

Al Sindaco del Comune di

PRIMIERO SAN MARTINO DI CASTROZZA

via Fiume, 10

38054 Fiera di Primiero (TN).

comune@pec.comuneprimiero.tn.it

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PUNTUALE n° 1 (uno) al P.R.G.

adottata in via preliminare con deliberazione consigliare n. 52 del 30-10-2024.

Il sottoscritto **PAOLO SIMION**, nato a Fiera di Primiero il 22 marzo 1955, cf SMNPLA55C22D572R, residente in PSMdC - fraz. FIERA, via Angelo Guadagnini 21 ed iscritto nelle liste elettorali di codesto Comune, tel 338 430 5594,

PRESENTA

ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 37, co. 4°, e 39, co. 1°, della L.P. 4 agosto 2015, la seguente osservazione alla Variante puntuale n° 1 al P.R.G. inerente l'area sita in località "Pez Gaiart", altrimenti denominata '**AREA STALON**', catastalmente distinta dalle p.f. 64/1, p.f. 61/1, p.f. 71/1, p.f. 71/16, p.f. 71/17 in C.C. TONADICO II.

OGGETTO E CONTENUTI DELLA OSSERVAZIONE n° 3

Omissa applicazione dell'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 (ACCORDO URBANISTICO)

L'art. 25 della L.P. 15/2015 prevede che il Comune possa concludere **accordi urbanistici** con soggetti pubblici o privati per definire i contenuti di rilevante interesse pubblico del P.R.G. e delle sue Varianti puntuali. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrale e sostanziale.

Il co. 2° dell'art. 25 recita testualmente: ***"Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità"***.

Il fatto che la norma preveda la conclusione di un accordo urbanistico quale facoltà e non come obbligo, non esime l'Amministrazione comunale dal motivare in maniera esaustiva la scelta di ripiegare su una Variante puntuale, anziché su piano convenzionato, al fine di trasformare - su specifica richiesta di privati - un'area agricola di rilevante pregio paesaggistico in area alberghiera.

Alla luce delle considerazioni che qui di seguito si dispiegano, l'omesso ricorso all'applicazione dell'art. 25 L.P. 15/2015 - seppure frutto di una scelta dell'Ente apparentemente legittima - viola in realtà quel principio della trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati a cui fa riferimento la norma.

Corre l'obbligo di ricordare che la Variante *de qua* è stata resa possibile da una recentissima e discutibile (nei contenuti e nelle forme) modifica della legislazione provinciale che ha previsto la possibilità di individuare in zona agricola *"nuove aree destinate alla realizzazione di esercizi alberghieri.....realizzati secondo criteri che consentano l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica e che rispondono a elevati standard di qualità architettonica e ed efficienza energetica..."* (art. 18, co. 2bis, L.P. n. 15/2015, così come modificato dall'art. 52 della L.P. 5 agosto 2024, n. 9).

Tale modifica legislativa è stata **preceduta**:

- ◆ dal deposito presso la Segreteria del Comune di PSMdC della proposta di Variante *de qua* da parte della PEAK PROPERTIES Srl (nota **prot. 1533 dd. 24 gennaio 2024**);
- ◆ dall'acquisto da parte della Società di cartolarizzazione PEAK PROPERTIES SVC Srl dei sedimi a destinazione agricola ora oggetto della Variante urbanistica (atto pubblico a rogito **Notaio Dolzani dd. 14 marzo 2024, Rep. n. 77571 / Racc. n. 24962**);