

COMUNE DI CASTELLO-MOLINA DI FIEMME  
Provincia di Trento

**VERBALE DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 15.01.2025.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno quindici del mese di gennaio alle ore 20.30, nella Sala consiliare in Municipio a Castello di Fiemme, a seguito di regolari avvisi recapitati a termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale.

Convocazione ordinaria, in seduta pubblica, adunanza di prima convocazione, in modalità mista (in presenza e telematica).

Sono presenti i Signori consiglieri:

		Presenti	Assenti		note
			Giust.	Ingiust.	
1	LARGER MARCO	x			
2	BETTA ANDREA	x			
3	BONELLI ANTHONY	x			
4	BONELLI LUIGI		x		Entra alle ore 20:42
5	CARPELLA LISA	x			
6	DAPRA' VALENTINA	x			
7	GIRARDI ANDREA	x			
8	IANNIELLO ELENA	x			
9	MATORDES CINZIA	x			
10	PIAZZI MIRELLA	x			
11	SENETTIN TIZIANO	x			
12	TENAGLIA FRANCESCA	x			
13	WEBER DANIELE		x		
14	ZORZI FULVIO	x			

Assiste e verbalizza il Segretario comunale dott. MARCELLO LAZZARIN.

Accertato il numero legale degli intervenuti, il Sindaco Sig. MARCO LARGER assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione del seguente **Ordine del Giorno**:

OGGETTO	
1	Comunicazioni del Sindaco.
2	Designazione, da parte del Presidente, di due Consiglieri incaricati delle funzioni di scrutatore.
3	Esame ed approvazione del verbale della seduta consiliare d.d. 18.12.2024.
4	L.P. 04.08.2015 n. 15 e ss.mm. ii., art. 39 comma 3, adozione definitiva di variante non sostanziale al vigente P.R.G. comunale, ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. j bis).
5	Varie ed eventuali emerse in conferenza dei Capi gruppo a carattere non deliberativo.
6	Delibera di Consiglio comunale nr. 21 di data 20.05.2024, avente ad oggetto: "Vendita, previa autorizzazione allo sgravio dal vincolo di uso civico, di mq. 222 della p.f. 3344/11 C.C. Castello di Fiemme.". Rettifica.

## 1. COMUNICAZIONI DEL SINDACO.

Il Sindaco propone di modificare l'ordine di trattazione degli argomenti, nello specifico il punto nr. 6 diventa il punto nr. 5 e il punto nr. 5 diventa il 6. Nessun membro si oppone.

Dovremo fare un ulteriore consiglio comunale per la gestione dei rifiuti, abbiamo fatto una discussione con i sindaci lunedì scorso, vediamo come si impronta la questione.

## 2. DESIGNAZIONE, DA PARTE DEL PRESIDENTE, DI DUE CONSIGLIERI INCARICATI DELLE FUNZIONI DI SCRUTATORE.

Vista la disponibilità degli interessati, vengono designati quali scrutatori per l'odierna seduta i Consiglieri Signore: Valentina Daprà e Cinzia Matordes.

## 3. ESAME ED APPROVAZIONE DEL VERBALE DELLA SEDUTA CONSILIARE D.D. 18.12.2024.

*Nessuna richiesta di integrazione/rettifica.*

Si procede quindi alla votazione del verbale così come depositato agli atti.

	Assente	Voto Delibera		
		Favorevole	Contrario	Astenuto
LARGER MARCO		x		
BETTA ANDREA		x		
BONELLI ANTHONY				x
BONELLI LUIGI	x			
CARPELLA LISA		x		
DAPRA' VALENTINA		x		
GIRARDI ANDREA		x		
IANNIELLO ELENA		x		
MATORDES CINZIA		x		
PIAZZI MIRELLA		x		
SENETTIN TIZIANO		x		
TENAGLIA FRANCESCA		x		
WEBER DANIELE	x			
ZORZI FULVIO		x		

Con voti favorevoli n. 11, contrari 0, astenuti n. 1 (Bonelli Anthony), legalmente espressi, su n. 12 presenti e votanti;

### DELIBERA

1. di approvare il verbale della seduta consiliare tenutasi il giorno 18.12.2024, dando atto che lo stesso risulta redatto in modo conforme a quanto deliberato e discusso dal Consiglio comunale.

## 4. L.P. 04.08.2015 N. 15 E SS.MM. II., ART. 39 COMMA 3, ADOZIONE DEFINITIVA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL VIGENTE P.R.G. COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA 2 LETT. J BIS).

*Relatore il Sindaco. Riassume la proposta di deliberazione.*

Alle ore 20:42 entra il Consigliere Bonelli Luigi.

Non cambia niente dal punto di vista formale rispetto a quello che abbiamo già approvato, in sostanza si tratta di una specificazione degli indici secondo quanto dettato dal Servizio Urbanistica.

*Interviene l'ing. Alessia Doff.* Rispetto alle osservazioni che sono pervenute dal Servizio Urbanistica, la richiesta un po' più particolare che è stata fatta, è un approfondimento rispetto alla coerenza con le disposizioni provinciali fissate in tema di disciplina degli alloggi destinati a residenza, cosiddetta Legge

Gilmozzi. Il cambio di destinazione d'uso di un'unità abitativa a tempo libero e vacanze può avvenire in determinati casi e a determinate condizioni. Quello che si è voluto fare all'interno di questa norma, è ammettere che una parte di tutto quel volume potesse essere destinato a residenza per il tempo libero e vacanze senza dover attingere ai due contingenti che il Comune ha a disposizione, quello della Legge Gilmozzi e quello dell'articolo 55, per cui era stata fatta a suo tempo una variante nel 2020. Per questi due contingenti esiste un volume, per entrambi distinto, per cui alla richiesta di cambio d'uso quel volume viene a scalare. Rispetto all'ex hotel Milano, la possibilità di destinare -come ci viene chiesto di precisare in maniera esplicita dall'Urbanistica- 2400 mc per il tempo libero e vacanze, lo facciamo in base a quello che viene disposto dall'art. 19 delle nostre norme del PRG. *Dà lettura dell'articolo.* Rispetto all'intero volume di 7.500 mc, questa norma prevede che meno della metà -2400 mc.- possano essere utilizzati per farne residenza tempo libero e vacanze. Quindi stiamo ampiamente sotto quel 50%, in modo tale da non avere una serie di unità abitative per le quali si sa quale uso ne viene fatto. Ed anche per dare ancora modo di avere a disposizione il contingente, per cui chi chiede di fare un cambio d'uso da residenza ordinaria, lo possa ancora fare.

All'interno sia della relazione integrativa che ho elaborato che della norma, il Servizio Urbanistica ci chiede di precisare un particolare rispetto a questo volume, che deve essere un volume lordo.

Il volume che rimane diventa residenza ordinaria, da intendere, non tanto con l'associato aspetto della proprietà quanto con l'uso. Quindi la residenza ordinaria che viene utilizzata sia come prima casa ma anche per lunghi periodi, come un appartamento che viene dato in affitto a chi lavora in valle tutto l'anno, quindi deve essere dimostrato un uso continuativo.

Obbligatoriamente, almeno 960 mc devono essere destinati a prima abitazione. Potrebbe anche essere che questo volume minimo di 960 aumenti, perché una residenza ordinaria può essere fatta prima casa. Sulla residenza ordinaria la prima abitazione è un vincolo più forte.

Rispetto alle opere che vengono realizzate a carico del privato e cedute gratuitamente al comune, quindi l'allargamento della sede stradale della via Borno, la realizzazione del marciapiede e dei dieci posti macchina, è stata richiesta nella relazione integrativa una precisazione. Queste opere di urbanizzazione vanno viste come delle opere connesse al piano di recupero, perché alla fine esse diventeranno delle infrastrutture essenziali e funzionali all'intervento stesso. Quindi ci viene richiesto di fare un esplicito riferimento ad una convenzione che verrà stipulata fra il privato ed il comune. Questo rapporto deve essere disciplinato, per definire chi fa le opere di urbanizzazione e come verranno cedute. In questo schema di convenzione verrà individuata la misura del contributo di costruzione perché comunque su quell'edificio ci sarà un contributo da applicare per il cambio d'uso, perché da non residenziale diventerà residenziale. Il contributo sarà ridotto in relazione all'entità delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Comunque ridotto di una somma pari al costo che verrà effettivamente sostenuto per realizzare le opere di urbanizzazione quando questo importo dovesse essere inferiore ad un terzo, perché la norma dice che il contributo di costruzione è fatto di tre elementi, per un terzo opere di urbanizzazione primaria, per un terzo opere di urbanizzazione secondaria e la restante parte costo medio di costruzione. In convenzione verrà definito anche l'aspetto relativo all'eventuale cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Le altre osservazioni sono più di carattere normativo, ci viene richiesto di richiamare specifici articoli che sono previsti nel nostro PRG (ad esempio l'articolo che definisce le modalità con cui vanno sistemati gli spazi pertinenziali del centro storico). Altre specificazioni sono state fatte rispetto al piano di spiccato ed alla fascia di rispetto stradale. Questi due aspetti così tecnici possono essere disciplinati all'interno delle norme del piano attuativo e non è necessario che vengano specificati all'interno della norma del PRG. Anche perché -per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale- servirà il parere del Servizio Gestione Strade che ci darà il nulla osta e per quanto riguarda la linea di spiccato, la stessa può essere modificata solo con un permesso di costruire oppure all'interno delle norme del piano. Questo tipo di valutazione competerà in primis alla Territoriale e poi ci sarà un esame in Commissione Edilizia.

*Sindaco:* accogliamo ciò che il Servizio Urbanistica ci ha suggerito, siamo andati a modificare secondo il linguaggio più corretto per loro. L'ingegnera ha fatto un grande lavoro. Il risultato è buono. Se un domani dovessero arrivare delle risorse, il Comune lo può prendere in mano, acquistarlo e fare tutto pubblico. Speriamo che si possa arrivare ad una sistemazione di un'area ferma da un po' troppo tempo.

*Consigliere Tiziano Senettin:* mi congratulo per il lavoro fatto dall'ingegnera, un ottimo lavoro. Credo che questo riassume un po' quello che volevamo. Daré uno stimolo per sistemare quell'area. Noi abbiamo gettato le basi, senza avere un progetto.

*Ing. Alessia Doff:* un particolare che non è scontato, rispetto alla situazione che si trova di solito nei centri storici: ci è stato chiesto di precisare bene che il volume non subirà alcun tipo di aumento, 7.500 mc sono e così rimangono. Inoltre, all'interno della norma, ci è stato suggerito di esplicitare proprio che -a seguito della demolizione con ricostruzione- si dovrà garantire lo standard di parcheggio derivante dal

cambio d'uso. Quindi con questo intervento qualunque destinazione/uso ne verrà, chi lo farà sarà vincolato a rispettare questo aspetto.

*Consigliere Tiziano Senettin:* i 7.500 mc sono fuori terra? Eventualmente sotto terra questi metri possono aumentare?

*Ing. Alessia Doff:* sì, però il volume interrato non fa volume. La progettazione sarà strettamente legata a quale destinazione prenderà l'immobile in base a questo ventaglio di possibilità. Il Piano attuativo lo vedremo solamente quando chi farà l'operazione avrà definito come procedere.

*Consigliere Andrea Girardi:* gli spazi che il comune prendeva in possesso, aree destinate alle associazioni, ci saranno queste zone?

*Sindaco:* sì, c'è uno spazio di 540. Dopo la progettazione, dovremo capire in convenzione se questo spazio lo avremo gratis o dovremo pagarlo.

*Assessore Fulvio Zorzi:* eventuali spazi commerciali, dove rientrerebbero?

*Ing. Alessia Doff:* entrano nei 540 mc minimi fino ad un massimo di 2.000.

*Assessore Fulvio Zorzi:* voglio ringraziare personalmente il nostro Ingegnere perché so che lavoro è stato fatto e allo stesso tempo voglio ringraziare il Consiglio comunale perché, se andiamo indietro di un po' di anni, ci ricordiamo quello che era successo....., credo che anche la gente di Castello possa essere soddisfatta, finalmente si può iniziare a sistemare una struttura che da una vita è fatiscente.

Si procede quindi alla votazione

	Assente	Voto Delibera			Voto Immediata eseguibilità		
		Favorevole	Contrario	Astenuto	Favorevole	Contrario	Astenuto
LARGER MARCO		x			x		
BETTA ANDREA		x			x		
BONELLI ANTHONY		x			x		
BONELLI LUIGI		x			x		
CARPELLA LISA		x			x		
DAPRA' VALENTINA		x			x		
GIRARDI ANDREA		x			x		
IANNIELLO ELENA		x			x		
MATORDES CINZIA		x			x		
PIAZZI MIRELLA		x			x		
SENETTIN TIZIANO		x			x		
TENAGLIA FRANCESCA		x			x		
WEBER DANIELE	x						
ZORZI FULVIO		x			x		

Con voti favorevoli n. 13, contrari 0, astenuti n. 0, legalmente espressi, su n. 13 presenti e votanti;

Votazione Immediata eseguibilità:

Con voti favorevoli n. 13, contrari 0, astenuti n. 0, legalmente espressi, su n. 13 presenti e votanti;

### DELIBERA

1. di accogliere, per le motivazioni in premessa esposte, le richieste di cui alle osservazioni contenute nel parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT nr. 22/2024 dd. 22.11.2024, pervenuto in data 25.11.2024, sub prot. com. n. 8029;
2. di provvedere altresì a recepire, nel testo normativo, le modifiche apportate dalle varianti non sostanziali Variante 2021, Variante 2023, Variante conseguente ad accordo urbanistico e Variante conseguente all'approvazione di variante al P.A. Ruaia riguardanti solo stralci, unitamente alla correzione di alcuni errori materiali presenti così da approvare un "testo coordinato" delle norme di attuazione;
3. di adottare in via definitiva, con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle richieste richiamate sub dispositivo 1 e sub dispositivo 2, il progetto di "Variante 2024" – redatto dal tecnico - Responsabile dell'ufficio tecnico comunale - dott. Ing. Alessia Doff, in atti sub. prot. com. n. 134 del 09.01.2025:
  - 1) Relazione integrativa con modifiche richieste nel parere Pat del 22.11.2024 (S013/2024/18.2.2-2024-191/GBE);

- 2) NTA\_FINALE\_ART. 100 CastelloMolina\_VarPRG\_2024\_N\_sostanziale II AD;
  - 3) NTA\_RAFFRONTO\_ART. 100 CastelloMolina\_VarPRG\_2024\_N\_sostanziale II AD;
  - 4) *Norme di attuazione: stesura finale;*
  - 5) *Norme di attuazione: stesura di raffronto con evidenziazione degli stralci già approvati;*
  4. di dare atto che la variante di cui al dispositivo precedente non comporta alcuna modifica di tipo cartografico in quanto il perimetro attuale del piano delimita già correttamente la proprietà
  5. di prendere atto, ai sensi dell'art. 20 della L.P. n. 15/2015 ed ai sensi dell'art. 3bis c. 7 del D.P.P. 14.09.2006 n.15-68/leg., che la variante di cui trattasi non risulta soggetta a rendicontazione urbanistica-considerato che la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art. 3 eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, non evidenzia la presenza di effetti significativi sul quadro paesaggistico ambientale;
  6. di dare atto che non sussiste obbligo di indire la Conferenza dei servizi ai sensi della L.P. 14.06.2005 n. 6 e ss.mm. in materia di uso civico, in quanto le varianti in questione non coinvolgono realtà assoggettate al vincolo di uso civico;
  7. di dare atto che le modifiche introdotte dalla presente Variante 2024 al PRG di Castello-Molina di Fiemme non sono tali da prevedere l'obbligo di redazione di studi di compatibilità in quanto l'area interessata ricade in aree con penalità trascurabile o assente – P1;
  8. di dare atto che il progetto di variante non sostanziale al P.R.G., successivamente all'adozione definitiva da parte del Consiglio comunale disposta con il provvedimento, sarà trasmesso alla Giunta provinciale per la sua definitiva approvazione;
  9. di demandare all'Ufficio tecnico comunale gli adempimenti ulteriori e conseguenti.
  10. di dichiarare la deliberazione, per le ragioni indicate in premessa e mediante votazione separata effettuata per alzata di mano, che ha dato il seguente esito: favorevoli n. 13, contrari n. =, astenuti n. =, su n. 13 presenti e votanti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, nr. 2.
- 5. DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 21 DI DATA 20.05.2024, AVENTE AD OGGETTO: "VENDITA, PREVIA AUTORIZZAZIONE ALLO SGRAVIO DAL VINCOLO DI USO CIVICO, DI MQ. 222 DELLA P.F. 3344/11 C.C. CASTELLO DI FIEMME." RETTIFICA.**

*Relatore il Sindaco.* Il Notaio, al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, ha rilevato che gli acquirenti identificati con la deliberazione del CC 21 del 20.05.2024 erano soggetti privati mentre la vendita avviene a favore delle rispettive società per le quali i signori Dagostin e Peretti intervengono quali legali rappresentanti. Pertanto è necessario rettificare quella delibera precisando che le vendite vengono fatte alle società e non alle persone fisiche, tutto il resto rimane uguale.

Nessun intervento.

Si procede quindi alla votazione.

	Assente	Voto Delibera			Voto Immediata eseguibilità		
		Favorevole	Contrario	Astenuto	Favorevole	Contrario	Astenuto
LARGER MARCO		x			x		
BETTA ANDREA		x			x		
BONELLI ANTHONY		x			x		
BONELLI LUIGI		x			x		
CARPELLA LISA		x			x		
DAPRA' VALENTINA		x			x		
GIRARDI ANDREA		x			x		
IANNIELLO ELENA		x			x		
MATORDES CINZIA		x			x		
PIAZZI MIRELLA		x			x		
SENETTIN TIZIANO		x			x		
TENAGLIA FRANCESCA		x			x		
WEBER DANIELE	x						
ZORZI FULVIO		x			x		

Con voti favorevoli n. 13, contrari 0, astenuti n. 0, legalmente espressi, su n. 13 presenti e votanti;

Votazione Immediata eseguibilità:

Con voti favorevoli n. 13, contrari 0, astenuti n. 0, legalmente espressi, su n. 13 presenti e votanti;

### DELIBERA

1. di rettificare il punto 1) e il punto 2) del deliberato della deliberazione di Consiglio comunale nr. 21 di data 20.05.2024 sostituendoli integralmente con quanto segue: "1) di vendere, alla Società [OMISSIS], complessivi mq. 158 della p.f. 3344/11 C.C. Castello di Fiemme, valore di stima: € 196,50 al mq, per complessivi € 31.047,00;

2) di vendere alla Società [OMISSIS], mq. 64 della p.f. 3344/11 C.C. Castello di Fiemme; valore di stima: € 196,50 al mq, per complessivi € 12.576,00";

2. di dare atto che i rimanenti punti della delibera di Consiglio comunale n. 21 del 20.05.2024 rimangono invariati;

3. di dichiarare la presente deliberazione, per le ragioni indicate in premessa e mediante votazione separata legalmente resa, che ha dato il seguente esito: favorevoli n.13, contrari n. -, astenuti n. -, su n. 13 presenti e votanti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino- Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018.

### 6. VARIE ED EVENTUALI EMERSE IN CONFERENZA DEI CAPI GRUPPO A CARATTERE NON DELIBERATIVO.

*Sindaco:* con il biodigestore vanno avanti però c'è la questione di Ruaia. Il teleriscaldamento che arriverà per la Felicetti e l'Eurostandard. Anche loro finanziati dal PNRR, anche loro devono correre. C'è il lavoro privato ma che cambierà molto anche l'usufruire della zona produttiva di Ruaia. Ci sarà l'autorizzazione alla pratica edilizia non una delibera di Consiglio comunale. Finché stanno in quello che abbiamo approvato con l'ultima modifica al PRG -in quei parametri- non bisognerà tornare in Consiglio comunale.

*Consigliere Andrea Girardi:* sempre in località Ruaia, per la Felicetti, cos'è che verrà costruito? Un altro teleriscaldamento solo per la Felicetti?

*Sindaco:* tecnicamente la Felicetti deve passare da gas ad una fonte rinnovabile.

*Consigliere Bonelli Luigi:* dalla centrale scendono con un tubo per scaldare, poi verrà fatto, in base alle richieste che ci saranno dagli altri capannoni, un bypass con una caldaia a biometano che alzerà la temperatura. È un intervento che farà la Bioenergia.

*Consigliere Tiziano Senettin:* quindi per il futuro potrà essere che Molina verrà collegata al teleriscaldamento?

*Sindaco:* questo ci aprirà una porta, ci sarà la possibilità di fare un collegamento. Ed anche per Castello in maniera inversa. Non sarà una cosa immediata però la possibilità di realizzare un collegamento dalla centrale di Cavalese c'è.

*Consigliere Tiziano Senettin:* riguardo alla sdemanializzazione di quella parte di strada per permettere all'Eurostandard di fare il capannone grande. Ho incontrato il sig. Cavada e mi ha detto che non c'è ancora niente di ufficiale, mi ha espresso la sua paura in merito al prossimo cambio di amministrazione, in quanto lui dice che non hanno nessuna garanzia che venga mantenuta la parola data. La Giunta potrebbe prendere un impegno con un atto scritto?

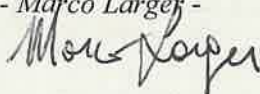
*Sindaco:* hanno scritto ieri che non hanno avuto risposta. Oggi non riesco a dare una risposta ufficiale precisa, non abbiamo neanche il bilancio. Gli risponderò sicuramente. L'unica verifica che dovrei fare è se quella particella è stata concessa come uso civico per lo sfalcio, ma può sempre esser revocato. La mia risposta comunque non può avere un valore vincolante.

Il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 21:33.

Il presente verbale risulta composto di nr. 6 facciate e di n. - documenti allegati.

IL PRESIDENTE

- Marco Lager -



IL SEGRETARIO COMUNALE

- dott. Marcello Lazzarin -

