. 15, metudes dant tel art. 104, "Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale esistente" perveit che la Jonta Provinzièla la stabilesc desposicions e criteries generèi per chel che vèrda i intervenc de recuperament e i requisic igienich-sanitères per poder durèr, demò a sajon e no dut l an, i frabicac da mont fac su per ativitèdes da paura. L art. 104 medemo l stabilesc, tel coma 5, che "I intervenc de recuperament, de conservazion e de valorisazion pervedui da chest articol i é sotmetui a la sotscrizion de la convenzion anter l soget che l met en esser i intervenc e l Comun, che stabilesc che chi che met en esser i intervenc l se tol su l emegn de fèr la manutenzion de la pertinenzes del frabicat, per n trat de temp de no manco che diesc egn e te la vides stabilides da la medema convenzion";
- la Jonta Provinzièla l à stabilì la indicacions e i criteries generèi per regolamentèr i intervenc de recuperament e i requisic igienich-sanitères con sia deliberazion n. 611 dai 22 de mèrz del 2002. Ai 13.04.2015 l é stat aproà da la Jonta Provinzièla à aproà con sia deliberazion n. 606 l "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano del Comune di Vigo di Fassa";
- L art. 114 de la N.d.A. del P.R.G. en doura (art. 117 del PRG tout su) "Infrastrutres de servije", tel coma 1) perveit: "La doura del frabicat no la comporta l derit da pèrt del beneficiarie de aer i servijes publics paé da la comunanza desche la tubazions per l'èga, la depurazion de la èga pazes, la lum e l sciaudament, la desgorta del refudam e l endrez de servijes de trasport. L endrez sencajo de infrastutres a la leta del frabicat da mont l é a cèria del patron, aldò del art. 104 de la L.P. dai 4 de aost del 2015, n. 15";
- l art. 115 de la N.d.A. del P.R.G. en doura "Infrastrutres desvalives" (art. 118 del PRG tout su), tel coma 1) l perveit: "Gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio montano tradizionale sono effettuati, di norma, senza la realizzazione di nuove strade. Il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio montano tradizionale da agricolo a residenza

di tipo temporaneo non comporta il diritto da parte dell'interessato alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico – ambientale dei luoghi deve essere data priorità al mantenimento e al recupero della viabilità esistente, nelle sue caratteristiche dimensionali e costruttive originali.”;

- la L.P. 7/2002 recante disciplina provinciale sull'attività turistica, all'art. 32 “Esercizi rurali”, comma 2, stabilisce che “*coloro che offrono ospitalità turistica in esercizi rurali si impegnano ad effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio nei limiti e secondo le modalità stabilite da un'apposita convenzione che il richiedente stipula con il comune competente per territorio.*”;
- l'art. 38 della medesima L.P. 2/2002 prevede, al comma 2, che “*l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi extra-alberghieri di cui all'articolo 30, comma 1, lettera b), sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio previa stipulazione della convenzione di cui all'articolo 32, comma 2.*” ed al comma 3 che “*il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 2 è subordinato al parere favorevole della conferenza di servizi composta da un rappresentante dei servizi provinciali competenti in materia di turismo, agricoltura, polizia amministrativa, urbanistica e sanità e da uno del comune competente per territorio.*”;
- l'art. 113, comma 6, delle N.d.A. del PRG vigente (art. 116 comma 6 del PRG adottato) ammette l'utilizzazione di un edificio classificato PEM come esercizio extralberghiero, prevedendo che: “*il cambio di destinazione d'uso ad attività agrituristica e/o esercizi extralberghieri rurali è subordinato alla stipulazione con il Comune di una convenzione con la quale i richiedenti si impegnano ad effettuare, per un periodo di venti anni e secondo le modalità stabilite dalla convenzione medesima, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio. A tal fine gli elaborati tecnici presentati per la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'edificio dovranno essere corredati di una planimetria e di documentazione fotografica che individui specificamente l'ambito di pertinenza dell'edificio*”;
- L'art. 113 comma 9 delle N.d.A. del vigente P.R.G. prevede che Il Permesso di Costruire sarà corredato da una convenzione, sottoscritta dal richiedente ed intavolata, contenente i seguenti punti:
  - a) l'impegno ad effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio; a questo scopo deve essere allegata alla convenzione una planimetria che individui in modo univoco l'ambito di pertinenza dell'edificio oggetto di manutenzione;
  - b) la descrizione degli interventi di manutenzione ambientale con particolare

di tipo temporaneo non comporta il diritto da parte dell'interessato alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico – ambientale dei luoghi deve essere data priorità al mantenimento e al recupero della viabilità esistente, nelle sue caratteristiche dimensionali e costruttive originali.”;

- la L.P. 7/2002 che la met dant la disciplina provinzièla en cont de atività turistica, tel art. 32 “Esercizi rurali”, coma 2, la stabilesc che “*coloro che offrono ospitalità turistica in esercizi rurali si impegnano ad effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio nei limiti e secondo le modalità stabilite da un'apposita convenzione che il richiedente stipula con il comune competente per territorio.*”;
- l art. 38 de la medema L.P. 2/2002 l perveit, tel coma 2, che “*l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi extra-alberghieri di cui all'articolo 30, comma 1, lettera b), sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio previa stipulazione della convenzione di cui all'articolo 32, comma 2.*” ed al comma 3 che “*il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 2 è subordinato al parere favorevole della conferenza di servizi composta da un rappresentante dei servizi provinciali competenti in materia di turismo, agricoltura, polizia amministrativa, urbanistica e sanità e da uno del comune competente per territorio.*”;
- l art. 113, coma 6, de la N.d.A. del PRG en दौरa (art. 116 coma 6 del PRG tout su) l amet de durèr n frabricat classificà PFM desche atività extralberghiera, col perveder che: “*il cambio di destinazione d'uso ad attività agrituristica e/o esercizi extralberghieri rurali è subordinato alla stipulazione con il Comune di una convenzione con la quale i richiedenti si impegnano ad effettuare, per un periodo di venti anni e secondo le modalità stabilite dalla convenzione medesima, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio. A tal fine gli elaborati tecnici presentati per la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'edificio dovranno essere corredati di una planimetria e di documentazione fotografica che individui specificamente l'ambito di pertinenza dell'edificio*”;
- L art. 113 coma 9 de la N.d.A. del P.R.G. en दौरa l perveit che la Permision per frabichèr la vegnarà compagnèda da na sotscrizion, sotscrita da chi che fèsc domana de permision e registrèda, con ite chisc ponc:
  - a) chi che fèsc i lurieres, se tol su l'encèria de fèr, per n trat de temp no mender che diesc egn, intervenc de manutenzion ambientèla dintornvia l frabricat; per chest se cogn jontèr ite te la convenzion na mapa olache vegn segnà su avisa i terens dintornvia l frabricat sun chi che cogn vegnir fat la manutenzion;

riferimento a modalità esecutive e tempistiche;

- c) la previsione che, in caso di violazione degli obblighi assunti con la convenzione, gli interventi di manutenzione ambientale verranno eseguiti a cura del comune addebitandone i costi ai proprietari dell'immobile;

- l'art. 106 comma 7 delle N.d.A. del vigente P.R.G. prevede: "Le modalità di sfalcio dei prati e di manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati saranno oggetto di apposita convenzione tra il Comune e i proprietari";

- con deliberazione n. 18 di data 20 aprile 2017, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio comunale dell'ex comune di Pozza di Fassa ha approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 104 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 contenente le norme e le condizioni per il recupero ai fini abitativi stagionali non permanenti degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio montano tradizionale esistente nel Comune di Pozza di Fassa, schema adottato dall'attuale comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan;

- in data 04 dicembre 2024 il Sig. Wiedenhofer Georg ha presentato domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. al n. 13189, relativa al Cambio di destinazione d'uso da abitazione stagionale non permanente in esercizio rurale della p.ed. 388 in C.C. Vigo di Fassa – edificio del P.E.M. scheda n. 65, ai sensi dell'art. 32 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e dall'art. 113 N.d.A. del vigente PRG (art. 116 N.d.A. del PRG adottato), richiedendo contestualmente l'attivazione del procedimento previsto dalla L.P. 7/2002 art. 38 commi 2 e 3 per i nuovi esercizi rurali;

- ai sensi dell'art. 38, commi 2 e 3, della L.P. 7/2002, in data 20 maggio 2025 è stata indetta, da parte del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, una Conferenza di servizi decisoria in prima battuta con modalità semplificata asincrona e successiva modalità sincrona prevista per il 17 giugno 2025, alla quale sono stati invitati i servizi provinciali competenti in materia di turismo, agricoltura, polizia amministrativa, urbanistica e sanità, ai fini dell'espressione del rispettivo parere di competenza, propedeutici al rilascio dell'autorizzazione per l'apertura dell'esercizio rurale in p.ed. 388 C.C. Vigo di Fassa;

- in data 17 giugno 2025, mediante Verbale della Conferenza di Servizi 01/2025, è stato formulato parere favorevole subordinato all'intervento di cambio d'uso ad esercizio rurale ex art. 32 L.P. 07/2002;

**PRECISATO inoltre che:**

- l'immobile in oggetto, come risultante allo stato attuale, è stato nel tempo oggetto di due successive pratiche di regolarizzazione, rispettivamente ai sensi dell'art. 128 comma 8 e dell'art. 129 comma 5 LP 01/2008 ed originate da altrettante segnalazioni di opere abusive (una rilasciata nel 2020 ed una nel 2024) in quanto le opere eseguite sullo stesso erano state realizzate in assenza di un idoneo titolo edilizio

b) la descrizione di interventi di manutenzione ambientale, sortidut per chel che vèrda la vides e i tempes per fèr i lurieres;

c) la prevision che, cò no vegnissa respetà i oblighes pervedui da la convenzion, i intervenc de manutenzion ambientèla i vegnarà metui en esser dal Comun che dapò l ge li fajarà paèr ai patrons del frabicat;

- l'art. 106 comma 7 de la N.d.A. del P.R.G. en दौरa l perveit: "Le modalità di sfalcio dei prati e di manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati saranno oggetto di apposita convenzione tra il Comune e i proprietari";

- co la deliberazion n. 18 dai 20 de oril del 2017, en दौरa aldò de lege, l Consei de Comun del veie Comun de Poza l à aproà l schem de convenzion aldò del art. 104 de la L.P. dai 4 de aost del 2015 n. 15 olache vegn pervedù la normes e la condizions per fèr fora, per jir a stèr a sajon no a do a do, i frabicac che fèsc pèrt del patrimoniè di frabicac da mont tradizionèi sul tegnir del Comun de Poza, schem dapò metù en दौरa dal nef Comun de San Giovanni di Fassa – Sèn Jan;

- ai 04 de dezember del 2024 l Seg. Wiedenhofer Georg l à portà dant domana de permiscion per frabichèr, registrèda te protocol col n. 13189, en cont del mudèr la destinazion de दौरa da cartier a sajon no permanent a atività rurèla de la p. de f. 388 te C.C. de Vich – frabicat del P.E.M. scheda n. 65, aldò del art. 32 de la L.P. dai 15 de mé del 2002 n. 7 e del art. 113 N.d.A. del PRG en दौरa (art. 116 N.d.A. del PRG tout su), col domanèr ence de ativèr l prozediment pervedù da la L.P. 7/2002 art. 38 comes 2 e 3 per la neva ativitèdes rurèles;

- aldò del art. 38, comes 2 e 3, de la L.P. 7/2002, ai 20 de mé del 2025 l é stat metù a jir, da man del Comun de San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, na Conferenza de servijes de dezijion dant con modalità semplifichèda asincrona e do con modalità sincrona perveduda ai 17 de jugn del 2025, a chela che l é stat envià i servijes provinzièi che à la competenza en cont de turism, agricoltura, polizia amministrativa, urbanistica e sanità, acioche i dae ju sie parer de competenza, debesejn per dapò poder dèr fora l'autorizacion per averjer l'atività rurèla te p. de f. 388 C.C. Vich;

- ai 17 de jugn del 2025, tras l Verbal de la Conferenza di Servijes 01/2025, l é stat dat ju l parer a favor sotmetù al intervent de mudament de दौरa per atività rurèla aldò del art. 32 de la L.P. 07/2002;

**PREZISÀ amò apede che:**

- l frabicat en costion, descheche vegn fora da la situazion en esser, l é stat argument de doi outra pretiches de regolarisazion, una aldò del art. 128 coma 8 e l'otra del art. 129 coma 5 de la L.P. 01/2008, vegnudes ca da sacotanta segnalazions de operes abusive (una data fora del 2020 e una del 2024) ajache la operes fates sul medemo les era zenza l titol de frabica adatà e no les era aldò del strument

e non conformi allo strumento urbanistico; infatti originariamente la p.ed. 388 era un fienile monopiano trasformato poi in residenza non permanente, essendo edificio facente parte del PEM;

- il cambio d'uso da abitazione non permanente ad esercizio rurale oggi richiesto, risulta essere di fatto senza opere, visto il recente provvedimento di Regolarizzazione n. 04/2024 rilasciato il 30 gennaio 2024 che ha regolarizzato l'attuale stato di fatto dell'edificio in questione;
- per poter ottenere l'autorizzazione per n. 3 posti letto complessivi all'interno del realizzando esercizio rurale, così come previsti dal progetto redatto dall'arch. Alessandro Tamion, vista l'oggettiva impossibilità strutturale, legata alla necessità di mantenere le originarie e tradizionali caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive dell'edificio in questione, di rispettare le disposizioni di legge in materia di rapporti di aerazione e illuminazione e dimensioni minime dei locali, è possibile ricorrere alla deroga al rapporto illuminometrico previsto all'art. 24 c. 5 lettera c) del DPP 28-149/Leg/2003, qualora l'intervento di recupero del patrimonio edilizio sia di particolare pregio;
- ai fini dell'ottenimento della deroga di cui al punto precedente, è pertanto richiesta al Comune la conferma della sussistenza dei requisiti, così come previsto all'art. 24 c. 6 del medesimo DPP, ed in particolare che l'intervento di recupero del patrimonio edilizio risulti di particolare pregio e che siano state mantenute le dimensioni delle aperture esistenti, anche alla luce degli interventi già eseguiti.

**Ciò premesso,**

#### *LA GIUNTA COMUNALE*

PRESO atto che il sig. Wiedenhofer Georg, in qualità di utilizzatore in forza di regolare contratto di locazione finanziaria, ed il sig. Fischnaller Luca nella sua qualità di Legale Rappresentante della società RK Leasing S.R.L. quale proprietaria tavolare, hanno presentato domanda di permesso di costruire in data 04 dicembre 2024, prot.n. 13189, relativa al Cambio di destinazione d'uso da abitazione stagionale non permanente in esercizio rurale della p.ed. 388 in C.C. Vigo di Fassa – Vich;

PRECISATO che l'edificio in questione ricade nel "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano di Vigo di Fassa" vigente – scheda 65;

PRECISATO che le pertinenze dell'edificio sono rappresentate nella specifica planimetria tavola "Allegato 1", allegata alla presente ed acquisita in Comune il 22/04/2025 al prot.n. 4135, la quale individua altresì l'inquadramento di manutenzione ambientale, e sono costituite dalla superficie di mq. catastali 23716 facenti parte della p.f. 1820, circostanti la p.ed. 388, per la quale si è ritenuto di prevedere in convenzione l'obbligo a carico del concessionario di garantire la manutenzione ambientale per la superficie identificata nella suddetta planimetria;

urbanistiche; timpruma, de fat, la p. de f. 388 l era n tobià su un partiment demò, mudà dapodò te n cartier no permanent, ajache l frabricat l fèsc pèrt del PFM;

- l mudament de destinazion de doura da cartier no permanent a atività rurèla domanà ades, l é de fat senza operes, vedù l provediment de Regolarisazion n. 04/2024 dat fora ai 30 de jené del 2024 che l à regolarisà la situazion en esser del frabricat en costion;
- per poder ciapèr l'autorizzazione per n. 3 lec en dut te la struttura rurèla che é do a vegnir endrezà, desche vegn pervedù tel projet enjignà dal arch. Alessandro Tamion, vedù che no l é lèrga assà dal pont de veduda strutturèl, ajache ge vel mantegnir la carateristiches architettoniches, tipiches, originèles e tradizionèles del frabricat en costion, e respetèr la desposizioni de lege en cont de raport de aerazion e lum e de la dimenscions minimales di locai, se pel se emprevaler de la deroga al raport lum/spazie pervedù dal art. 24 c. 5 letra c) del DPP 28-149/Leg/2003, cò l intervent de recuperament del patrimonie de frabrica l sie de gran valuta;
- per poder ciapèr la deroga metuda dant tel pont sunsora, ge vegn domanà al Comun la conferma che l é i requisic, desche pervedù dal art. 24 c. 6 del medemo DPP, e avisa che l intervent de recuperament del patrimonie de frabrica l sie de gran valuta e che sie stat mantegnù la dimenscions de la fenestres e di ujes en esser, ence do dai intervenc jà fac.

**Dut chest dit dantfora,**

#### *LA JONTA DE COMUN*

TOUT AT che l seg. Wiedenhofen Georg, che l é l fitadin con contrat regolèr de leasing, e l seg. Fischnaller Luca desche Raprejentant Legal de la sozietà RK Leasing S.R.L., patrona del frabricat, i à portà dant domana de permiscion de frabichèr ai 04 de dezember del 2024, prot. n. 13189, en cont del mudament de destinazion de doura da cartier a sajon no permanent a atività rurèla de la p. de f. 388 te C.C. Vich;

PREZISÀ che l frabricat en costion l é tel "Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano di Vigo di Fassa" en doura – scheda 65;

PREZISÀ che la pertinenzes del frabricat les vegn portèdes dant avisa te la mapa "Enjonta 1", enjontèda a chesta deliberazion e registrèda te Comun ai 22/04/2025 col prot. n. 4135, che la troa fora ence l encadrament de manutenzion ambientèla, e che les vegn metudes adum da la spersa de mq. catastai 23716 che i fèsc pèrt de la p.de f. 1820, ditornvia la p.ed. 388, per chela che l é stat pissà de perveder te la convenzion l obligh a cèria del conzescionèr de arsecurèr la manutenzion ambientèla per la spersa troèda fora da la mapa recordèda sunsora;

VISTO l'allegato schema di Convenzione da stipulare con la società "RK Leasing S.R.L." quale proprietaria e con il signor Wiedenhofer Georg in qualità di utilizzatore in forza di regolare contratto di locazione finanziaria, conforme a quello approvato dal Consiglio comunale dell'ex Comune di Pozza di Fassa con deliberazione n. 18 di data 20 aprile 2017 ed adottato dall'attuale Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, esecutiva ai sensi di legge, il quale prevede l'obbligo di manutenzione ambientale delle aree pertinenziali;

VISTE le risultanze della conferenza di servizi svoltasi il 17 giugno 2025, mediante il verbale di seduta 01/2025 di pari data, nella quale il Servizio Turismo e Sport ha dato il proprio parere favorevole subordinato, tra l'altro, alla modifica ed integrazione della convenzione da stipulare tra il Comune ed il richiedente come segue:

- il periodo di 10 anni previsto dall'art. 32 comma 2 della L.P. 7/2002 in cui il gestore è tenuto ad effettuare gli interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze, decorrerà dalla data dell'autorizzazione all'esercizio rurale rilasciata dal Comune e non dalla data di ultimazione dei lavori;
- gli interventi di manutenzione ambientale dovranno essere implementati, prevedendo anche:
  - ✓ pulizia ed asporto della neve dalla strada di collegamento fra la struttura ricettiva e l'area di passo;
  - ✓ pulizia (eventualmente anche con l'uso di prodotti chimici quali sale, sostanze sgelanti, ecc.) ed asporto della neve dalle aree di immediata adiacenza dell'esercizio rurale, con particolare attenzione ai percorsi esterni da e verso i posti auto, al fine di evitare la formazione di ghiaccio;

VISTE altresì l'attestazione di data 15 ottobre 2020 di regolarizzazione di opere abusive risalenti all'anno 1983 relative alle p.ed. 388 e p.f. 1820 in C.C. di Vigo di Fassa e la Regolarizzazione n. 04/2024 di data 30 gennaio 2024, che hanno di fatto legittimato – ancorchè non conformemente al PRG – lo stato di fatto dell'edificio in questione e mediante le quali la detta p.ed. 388 è stata trasformata in una residenza stagionale non permanente;

DATO atto che il cambio d'uso da abitazione non permanente ad esercizio rurale oggi richiesto, risulta essere di fatto senza opere, ad eccezione delle opere per lo sbarriamento dello stesso necessarie per garantire l'accessibilità della futura struttura ricettiva, così come previsto dall'art. 5.3 del DM 236/1989 (installazione di un servoscala e di modifica/adeguamento degli arredi del bagno comune a primo piano);

DATO altresì atto che ai fini dell'ottenimento della deroga al rapporto illuminometrico previsto all'art. 24 c. 5 lettera c) del DPP 28-149/Leg/2003, è richiesta al Comune la conferma della sussistenza dei requisiti così come previsti all'art. 24 c. 6 del medesimo DPP, ed in particolare che l'intervento di recupero del patrimonio edilizio risulti di particolare pregio e che siano state mantenute le dimensioni delle aperture esistenti, anche alla luce degli interventi già eseguiti;

VEDÙ l schem de Convenzion enjontà da sotscriber co la sozietà "RK leasing S.R.L." desche patrona e col signor Wiedenhofer Georg desche fitadin con contrat regolèr de leasing, aldò de chel aproà dal Consei de Comun del veie Comun de Poza con deliberazion n. 18 dai 20 de oril del 2017 e tout su dal Comun de San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, en दौरa aldò de la lege, che l perveit l obligh de manutenzion ambientèla de la arees dintornvia l frabicat;

VEDÙ i ejic de la conferenza de servijes stata ai 17 de jugn del 2025, tras l verbal de la sentèda 01/2025 del medemo di, te chela che l servije Turism e Sport l à dat sie parer a favor sotmetù, anter l auter, al mudament e a l'integrazion de la convenzion da sotscriber anter l Comun e l domandant desche metù dant chiò:

- l trat de temp de 10 egn pervedù dal art. 32 coma 2 de la L.P. 7/2002 te chel che l gestor l cogn meter a jir i intervenc de manutenzion ambientèla de la arees de pertinenza, l scomenzarà dal di de l'autorisazion a l'atività rurèla data fora dal Comun e no da canche vegn sturtà via i lurieres;
- i intervenc de manutenzion ambientèla i cognarà vegnir smaoré col perveder ence:
  - ✓ tegnir net e portèr demez la neif da la strèda de coleament anter la strutura e l'area de passaje;
  - ✓ tegnir net (se fossa besegn ence co al दौरa de prodoc chimics desche sèl, sostanzes che desgiacia e c.i.) e portèr demez la neif da la arees dintorn via l'atività, metan vèrda soraldut ai percorsi da e envers i posc auto, per schivèr che sie giacià;

VEDÙ ence l'atestazion dai 15 de otober del 2020 de regolarisazion de operes abusives del 1983 su la p. de f. 388 e p.f. 1820 tel C.C. de Vich e la Regolarisazion n. 04/2024 dai 30 de jené del 2024, che les à legitimà – ence se no aldò del PRG – la situazion del frabicat en costion e tras cheles che la p. de f. 388 la é stata mudèda te n cartier a sajon no permanent;

DAT AT che l mudament de destinazion de दौरa da cartier no permanent a atività rurèla domanà ades, l é de fat senza operes, lascian fora la operes per tor demez la barieres architetoniches de la strutura per poder arseguèr na maor azessiboltà de la strutura, desche pervedù dal art. 5.3 del DM 236/1989 (montèr n lift per la scèles e mudèr/adatèr la mobilia de la comedità en comun tel prum partiment);

DAT AT ence che per poder ciapèr la deroga al raport lum/spazie pervedù dal art. 24 c. 5 letra c) del DPP 28-149/Leg/2003, ge vegn domanà al Comun la conferma che l é i requisic pervedui tel art. 24 c. 6 del DPP medemo, e avisa che l intervent de recuperament del patrimoniè de frabica l sie de gran valuta e che sie stat mantegnù la dimenscions de la fenestres e di ujes en esser, ence do dai intervenc jà fac.

RITENUTO – ai soli fini applicativi della deroga al rapporto aero-illuminante delle stanze – che l’attuale stato legittimo dell’immobile possa ritenersi un intervento di recupero di pregio dell’immobile, ancorché conseguito mediante interventi precedenti e non conformi allo strumento urbanistico vigente;

RITENUTO parimenti di vincolare la destinazione di esercizio rurale al divieto in perpetuo di intervenire in futuro sull’immobile se non mediante manutenzioni ordinarie e straordinarie (condizione n. 1);

PRECISATO che l’accertamento di una conduzione non conforme alla LP 07/2002 e relativo regolamento attuativo dell’esercizio rurale comporterà l’immediata revoca definitiva della Licenza extra-alberghiera di cui trattasi con ripristino della destinazione abitativa stagionale propria del PEM (condizione n. 2);

VISTO l’art. 104 della L.P. 4.8.2015 n. 15;

VISTO l’art. 113 NdA del vigente PRG (art. 116 NdA del PRG adottato);

VISTI gli art. 32 e 38 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7;

VISTO l’articolo 24, comma 6 del D.P.P. n. 28-149/Leg/2003;

VISTO l’art. 35 del vigente Statuto comunale;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 27 dd. 27 febbraio 2025, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: “Art. 126 del Codice degli Enti Locali. Modifica e riapprovazione degli atti di competenza del Segretario generale e dei Responsabili dei singoli servizi adottati con deliberazione della Giunta comunale n. 175 del 28 novembre 2019.” Esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 27.02.2025 avente ad oggetto: “Approvazione del Bilancio di Previsione 2025-2027 e della Nota Integrativa (bilancio armonizzato di cui all’allegato 9 del D.Lgs. 118/2011) e del Documento Unico di Programmazione 2025-2027”;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 28 del 27.02.2025 avente ad oggetto: “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027”;

VISTO il “Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige” approvato con legge regionale del 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm.;

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 del 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm.;

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 del 3 maggio 2018, n. 2 e ss-mm;

ALL’UNANIMITA’ dei voti palesemente espressi nelle forme di legge (voti favorevoli n. 4, contrari n. 0, astenuti n. 0, su n. 4 presenti e votanti)

### **DELIBERA**

1. di approvare lo schema di convenzione ai sensi dell’art. 104 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e art. 32

CONSCIDRÀ – demò per poder meter a jir la deroga al raport spazie/lum di locai – che la situazion legitima del frabicat la é da poder conscidrè n intervent de recuperament de gran valuta del frabicat, ence se ciapèda tras intervenc da dant no aldò del strument urbanistich en दौरa;

CONSCIDRÀ ence de vincolèr la destinazion de atività rurèla al diviet sempitern de fèr etres intervenc sul frabicat se no per manutenzioms ordenères e straordenères (condizion n. 1);

PREZISÀ che l zertament de na gestion no aldò de la L.P. 07/2002 e del regolament de metuda en दौरa de l’atività rurèla comportarà sobito la revoca definitiva de la Lizenza extra-alberghiera de chela che se trata col meter su endò la destinazion de दौरa desche cartier a sajón del PEM (condizion n. 2)

VEDÙ l art. 104 de la L.P. dai 4.8.2015, n. 15;

VEDÙ l art. 113 de la NdA del PRG en दौरa (art. 116 NdA del PRG tout su);

VEDÙ i art. 32 e 38 de la L.P. dai 15 de mé del 2002 n. 7;

VEDÙ l art. 24, coma 6 del D.P.P. n. 28-149/Leg/2003;

VEDÙ l art. 35 del Statut de Comun en दौरa;

VEDÙ la deliberazion de la Jonta de Comun n. 27 dai 27 de firé del 2025, che trata “Art. 126 del Codesc di Enc Locai. Mudèr e aproèr endò i documenc e la azions che ge pervegn al Secretèr de Comun e ai Responsaboi di desvalives servijes, metui en दौरa con deliberazion de la Jonta de Comun n. 175 dai 28 de november del 2019”, en दौरa aldò de la lege;

VEDÙ la deliberazion del Consei de Comun n. 5 dai 27.02.2025 che trata: “Aproèr l Bilanz de Previjion 2025-2027 e la Nota Integrativa (bilanz armonisà aldò de l’enjonta 9 del D.Lgs. 118/2011) e l Document Unich de Programazion 2025-2027”;

VEDÙ la deliberazion de la Jonta de Comun n. 28 dai 27.02.2025 che trata: “Aproèr l Pian Esecutif de Gestion 2025-2027”;

VEDÙ l “Codesc di enc locai de la Region autonoma Trentin-Sudtiroi” aproà co la lege regionèla dai 3 de mé del 2018, n. 2 e m.f.d.;

VEDÙ l parer de regolarità tecnich-amministrativa enjontà, dat ju su la proponeta de deliberazion aldò del art. 185 del C.E.L. aproà co la lege regionèla dai 3 de mé del 2018, n. 2 e m.f.d.;

VEDÙ ence l parer de regolarità contabola enjontà, dat ju su la proponeta de deliberazion scialdi aldò del art. 185 del C.E.L. aproà co la lege regionèla dai 3 de mé del 2018, n. 2 e m.f.d.;

CON DUTA LA STIMES A UNA palesèdes aldò de la lege (stimes a favor n. 4, de contra n. 0, no dates ju n. 0, su n. 4 assessores che à tout pèrt e che à lita)

### **DELIBERA**

1. de aproèr l schem de convenzion aldò del art. 104 de la L.P. dai 4 de aost del 2015 e art. 32 e 38 de la L.P.

e 38 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale così come modificato ed integrato secondo le indicazioni ricevute dal Servizio Turismo e Sport quali risultanti dal verbale 01/2025 della seduta della Conferenza di servizi di data 17 giugno 2025, contenente le norme e le condizioni per il cambio di destinazione d'uso da abitazione non permanente ad esercizio rurale della p.ed. 388 in C.C. Vigo di Fassa, facente parte del patrimonio edilizio montano tradizionale esistente nel territorio catastale di Vigo di Fassa del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, manufatto di proprietà della società “RK Leasing S.R.L.” e del quale il signor Wiedenhofer Georg è utilizzatore in forza di regolare contratto di locazione finanziaria;

2. di autorizzare il cambio d'uso in esercizio rurale della p.ed. 388 CC Vigo di Fassa – Vich, subordinatamente alle condizioni n. 1 e n. 2 rappresentate nelle premesse;
3. di dare atto che la sottoscrizione in rappresentanza del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan della convenzione di cui al precedente punto 1. rientra nella competenza di gestione affidata al Segretario generale con deliberazione della Giunta comunale n. 27 di data 27 febbraio 2025, ad oggetto “Art. 126 del Codice degli Enti Locali. Modifica e riapprovazione degli atti di competenza del Segretario generale e dei Responsabili dei singoli servizi adottati con deliberazione della Giunta comunale n. 175 del 28 novembre 2019”, nonché con il Decreto di nomina a firma del Sindaco prot. n. 6168 del 13/5/2025;
4. di riconoscere che l'intervento di recupero della p.ed. 388 in C.C. Vigo di Fassa – Vich (scheda n. 65 del vigente “Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano” di Vigo di Fassa), ancorché avvenuto a seguito di un iter inconsueto, ovvero ottenuto mediante le due pratiche di regolarizzazione rilasciate rispettivamente in data 15 ottobre 2020 e in data 30 gennaio 2024, possa esser ricondotto – ai soli fini applicativi della deroga al rapporto aero-illuminante delle stanze – ad un intervento di pregio, e che pertanto sussistono i requisiti necessari all'ottenimento della deroga al rapporto illuminometrico previsto all'art. 24 c. 5 lettera c) del DPP 28-149/Leg/2003;
5. di demandare al Servizio competente il rilascio del provvedimento di autorizzazione all'apertura dell'esercizio rurale ai sensi del comma 2 dell'art. 38 della L.P. 7/2002, subordinatamente al deposito della S.C.Agi dell'immobile con riferimento al Permesso di Costruire per cambio d'uso ad esercizio rurale;
6. di precisare che tutte le spese derivanti dalla convenzione di cui trattasi sono poste a totale carico del richiedente signor Wiedenhofer Georg;
7. di inviare copia del presente provvedimento al Servizio Edilizia e Urbanistica e al Servizio Commercio e PPEE del Comune per gli adempimenti di rispettiva competenza;
8. di inviare copia del presente provvedimento alla

dai 15 de mé del 2002 n. 7, enjontà te chest provediment desche sia pèrt en dut e per dut, desche mudà e integrà aldò de la indicazions del Servije Turism e Sport vegnudes ca dal verbal 01/2025 de la sentèda de la Conferenza di servijes dai 17 de jujn del 2025, che l met dant la normes e la condizions per l mudament de la destinazion de doura da cartier no permanent a atività rurèla de la p. de f. 388 te C.C. de Vich, che fèsc pèrt del patrimonie de frabica da mont tradizionèl jà en esser tel teritorie catastèl de Vich del Comun de San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, frabicat de proprietà de la sozietà “RK Leasing S.R.L.” e de chel che l signor Wiedenhofer Georg l é fitadin con contrat regolèr de leasing;

2. de autorisèr l mudament de destinazion de doura te atività rurèla de la p. de f. 388 CC Vich, aldò de la condizions n. 1 e n. 2 scrites dantfora;
3. de dèr at che la sotscrizion en raprejentanza del Comun di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan de la convenzion scrita tel pont da dant n. 1. la fèsc pèrt de la competenza de gestion data su al Secretèr generèl con deliberazion de la Jonta de Comun n. 27 dai 27 de firé del 2025, che trata “Art. 126 del Codesc di Enc Locai. Mudèr e aproèr endò i documenc e la azions che ge pervegn al Secretèr de Comun e ai Responsaboi di desvalives servijes, metui en doura con deliberazion de la Jonta de Comun n. 175 dai 28 de november del 2019”, e ence col Decret de nomina sotscrit dal Ombolt prot. 6168 dai 13/5/2025;
4. de recognoscer che l intervent de recuperament de la p. de f. 388 te C.C. Vich (scheda n. 65 del “Piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano” de Vich en doura), ence se stat fat con n iter no normal, ajache l é stat ciapà tras doi pratices de regolarisazion dates fora ai 15 de otober del 2020 e ai 30 de jené del 2024, l posse vegnir conscidrà – demò per poder meter a jir la deroga al raport spazie/lum di locai – n intervent de gran valuta, e che donca l é i requisic che serf per ciapèr la deroga del raport lum/spazie pervedù dal art. 24 c. 5 letra c) del DPP 28-149/Leg/2003;
5. de enciarièr l Servije de competenza de dèr fora l provediment de autorisazion per averjer l'atività rurèla aldò del coma 2 del art. 38 de la L.P. 7/2002, cò vegnarà depojità la S.C.Agi del frabicat con referiment a la Permision de Frabichèr per mudèr la destinazion de doura a atività rurèla;
6. de prezisèr che duta la speises che vegn ca da la convenzion de chela che se trata les é a cèria de chi che à fat la domana, l signor Wiedenhofer Georg;
7. de ge manèr na copia de chest provediment al Servije Frabica e Urbanistica e al Servije Comerz e PPEE del Comun per i adempimenc che ge pervegn;

Società proprietaria “RK Leasing” e al sig. Wiedenhofer Georg;

9. di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo consiliari;

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 del combinato disposto 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.A.R. 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.

Serv.Ed.Urb./FS/fz

8. de ge manèr na copia de chest provediment a la Sozietà patrona “RK Leasing” e al signor Wiedenhofer Georg;

9. de meter en consaputa de chesta deliberazion i Capigrop de Consei;

10. de dèr at che aldò del art. 4 de la L.P. dai 30.11.1992 n. 23 e m.f.d., contra chesta deliberazion vegn ametù chisc recorsc:

- oposizion da man de ogne sentadin, tel temp de sia publicazion, da portèr dant a la Jonta de Comun, aldò de la desposizioni coordinèdes del art. 183, coma 5, del Codesc di Enc Locai de la Region Autonoma Trentin Sudtirool, aproà co la lege regionèla n. 2 dai 3 de mé 2018;
- recors giurisdizionèl al T.A.R. de Trent dant da 60 dis, aldò di articoi 13 e 29 del D.Lgs. dai 2 de messèl 2010, n. 104;
- recors straordenèr al President de la Republica da man de chi che à n interes, per rejons de legittimità, dant da 120 dis, aldò del D.P.R. dai 24 de november 1971, n. 1199.

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

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (art. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).