



Comune della Città di Arco
PROVINCIA DI TRENTO

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica
Area Tecnica

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE n. 612 di data 29/12/2025

OGGETTO:	AFFIDO DELL'INCARICO, AL DOTT. ARCH. REMO ZULBERTI, RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PROPEDEUTICO ALLA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI ARCO. CIG B9C2A8EA79
-----------------	--

Relazione.

L'amministrazione comunale intende avviare l'iter di redazione di una variante al PRG, finalizzata all'aggiornamento e alla riorganizzazione complessiva delle strategie di pianificazione urbana. La variante si propone, in particolare, di ridefinire in modo puntuale e sostenibile le regole dello sviluppo residenziale, orientando le previsioni di piano verso l'incremento della residenza ordinaria stabile e, parallelamente, verso la progressiva disincentivazione delle forme di residenzialità turistica che, negli ultimi anni, hanno contribuito a determinare rilevanti squilibri nel mercato immobiliare e nell'assetto territoriale.

L'azione pianificatoria sarà fondata sui principi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza territoriale, privilegiando il contenimento del consumo di nuovo suolo e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di recupero, rigenerazione e riuso, in coerenza con le politiche provinciali di tutela e ottimizzazione del territorio.

Per supportare tali scelte urbanistiche con un quadro conoscitivo aggiornato e coerente con le dinamiche evolutive del Comune di Arco, si rende necessario procedere preliminarmente alla determinazione del dimensionamento residenziale, secondo quanto previsto dall'art. 30 delle Norme tecniche di attuazione del PUP, dall'art. 57 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1 e dagli artt. 127 e 130 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP), infatti, stabilisce all'art. 30 delle NTA i criteri per il dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali. Il dimensionamento definisce il fabbisogno abitativo relativo alla residenza ordinaria per un determinato periodo temporale, indicando quanta volumetria residenziale sia coerente con la domanda prevista. Le previsioni edificatorie del PRG devono pertanto essere allineate alle quantità risultanti dal dimensionamento e i relativi obiettivi devono essere rispettati anche nelle varianti che si rendessero necessarie nel corso della sua validità.

L'art. 30 del PUP stabilisce inoltre che la determinazione del dimensionamento residenziale debba avvenire nel rispetto dei criteri generali definiti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 e delle linee d'indirizzo dei Piani territoriali delle Comunità (PTC), limitatamente agli aspetti relativi all'edilizia pubblica e agevolata, in coerenza con le disposizioni della legge urbanistica in materia di residenza.

Nell'attuale fase transitoria, in attesa dell'approvazione del Piano Territoriale della Comunità (PTC), il dimensionamento residenziale resta regolato dal PUP e dalla normativa urbanistica provinciale vigente; pertanto, fino all'adozione del PTC — che definirà criteri e parametri precisi per tutti i comuni — la responsabilità della quantificazione del dimensionamento residenziale è interamente affidata al PRG comunale.

In particolare, secondo quanto previsto dal PUP e dai criteri per il dimensionamento residenziale stabiliti dalla Giunta provinciale, il dimensionamento della residenza deve basarsi su una analisi accurata del fabbisogno abitativo reale riferito alla residenza ordinaria, calcolato su un orizzonte temporale definito (generalmente 10 anni) e deve orientare la pianificazione verso soluzioni adeguate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali.

In questo senso, deve essere in primis effettuata la verifica della capacità insediativa residua, dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente e all'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate o previste come già edificabili. L'analisi deve inoltre tenere conto di diversi fattori: il ruolo economico e territoriale del centro abitato, le dinamiche demografiche e insediative recenti e attese, la consistenza e ripartizione degli alloggi esistenti (alloggi recuperabili, alloggi esistenti non utilizzati), il peso degli alloggi ad uso secondario e delle residenze non ordinarie, lo stato delle

urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali. Obiettivo finale deve essere l'individuazione del reale fabbisogno abitativo e la corrispondente previsione di sviluppo di residenza ordinaria sul territorio comunale, nel rispetto dei principi di minimizzazione del consumo di suolo, riqualificazione urbana, rigenerazione dei tessuti esistenti e riduzione della frammentazione territoriale.

Il dimensionamento residenziale redatto dovrà garantire la compatibilità del carico insediativo previsto con la capacità delle infrastrutture esistenti, la dotazione minima di servizi e la sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'assetto urbanizzato.

Risulta necessario, pertanto, affidare ad un professionista esterno qualificato l'incarico per l'elaborazione dello studio di dimensionamento residenziale, trattandosi di attività specialistica che richiede competenze specifiche in materia di pianificazione urbanistica e analisi territoriale nonché tempi di analisi, studio e redazione non compatibili con i carichi di lavoro del personale dell'area tecnica comunale.

A tal fine è stato contattato l'arch. Remo Zulberti, in possesso di un adeguato curriculum professionale in materia urbanistica unitamente ad una conoscenza approfondita del territorio comunale, che ha manifestato la propria disponibilità. L'arch. Zulberti ha fatto pervenire al protocollo comunale n. 37333 di data 22/12/2025, la propria proposta di intervento ed il preventivo di spesa che ammonta ad euro 24.710,40.-, oltre Iva e oneri previdenziali, onorario determinato come in appresso avendo concordato un ulteriore sconto del 5% aggiuntivo:

• onorario a vacanza e spese	euro 30.888,00.-
• sconto su onorario e spese 20%	- euro 6.177,60.-
Totale complessivo (oltre C.N.P.A.I.A. 4% e I.V.A. 22%)	euro 24.710,40.-

Tale preventivo, non potendo rientrare appieno nei parametri del D.M. 17 giugno 2016, è stato elaborato a vacanza sulla base della tempistica necessaria per portare a termine l'incarico, ed è stato ritenuto congruo e conveniente per l'amministrazione.

Nel caso di importi stimati di parcella inferiori ad euro 140.000,00.- importo stabilito dall'art. 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., l'incarico può essere affidato direttamente ad un professionista, nel pieno rispetto dei principi della rotazione professionale e della competenza tecnica.

Ai sensi dell'art. 53 del D.Lgs. 36/2023, tenuto conto che il pagamento avverrà in unica soluzione a prestazione ultimata, non è richiesta la garanzia definitiva.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 62 del D.Lgs. 36/2023, il Comune di Arco ha ottenuto la qualificazione come Stazione appaltante di livello adeguato per procedere direttamente ed autonomamente alla progettazione ed all'affidamento di lavori, forniture e servizi per importi pari o superiori a quello del presente provvedimento.

Si rileva, inoltre, come le prestazioni di cui in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, in primo luogo per il valore, distante dalla soglia comunitaria e per le caratteristiche tecniche della prestazione, nonché per la distanza dai confini della zona di esecuzione della prestazione medesima.

Il professionista, inoltre, risulta iscritto nell'elenco telematico dei professionisti disposto dalla Provincia di Trento.

La spesa per l'incarico in oggetto, che ammonta ad euro 24.710,40.- (+ C.N.P.A.I.A. 4% e

I.V.A. 22%), per un totale di euro 31.352,56.-, trova copertura come di seguito esposto:

Cap.	Anno	Oggetto	Beneficiario	Importo euro
3413	2026	affido incarico determinazione del dimensionamento residenziale	dott. Arch. Remo Zulberti C.F. ZLBRME64L24L174E	31.352,56.-

Al fine della corretta imputazione della spesa secondo la sua esigibilità, nel rispetto del principio generale della competenza finanziaria potenziata, si prevede che la prestazione sarà eseguita entro il 2026.

Valutata la congruità del preventivo suddetto, sussistono ora tutte le ragioni tecnico-normative, oltre che di opportunità economica, per conferire al tecnico summenzionato l'incarico di cui all'oggetto.

IL DIRIGENTE

premesso quanto sopra;

vista la Legge provinciale 9 marzo 2016 n. 2 e s.m. "Legge di recepimento delle direttive europee in materia di contratti pubblici 2016";

visto il Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e s.m. "Codice dei contratti pubblici";

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 decreto del Sindaco n. 93 di data 30 dicembre 2024 con il quale sono stati attribuiti gli incarichi di responsabile d'ufficio e attribuzione funzioni dirigenziali sostitutive ai titolari di posizione organizzativa 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 affidare al dott. arch. Remo Zulberti, l'incarico relativo relativo alla determinazione del dimensionamento residenziale quale strumento propedeutico alla redazione di una variante al PRG del Comune di Arco, per un importo di euro 24.710,40.- (+ C.N.P.A.I.A 4% e I.V.A. 22%), per un totale di euro 31.352,56.-, così determinato:

• onorario a vacazione e spese	euro 30.888,00.-
• sconto su onorario e spese 20%	- euro 6.177,60.-
• Importo netto	euro 24.710,40.-
• C.N.P.A.I.A 4%	euro 988,42.-
• I.V.A. 22%	<u>euro 5.653,74.-</u>
• Totale lordo	euro 31.352,56.-

2. di imputare la spesa di euro 24.710,40.- (+ C.N.P.A.I.A 4% e I.V.A. 22%), per un totale di euro 31.352,56.- ai capitoli e corrispondenti impegni del bilancio di previsione per gli anni 2025 - 2027, riportati nell'apposita tabella in calce al presente provvedimento;

3. di dare atto che la prestazione di cui al precedente punto 1 del dispositivo deve essere eseguita secondo le seguenti principali condizioni, fermo restando la vigente normativa provinciale e statale in materia:

- importo: l'ammontare del corrispettivo è quantificato in complessivi euro 24.710,40.- (C.N.P.A.I.A. 4% e I.V.A. 22% esclusi);
- tempi e penali: la consegna degli elaborati di cui al primo punto del dispositivo è prevista entro il 31/03/2026. La penale giornaliera per l'eventuale ritardo è fissata nella misura dell'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale. Qualora il ritardo nell'adempimento determini un importo massimo della penale superiore al dieci per cento dell'importo di contratto, il responsabile del procedimento promuove l'avvio delle procedure volte alla risoluzione del contratto;
- pagamento: il pagamento del corrispettivo sarà effettuato in un'unica soluzione, ad avvenuta ultimazione della prestazione di cui all'oggetto, dopo la consegna degli elaborati richiesti e previa acquisizione da parte del Comune del D.U.R.C. o equivalente certificazione attestante la regolarità contributiva, assicurativa, etc, da richiedersi presso la Cassa di previdenza ed assistenza di iscrizione, mediante emissione del mandato di pagamento riscuotibile presso la tesoreria comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della documentazione fiscale;
- controversie: tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente dell'area tecnica comunale e l'aggiudicatario;

4. di dare atto che il presente provvedimento sostituisce a tutti gli effetti il contratto e si perfeziona tramite scambio di corrispondenza secondo l'uso del commercio, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, con la sottoscrizione digitale del provvedimento stesso da parte dell'operatore economico, precisando che tale sottoscrizione equivale ad accettazione di tutte le clausole e prescrizioni riportate all'interno del provvedimento medesimo;

5. di precisare che il presente atto diventa esecutivo con l'apposizione del visto da parte del

responsabile del servizio finanziario;

6. di precisare che avverso la presente determinazione è ammesso ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 30 giorni ex artt. 119 e 120 del D. Lgs. 2 luglio 2010 n. 104;
7. di dare atto che, ai fini e per gli effetti di cui alla Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.:
 - il CIG assegnato al presente servizio è il seguente B9C2A8EA79;
 - si subordina, a pena di nullità, il perfezionamento del contratto all'assunzione da parte del contraente degli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui alla Legge medesima;
8. di evidenziare che il Comune di Arco ha adottato un apposito piano per l'anticorruzione e la trasparenza, nonché un codice di comportamento dei propri dipendenti, il tutto nel rispetto della Legge n. 190/2012 e s.m.i., tesa a promuovere l'integrità dei comportamenti nella pubblica amministrazione e che gli anzidetti documenti sono visionabili sul sito istituzionale del Comune, alla sezione "Amministrazione trasparente";
9. di evidenziare che, in esecuzione di quanto dispongono il D.M. 55/2013 e la Circolare n. 1 di data 31 marzo 2014 del Ministero dell'Economia e Finanze, il Codice Unico di Ufficio del Comune di Arco, presso cui indirizzare le fatture elettroniche a partire dal 31 marzo 2015, è il seguente: UFXNNQ;
10. di evidenziare che la Direttiva (UE) 2019/1937 riconosce come centrale il ruolo del "Whistleblower" nella denuncia e nella prevenzione di violazioni di norme. Obiettivo del legislatore è impedire o contrastare condotte illecite che ledono l'interesse pubblico o l'integrità dell'amministrazione, così da accrescere il livello di osservanza delle norme giuridiche. Per perseguire tale obiettivo sono messi a disposizione dei potenziali segnalanti canali di comunicazione efficaci, riservati e sicuri, atti a proteggere gli stessi da eventuali ritorsioni. Le segnalazioni devono essere effettuate nell'interesse pubblico o nell'interesse alla integrità dell'amministrazione pubblica o dell'ente privato. Per tutti i soggetti esterni all'apparato pubblico l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), attraverso l'apposita piattaforma informatica reperibile al link <https://whistleblowing.anticorruzione.it/#/>, garantisce la possibilità di inoltrare segnalazioni e documenti crittografando l'identità del segnalante. Rimane comunque alternativa la facoltà di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria ordinaria o contabile, senza previa obbligo di segnalazione all'Ente o all'Anac".

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

Cod. Bil e Cap	Anno	Oggetto	Beneficiario	N. Impegno	Tipo
08012.02.03413	2026	AFFIDO DELL'INCARICO, AL DOTT. ARCH. REMO ZULBERTI, RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO	ZULBERTI REMO	144203	U

GIORGIO OSELE / 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:
