



Comune della Città di Arco
PROVINCIA DI TRENTO

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica
Area Tecnica

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE n. 417 di data 13/10/2025

OGGETTO:	OPERE DI REALIZZAZIONE DI UN AGRITURISMO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL DEPOSITO ESISTENTE IN LOCALITÀ PRATOSAIANO, AUTORIZZATE CON PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA URBANISTICA N. 38/2021. SVINCOLO DELLA CAUZIONE PER MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE.
-----------------	--

Relazione.

Con deliberazione n.46 di data 16/10/2019, il Consiglio comunale ha autorizzato il rilascio del permesso di costruire relativo alla “*realizzazione di un agriturismo, con demolizione/ricostruzione del deposito esistente, pp. ff. 1299, 1297/2 e 1296 c.c. Oltresarca*” in località Pratosaiano, secondo il progetto di data novembre 2018 – ottobre 2019 a firma dell’arch. Mattia Riccadonna di Riva del Garda, in deroga all’art. art. 38 comma 5 lettera b) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.

Il progetto autorizzato in deroga prevedeva nello specifico la demolizione del deposito esistente e la costruzione, ad una quota d’imposta leggermente superiore, di un nuovo edificio agrituristico, suddiviso in due corpi di fabbrica, dotato di n.8 camere, n.4 a piano terra e n.4 al piano primo del corpo B e di un’unità abitativa e servizi funzionali all’attività ricettiva (reception, sala colazione, sala multiuso-palestra, lavanderia-stireria, ecc.) da ubicarsi nel corpo A.

Ritenendo importante l’intervento progettuale proposto, soprattutto in termini di impatto paesaggistico, l’Amministrazione comunale, insieme all’assunzione dell’atto deliberativo di autorizzazione alla deroga, aveva approvato uno schema di convenzione, disciplinante alcune opere che la società Cavalli Alto Garda s.s.a. avrebbe dovuto realizzare gratuitamente a favore del Comune di Arco.

In particolare con la firma della convenzione, sottoscritta dalle parti in data 11/09/2020 - reg.int. 933/Scritture private area tecnica - il concessionario era tenuto a procedere all’asfaltatura di un tratto di circa ml.300 della p.ed. 3593 c.c. Oltresarca e all’installazione di una barriera stradale di sicurezza di circa ml. 40 sul muro esistente in un altro tratto sempre della p.ed. 3593 c.c. Oltresarca, così come indicato nella relazione e nel computo metrico estimativo di data settembre 2019, redatti dall’arch. Mattia Riccadonna. Nell’ipotesi in cui le opere non fossero realizzate contestualmente ai lavori di demolizione del deposito esistente e realizzazione del nuovo agriturismo e quindi il concessionario non avesse rispettato gli impegni convenzionali, il Comune avrebbe escusso la garanzia di euro 10.000,00 depositata prima della sottoscrizione dell’accordo stesso.

Ottenuta l’autorizzazione del Consiglio comunale e sottoscritta la convenzione, in data 19/07/2021 è stato quindi rilasciato il permesso di costruire in deroga n.38/2021, relativo ai lavori di realizzazione di un agriturismo, con demolizione e ricostruzione del deposito esistente, pp. ff. 1299, 1297/2 e 1296 c.c. Oltresarca - oggi p.ed. 1622 c.c. Oltresarca – in località Pratosaiano.

L’inizio lavori è stato depositato in data 09/06/2023 e i lavori sono iniziati in data 14/06/2023, con la demolizione del deposito esistente e la realizzazione di alcune minime opere propedeutiche alla posa delle fondazioni del nuovo edificio.

Nel corso dei lavori, successivamente alla demolizione della struttura fatiscente esistente, la proprietà ha deciso di rinunciare alla realizzazione della struttura agrituristica e dell’alloggio del conduttore.

La volontà della proprietà di non procedere con la realizzazione del nuovo agriturismo e dell’alloggio del conduttore è stata comunicata al Comune di Arco mediante presentazione della SCIA di variante al permesso di costruire in deroga n.38/2021 – prot. n. 12443 di data 22/04/2025 . La SCIA, corredata dell’autorizzazione della Sottocommissione per il paesaggio – deliberazione n.173/24 di data 17/10/2024 – prende atto delle effettive esigenze del proprietario circa la rinuncia alla realizzazione della struttura agrituristica e dell’alloggio del conduttore e prevede il ripristino a

verde degli spazi liberati dal volume del deposito demolito. Contestualmente, la detta SCIA aggiorna lo stato di fatto rispetto all'avvenuta demolizione di un box cavalli ritenuto pericolante a seguito di una segnalazione e alla realizzazione di altre sistemazioni esterne, tutte opere legittimamente realizzate a seguito della presentazione di comunicazioni opere libere e comunicazioni inizio lavori asseverate.

Dopo la dichiarazione di ultimazione lavori prot.n.20396 di data 07/07/2025, al fine di verificare lo stato dei luoghi oggetto di intervento, in data 03/09/2025 il funzionario incaricato dell'area tecnica del Comune di Arco, Giorgio Pede, ha effettuato un sopralluogo, riscontrando che l'area si presentava nelle condizioni dichiarate negli elaborati progettuali allegati alla SCIA di variante.

Con riferimento agli accordi di cui alla convenzione reg.int. 933/2020 - stabiliti al momento del rilascio dell'autorizzazione alla deroga urbanistica rilasciata dal Consiglio comunale con deliberazione n.46 di data 16/10/2019 e strettamente correlati all'impatto paesaggistico derivante dalla realizzazione del nuovo agriturismo - si evidenzia come gli stessi vengano meno a seguito della volontà espressa dalla proprietà di non realizzare alcun volume, con conseguente caducazione della convenzione stessa.

Alla luce di quanto sopra, si procede allo svincolo della polizza fideiussoria n.00062591001709 di data 30/07/2020 pari ad euro 10.000,00 (diecimila), emessa dalla Cattolica Assicurazioni a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui alla convenzione reg.int. 933/2020, da parte del concessionario e a favore del Comune di Arco.

IL DIRIGENTE

premesso quanto sopra;

visto il decreto del Sindaco 92 di data 27 dicembre 2024 con il quale sono stati attribuiti gli incarichi dirigenziali per l'anno 2025;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2;

visto l'articolo 41 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 12 novembre 2007 ed entrato in vigore il 27 dicembre 2007 e ss.mm.;

visto il Regolamento di contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 di data 25 novembre 2019 ed entrato in vigore in data 8 dicembre 2019;

vista la deliberazione n. 18 di data 27 marzo 2025, immediatamente esecutiva con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione 2025 – 2027 e nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) 2025 – 2027;

vista la deliberazione n. 35 di data 1 aprile 2025, immediatamente esecutiva con la quale la Giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2025 – 2027;

DETERMINA

1. di svincolare, per le motivazioni espresse nelle premesse del presente provvedimento, la polizza fideiussoria n.00062591001709 di data 30/07/2020 pari ad euro 10,000,00 (diecimila), emessa dalla Cattolica Assicurazioni a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui alla convenzione reg.int. 933/2020, da parte del concessionario e a favore del Comune di Arco;
2. di dare atto, ai sensi dell'art. 13 del regolamento comunale sui controlli interni, che sul presente provvedimento non viene espresso visto di regolarità contabile in quanto lo stesso non determina riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica, finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto è immediatamente esecutivo;
3. di evidenziare che avverso la presente determina è ammesso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

CARMELO CAPIZZI / ArubaPEC S.p.A.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti
degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005;
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Pratica istruita e presentata da:

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica - Marzari Nadia

Il Fascicolo viene trasmesso, ad avvenuta esecutività della presente determinazione, al competente servizio sopraindicato per la sua esecuzione e comunicata p.c. mediante segnalazione informatica a:
