

*Allegato alla deliberazione giuntale n. 168 di data 24.09.2015*

Provincia Autonoma di Trento  
Patrimonio del Trentino SpA

Comune di Rovereto

**ACCORDO AMMINISTRATIVO**

**TRA LA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO,**

**LA PATRIMONIO DEL TRENTINO SPA**

**E IL COMUNE DI ROVERETO**

**FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX A.N.M.I.L.**

**UBICATO SULLA COLLINA DI ROVERETO**

SCHEMA DI ACCORDO AMMINISTRATIVO TRA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO -  
COMUNE DI ROVERETO - PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A.  
ai fini della riqualificazione urbanistica e ambientale del compendio immobiliare  
denominato "ex A.N.M.I.L." ubicato sulla collina di Rovereto

**LA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**, rappresentata dal Presidente Ugo Rossi,

**LA PATRIMONIO DEL TRENTO SPA**, rappresentata dal Presidente Giovanni Paolo Bortolotti

e

**IL COMUNE DI ROVERETO**, rappresentato dal Sindaco Francesco Valduga

Visto l'art. 28 della L.P. n. 23 del 30.11.1992 e s.m.e i.;

Visti gli artt. 25 c.1, 27 c.1, 111 c.3 e 4 della L.P. n. 15 del 2015;

Visto l'art.24 comma 1 dello Statuto Comunale di Rovereto;

assumono i seguenti impegni:

1. la Provincia Autonoma di Trento, la Patrimonio del Trentino SpA e il Comune di Rovereto concordano sulla opportunità di:
  - dar corso tempestivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale del compendio immobiliare ex ANMIL, ubicato sulla collina di Rovereto ed identificato dalle pp.edd. 2281, 2282, 2283 e dalla p.f. 861/1 tutte in C.C. Rovereto, nella logica di promuovere la tutela e la valorizzazione dell'intero contesto allo scopo di favorire delle forme di uso collettivo sostenibili e quindi addivenire alla rigenerazione naturale dell'intero sito;
  - addivenire al processo di riqualificazione di cui al punto precedente attraverso la demolizione integrale dei manufatti, comprensiva delle opere fondazionali, oggi non più utilizzabili e caratterizzati da obsolescenza e degrado per quanto riguarda gli aspetti strutturali, energetici e di finitura, la bonifica del sito compatibile con le funzioni che saranno insediate, comprensiva di caratterizzazione dei rifiuti, smaltimento degli stessi e analisi del fondo scavo, la rinaturalizzazione del sito e il conseguente ripristino ambientale;
  - garantire l'equilibrio economico e finanziario di Patrimonio del Trentino SpA mediante il ricorso allo strumento del credito edilizio, nelle forme e nei modi qui di seguito definiti;

2. la Patrimonio del Trentino SpA declina quanto concordato sopra mediante i seguenti adempimenti di indirizzo condivisi:

<b>Azioni</b>	<b>Scadenza</b>
Progettazione dell'intervento demolitorio, di bonifica e di rinaturalizzazione dell'andamento del terreno	30/11/2015
Approvazione progetto, finanziamento e svolgimento delle procedure di gara previo ottenimento del titolo edilizio. Accertamento del volume e della SUL antecedentemente alla demolizione con inserimento in un apposito registro (art. 111 della L.P. 15/2015)	30 gg
Verifiche amministrative di rito e formalizzazione del contratto	40 gg
Inizio lavori, realizzazione degli stessi e ultimazione delle opere	10 gg
Immissione in possesso del sito all'amministrazione comunale dopo l'ultimazione delle opere di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione	1 mese dalla fine lavori
Concessione in uso e/o trasferimento della proprietà o di altro diritto reale al Comune di Rovereto per la fruizione del contesto successivamente alla approvazione di specifica variante al PRG atta a riconoscere in via perequativa / compensativa soluzioni urbanistiche compatibili ed adeguate al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario dell'operazione alla Patrimonio del Trentino SpA	60 gg dall'entrata in vigore della variante

La progettazione degli interventi demolitori e di rinaturalizzazione dovrà essere condivisa dall'amministrazione comunale di Rovereto la quale, nel caso in cui occorranza atti formali di approvazione, si impegna sin d'ora a garantire il rispetto del crono programma di cui sopra. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla riprofilatura e livellamento del sito per consentire uno spontaneo e naturale rinverdimento dello stesso, posto che le opere di messa a dimora di essenze vegetali e comunque di rinverdimento non sono oggetto del presente accordo. Successivamente al trasferimento della proprietà all'amministrazione comunale verranno garantite eventuali ulteriori misure di tutela e valorizzazione dell'intero contesto allo scopo di favorirne delle forme di uso collettivo sostenibili.

3. Il Comune di Rovereto, a fronte degli impegni sopra espressi, si impegna, nel termine di 120 giorni dalla richiesta, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 4 del presente accordo amministrativo, alla stesura di una variante al Piano regolatore generale nella logica di garantire in via perequativa / compensativa soluzioni urbanistiche compatibili con la pianificazione locale ed adeguate che garantiscano a Patrimonio del Trentino SpA l'equilibrio economico finanziario dell'operazione.

La variante in questione dovrà conformarsi ai principi legislativi contemplati negli artt. 25, 27 e 111 comma 3 della Legge provinciale 15/2015 dovendo trattare, attraverso l'istituto della compensazione urbanistica, la collocazione territoriale di diritti edificatori nella forma di credito

edilizio da utilizzare nelle aree destinate ad insediamento per ristorare l'avvenuta demolizione dell'edificio incongruo ed il valore del suolo / diritto reale che verrà ceduto / concesso all'amministrazione comunale (ex ANMIL). Per il riconoscimento del credito edilizio la variante al PRG dovrà avvalersi di perizia asseverata redatta da professionisti abilitati, secondo principi di proporzionalità e di congruità e tenendo conto del rapporto costi-benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione eseguiti. Si evidenzia che il processo volto al riconoscimento del credito edilizio dovrà seguire scrupolosamente i principi dell'estimo e le valutazioni dovranno essere effettuate con criteri oggettivi e ripercorribili facendo riferimento ai valori espressi dai borsini immobiliari maggiormente accreditati e alle consolidate analisi e perizie tecnico-estimative condotte dall'amministrazione comunale di Rovereto su posizioni analoghe. Il rapporto peritale volto alla determinazione del credito edilizio dovrà altresì tenere in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli areali di partenza ed atterraggio, gli oneri sopportati da Patrimonio del Trentino SpA per le opere di demolizione e rinaturalizzazione del sito ex ANMIL, gli equilibri di bilancio di Patrimonio del Trentino SpA e dovrà trovare condivisione tra i tecnici all'uopo nominati dalle parti in causa. Il credito edilizio potrà trovare collocazione entro il territorio comunale secondo le modalità definite dallo strumento urbanistico vigente.

4. La Patrimonio del Trentino Spa avrà facoltà, senza termine temporale alcuno, di prospettare possibili soluzioni relative alla collocazione dei diritti edificatori nella forma di credito edilizio; tali soluzioni dovranno essere congrue rispetto ai principi ispiratori contemplati nella Legge provinciale 15/2015 e dovranno trovare condivisione in termini di corretta e congrua pianificazione locale da parte dell'amministrazione. La variante al Piano Regolatore generale potrà essere attuata successivamente alla definizione di quanto sopra espresso mediante i seguenti adempimenti di indirizzo:

<b>Azioni</b>	<b>Scadenza</b>
Definizione delle soluzioni compensative e/o perequative attraverso valutazioni ed eventuali accordi tra gli attori coinvolti (Comune di Rovereto, Patrimonio del Trentino SpA)	3 mesi
Stesura della variante al PRG entro 120 gg. dalla richiesta	120 giorni
Iter approvativo della variante al PRG	9 mesi

5. La cessione dei suoli da parte della Patrimonio del Trentino SpA dovrà intervenire entro 60 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG e renderà efficace la traslazione ad altra area dei crediti edilizi assegnati a norma di legge e che verranno così trascritti nell'apposito registro comunale. Tale adempimento costituirà il termine di decorrenza ai fini della validità decennale

dei crediti.

6. Il presente accordo amministrativo si ritiene esonerato dall'obbligo di registrazione fiscale ai sensi dell'art. 3 della tabella allegata al D.P.R. n. 131 del 26.10.1986.

*Letto, approvato e sottoscritto*

Trento-Rovereto, .....

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PATRIMONIO DEL TARENTINO SPA

COMUNE DI ROVERETO