



# COMUNE DI MEZZANA

(Provincia di Trento)

## Verbale di deliberazione N. 23 del Consiglio comunale

**OGGETTO:** Rilascio di autorizzazione relativa ai lavori di sopraelevazione del blocco ovest in deroga e ristrutturazione stanze a piano sottotetto dell'edificio ricettivo denominato "Hotel Salvadori", su p.ed. 120/2 in C.C. Mezzana.

L'anno **DUEMILADICIOTTO** addì **due** del mese di **agosto**, alle ore 20.00, nella sala delle Riunioni presso la sede Municipale di Mezzana, formalmente convocato si è riunito il Consiglio comunale in seduta pubblica di prima convocazione.

Presenti i signori:

1. Redolfi Giacomo - Sindaco
2. Eccher Andrea - Consigliere
3. Pasquali Mario - Consigliere
4. Ravelli Alfredo - Consigliere
5. Barbetti Roberta - Consigliere
6. Barbetti Nadia - Consigliere
7. Redolfi Federico - Consigliere
8. Gosetti Alessandro - Consigliere
9. Cristofori Patrizia - Consigliere
10. Dalla Valle Irene - Consigliere
11. Dalla Serra Roberto - Consigliere
12. Bonomi Ivano - Consigliere

Assenti	
giust.	ingiust.
<b>X</b>	

Assiste il Segretario Comunale Signor Incapo dott. Carlo Alberto.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Redolfi Giacomo, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Sono nominati scrutatori i consiglieri signori: **Gosetti Alessandro** e **Dalla Valle Irene**.

**OGGETTO: RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE RELATIVA AI LAVORI DI SOPRAELEVAZIONE DEL BLOCCO OVEST IN DEROGA E RISTRUTTURAZIONE STANZE A PIANO SOTTOTETTO DELL'EDIFICIO RICETTIVO DENOMINATO "HOTEL SALVADORI", SU P.ED. 120/2 IN C.C. MEZZANA.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che il signor Salvadori Angelo, in qualità di legale rappresentante della società ALBERGO SALVADORI S.n.c., con sede in Mezzana (TN), proprietaria dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 120/2 che, unitamente ad altre particelle fondiarie ed edificiali, identifica la struttura ricettiva denominata "Hotel Salvadori", ha presentato in data 12.06.2018, prot. n. 3643, domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire in deroga alle norme del P.R.G. per i lavori di sopraelevazione del blocco ovest con ristrutturazione delle stanze a piano sottotetto a servizio dell'Hotel Salvadori, su p.ed. 120/2 in C.C. Mezzana;

Rilevato che l'intervento in oggetto, come si evince dalla relazione allegata al progetto, è finalizzato alla riqualificazione dell'offerta turistica mediante la sopraelevazione del tetto, il rifacimento dello stesso e la realizzazione di quattro nuove suite adeguate alle quattro stelle in cui la struttura è classificata; a seguito dei lavori in oggetto il numero delle unità abitative totali dell'esercizio alberghiero passerà dalle attuali 42 a 41, mentre la capacità ricettiva passerà da 82 a 81 posti letto;

Esaminati attentamente gli elaborati progettuali, predisposti dall'arch. Giacomo Tamé, composti da:

- Tavola A-0A Foto - relazione - estratto mappa - P.R.G.
- Tavola A-0B Relazione acustica
- Tavola A-01 Planimetria sistemazione esterna
- Tavola A-02 Piante piano terra, primo e secondo - stato attuale
- Tavola A-03 Piante piano terzo, quarto e copertura - stato attuale
- Tavola A-04 Prospetti blocco A e blocco B - stato attuale
- Tavola A-05 Sezioni - stato attuale
- Tavola A-06 Pianta piano terra - stato di progetto
- Tavola A-07 Piante piano quarto e copertura - stato di progetto
- Tavola A-08 Prospetti blocco A e blocco B - stato di progetto
- Tavola A-09 Sezioni - stato di progetto
- Tavola A-10 Pianta piano terra - stato di raffronto
- Tavola A-11 Piante piano quarto e copertura - stato di raffronto
- Tavola A-12 Prospetti blocco A e blocco B - stato di raffronto
- Tavola A-13 Sezioni - stato di raffronto
- Tavola A-14 Immagini 3D
- Tavola A-15 Calcolo volume - calcolo SUN
- Tavola A-16 Barriere architettoniche - D.M. 236/89
- Tavola Pis-02 Soluzione concordata con Dirigente Medico per conformità aspetti igienico-sanitari

Rilevato che l'intervento si può così riassumere:

- completa rimozione dell'attuale copertura a quattro falde del corpo ad ovest e delle pareti divisorie interne;
- sopraelevazione delle murature perimetrali di circa ml. 1,00;
- rifacimento della copertura con caratteristiche e tecniche atte a garantire una migliore isolamento termica e acustica, un maggiore grado di sicurezza in caso di incendio ed un migliore grado di portata strutturale in funzione del carico di neve;
- inserimento nella copertura piramidale di quattro abbaini, uno per ogni lato, modellati con profili lineari praticamente a pendenza nulla;
- realizzazione delle tramezzature interne per il ricavo di quattro nuove suite doppie, ognuna dotata di stanza, soggiorno, bagno interno e balcone, quest'ultimo reso possibile dall'inserimento nella copertura dei nuovi abbaini;
- a fine lavori le unità abitative totali della struttura alberghiera saranno 41 così composte: 27 camere, 6 junior suite, 6 suite e 1 bicamera per un totale di 81 posti letto;
- l'intervento proposto dà luogo ai seguenti incrementi: volume edilizio mc. 230,92, superficie utile netta mq. 67,24, altezza dell'edificio ml. 1,00;

Rilevato che l'intervento, in ordine al quale sono stati ottenuti i seguenti pareri obbligatori:

- ✓ Parere favorevole della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Valle di Sole, rilasciato con propria deliberazione n. 55/2018 d.d. 03.04.2018;
- ✓ Visto di corrispondenza del Servizio Turismo e Sport – Ufficio ricettività e professioni turistiche della Provincia Autonoma di Trento, rilasciato con determinazione del Dirigente n. 1439 d.d. 22.05.2018;
- ✓ Parere favorevole ai fini antincendio del Servizio Antincendi e Protezione Civile, rilasciato con nota d.d. 07.06.2018, prot. n. 0333881;
- ✓ Parere ai fini igienico-sanitari dell'Azienda provinciale per i Servizi Sanitari - Servizio Territoriale, rilasciato con provvedimento del Dirigente Medico prot. n. 0092415 d.d. 13.06.2018, subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - si prende atto della soluzione adottata dal progettista al fine di garantire nei locali soggiorno l'aerazione ed illuminazione naturale e diretta mediante finestre a parete e non solo tramite velux. Sia valutata la possibilità di ridurre la lunghezza dell'aggetto antistante le finestre al fine di migliorare l'illuminazione dei locali specie in condizioni climatiche sfavorevoli che potrebbero compromettere l'agevole apertura delle velux;
  - si ricorda che, come stabilito dal Dlgs 236/1989 e ss.mm. ed ii., ai fini del calcolo delle stanze accessibili ai disabili queste "in ogni struttura ricettiva devono essere almeno due fino a 40 stanze o frazioni di 40 aumentando di altre due ogni 40 stanze o frazioni di 40 in più";

ricade in "area per attrezzature ricettive e alberghiere" tipo H, regolamentata dall'art. 28 delle norme di attuazione del vigente PRG, e risulta in contrasto:

- con l'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 3,00 mc/mq; considerato che il lotto edificabile stimato è di mq. 2.165 con una volumetria massima realizzabile pari a mc. 6.495, per effetto dell'incremento volumetrico previsto dal presente progetto, quantificato in mc. 230,92, la volumetria realizzata passa dagli autorizzati mc. 13.302 ai finali mc. 13.532,92;
- con l'altezza massima ammessa di ml. 10,50; per effetto della sopraelevazione prevista, l'altezza dell'edificio, misurata a metà falda, passa dagli attuali ml. 15,00 a ml. 16,00;

Evidenziato come l'edificio in questione, trattandosi di esercizio alberghiero esistente, rientra nella categoria d'opere qualificate di pubblico interesse contemplato dalla lettera a) del punto 1) della lettera A dell'allegato C al D.P.P. n. 8-61/Leg di data 19.05.2017 e ss.mm., come tale capace di giustificare l'esercizio del potere di deroga ai sensi dell'art. 98 della L.P. 15/2015 e ss.mm., nonché ai sensi dell'art. 13 del vigente P.R.G. del Comune di Mezzana;

Rilevato altresì, ai sensi del comma 2 dell'art. 98 della L.P. 15/2015, che l'autorizzazione del Consiglio comunale è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, quando necessaria, o al parere della C.P.C., quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Valle di Sole acquisito con deliberazione n. 55/2018 d.d. 03.04.2018;

Rilevato pure, ai sensi del comma 3 dell'art. 98 della L.P. n. 15/2015, che le opere proposte richiedono la sola autorizzazione del Consiglio comunale in quanto interventi non in contrasto con la destinazione di zona;

Viste e ritenute condivisibili le motivazioni addotte dal Progettista nella sua relazione, a giustificazione sia della necessità dell'intervento sia della compatibilità con il disegno complessivo dello strumento urbanistico comunale, nonché della legge provinciale per il governo del territorio;

Acquisiti ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L, così come da ultimo modificato dall'art. 1 della Legge Regionale 15 dicembre 2015 n. 31 i pareri favorevoli di regolarità tecnico-amministrativa espressi dal responsabile dell'istruttoria;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzana;

Visto l'art. 4 ter della L. 17.08.1942 n. 1150, l'art. 16 della L. 06.08.1967 n. 765, l'art. 3 della L. 21.12.1955 n. 1357 e s.m.;

Vista la L.P. 04.03.2008, n. 1 e ss.mm., nonché i relativi provvedimenti attuativi;

Vista la L.P. 04.08.2015, n. 15 e ss.mm.;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia Autonoma di Trento di data 19.06.2017, n. 8-61/Leg e s.m.;

Visto il DPR. 1 febbraio 2005 n. 3/L (Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige);

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti proclamati dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori previamente nominati;

## **d e l i b e r a**

1. Di rilasciare l'autorizzazione ai sensi del comma 2 dell'art. 98 della L.P. n. 15/2015 e ss.mm. "Legge provinciale per il governo del territorio", per realizzare, in deroga alle norme d'attuazione del vigente P.R.G., i lavori di sopraelevazione del blocco ovest con ristrutturazione delle stanze a piano sottotetto a servizio dell'Hotel Salvadori, su p.ed. 120/2 in C.C. Mezzana.
2. Di condizionare il presente provvedimento al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili ai sensi dell'articolo 54 del decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 19 maggio 2017 e s.m., in quanto le opere realizzate in deroga non possono essere distolte dalle finalità per le quali la deroga è stata rilasciata. Il cambio della destinazione d'uso degli immobili che hanno formato oggetto di deroga agli strumenti di pianificazione territoriale può essere autorizzato, su richiesta motivata dei soggetti interessati, mediante il medesimo procedimento previsto per il rilascio della deroga urbanistica. Il cambio della destinazione d'uso in violazione dell'autorizzazione comporta l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo II e III del titolo VI della legge urbanistica provinciale del 2008.
3. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica, ai sensi del comma 5 dell'articolo 51 del decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 19 maggio 2017 e s.m., per l'esercizio dei poteri d'intervento della Giunta provinciale in materia di urbanistica.
4. Di dichiarare il presente provvedimento esecutivo ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, 3° comma, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L.
5. Di dare evidenza che ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 avverso il presente atto sono ammessi:
  - a) Ricorso amministrativo, da parte di ogni cittadino, alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 79, comma 5 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L;
  - b) Ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli artt. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104.  
*ovvero ed in alternativa al ricorso giurisdizionale*
  - c) Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, entro 120 giorni dalla data della notifica o della comunicazione, o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.Per l'impugnazione degli atti concernenti procedure di affidamento di pubblici lavori, servizi o forniture, si richiama la tutela processuale di cui al comma 5 dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 02.07.2010, n. 104. In particolare:
  - il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;
  - non è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

\*\*\*\*\*

Data lettura del presente verbale, lo stesso viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
Redolfi Giacomo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Incapo dott. Carlo Alberto

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*