



COMUNE DI CASTELNUOVO

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 27

del Consiglio comunale

OGGETTO: **DEROGA alle norme di attuazione del P.R.G. per i lavori di ampliamento attività produttiva – capannone produzione prefabbricati in legno stabilimento denominato "XLam" p.ed. 542 in C.C. Castelnuovo. Autorizzazione art. - 98 della legge provinciale n. 15/2015 e s.m. e integrazioni L.P. 3/2025 del 08 Luglio 2025.**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **ventotto** del mese di **luglio**, alle ore 20.00, nella sala delle riunioni, formalmente convocato si è riunito il Consiglio comunale in seduta pubblica di prima convocazione.

Presenti i signori:

1. Ceppinati Claudio - Sindaco
2. Bertoni Francesca - Consigliere Comunale
3. Brendolise Silvia - Consigliere Comunale
4. Capra Federico - Consigliere Comunale
5. Coradello Daniel - Consigliere Comunale
6. Fantin Sara - Consigliere Comunale
7. Lira Manuel - Consigliere Comunale
8. Marcon Diego - Consigliere Comunale
9. Mengon Erika - Consigliere Comunale
10. Minati Marco - Consigliere Comunale
11. Cappello Lorenzo - Consigliere Comunale
12. Fratton Imerio - Consigliere Comunale
13. Paoli Lucia - Consigliere Comunale
14. Simoni Roberto - Consigliere Comunale
15. Wolf Marco - Consigliere Comunale

Assenti	
giust.	ingiust.
X	

Assiste il Segretario Comunale Signora Iuni dott.ssa Silvana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Ceppinati Claudio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto al N. 4 dell'ordine del giorno.

Sono nominati scrutatori i consiglieri signori: **Simoni Roberto e Fantin Sara.**

OGGETTO: DEROGA alle norme di attuazione del P.R.G. per i lavori di ampliamento attività produttiva – capannone produzione prefabbricati in legno stabilimento denominato “XLam” p.ed. 542 in C.C. Castelnuovo. Autorizzazione art. - 98 della legge provinciale n. 15/2015 e s.m. e integrazioni L.P. 3/2025 del 08 Luglio 2025.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la domanda assunta al protocollo comunale nr. 1821/A di data 11/04/2025 presentata da:

- Christian Fischnaller in qualità di legale rappresentante della società Hypo Voralberg Leasing Spa
- Paterno Domiziano legale rappresentante della società Euro Immobiliare Spa
- Angeli Albino Legale Rappresentante della ditta Xlam Dolomiti Srl

intesa ad ottenere il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente per i lavori di “ampliamento attività produttiva – capannone produzione prefabbricati in legno allo stabilimento XLam” sulla p.ed. 542 in C.C. Castelnuovo – Viale Venezia”;

Visto ed esaminato il relativo progetto acquisito al protocollo comunale in data 11/04/2025 nr. 1821/A e ss. mm. ii. Protocollo 2990/A d.d. 16/7/2025 a firma dell’arch. Vignola Roberto costituito dagli elaborati come di seguito elencati:

PROTOCOLLO : [C216-0001821-11/04/2025 A](#)

- TAV. 01 – INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO- PROSPETTI -PUNTI DI RIPRESA – INDICAZIONE FUTURO SEDIME;
- TAV.01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – CATASTO -CARTOGRAFIA -FOTO AEREA – ESTRATTO PRG – CARTOGRAFIA PUP – RILIEVO DRONE;
- TAV. 03 – INQUADRAMENTO NORMATIVO - VERIFICA INDICE DI COPERTURA - VERIFICA SUP. A VERDE - VERIFICA ALTEZZA DI ZONA;
- TAV. 04 – STATO ATTUALE – PLANIMETRIA GENERALE – INDICAZIONE AREA AMPLIAMENTO;
- TAV. 06 – STATO DI RAFFRONTO PLANIMETRIA GENERALE;
- TAV. 07 – STATO ATTUALE – PROSPETTI GENERALI – SEZIONI GENERALI – RIFERIMENTO PLANIMETRICO;
- TAV. 08 – STATO DI PROGETTO- PROSPETTI- SEZIONI GENERALI RIFERIMENTO PLANIMETRICO;
- TAV. 09 – STATO DI RAFFRONTO – PROSPETTI- SEZIONI GENERALI- RIFERIMENTO PLANIMETRICO;
- TAV. 10 – STATO DI PROGETTO – PIANTA QUOTA 2.00 M.L. - PIANTA QUOTA 9.00 M.L- PIANTA STRUTTURA LIGNEA – PIANTA COPERTURA – PARAMETRI IGIENICO SANITARI;
- TAV. 11 – STATO DI PROGETTO – PROSPETTI – SEZIONE LONGITUDINALE – TRASVERSALE – DEROGA ALTEZZA MASSIMA

- TAV. 12 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - PIANTA QUOTA 2.00 M.L. - VERIFICA SUN - CALCOLO IMPORTO;
- TAV. 13 – PLANIMETRIA GENERALE – ALLACCIAMENTI ALLE RETI SOTTOSERVIZI;
- ALL. 4 RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E STUDIO DI COMPATIBILITA’
- ALL. 19 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALL. 20 – DICHIARAZIONE (L.P. 4 agosto 2015, N. 15 , Articolo 15, L.P. 27 maggio 2008, n.5 Capo IV)
- ALL. 21 – ASSEVERAZIONE (L.P. 4 agosto 2015, N. 15 , Articolo 15, L.P. 27 maggio 2008, n.5 Capo IV);
- ALL. 23 – RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- ALL. 26 – DICHIARAZIONE TERRE E ROCCIE DA SCAVO;
- ALL. 29 – MODULO ISPAT;
- ALL. 34 – AUT SERVIZI SANITARI.

PROTOCOLLO : [C216-0002990-16/06/2025 A](#)

- TAV. 05 STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE – STANDARD PARCHEGGI- DISTANZE DAI CONFINI – SERVIZI IGIENICI

Atteso che l’intervento progettuale in oggetto tratta di lavori di ampliamento dell’attività produttiva del complesso industriale XLAM Dolomiti, sito nell’ambito di lottizzazione 01 del Piano Guida redatto nel 2011 per il recupero del compendio industriale “ex valverde” approvato con delibera consiliare n. 23 dd. 19.09.2011;

Dato atto che In assenza della necessità di attuare opere di infrastrutturazione territoriale e di urbanizzazione, dato atto che l’intero complesso produttivo è parte di un unico soggetto industriale, si è convenuto che gli strumenti di pianificazione al dettaglio quali Piano Guida e Piano di Lottizzazione non abbiano ragion d’essere.

Preso atto che dal punto di vista architettonico, l’oggetto dell’intervento progettuale riguarda la realizzazione, in continuità con quello appena realizzato, di un ulteriore capannone in ampliamento con le medesime caratteristiche costruttive, ovvero un sistema di pilastri prefabbricati, con copertura a travi in campata unica in legno, costituite da timpani in Xlam e travatura di orditura secondaria per la posa di pannelli sandwich di tamponamento. Con uno sviluppo di 121 ml ed una larghezza di 26.50 ml, per una superficie coperta complessiva di poco superiore a 3200 mq ed una altezza di Ml.13.50, la struttura ospiterà due linee di

prefabbricazione. Gli spazi verranno organizzati con un primo settore destinato allo stoccaggio dei materiali impiegati nelle procedure di assemblaggio. L’accesso sarà corrispondente al capannone appena realizzato, da dove proverranno i pannelli appena prodotti. La zona centrale del capannone è riservata in quota parte alla produzione di pareti pre-assemblate con il montaggio dei falsi telai su fori finestrati, il cappotto esterno e la sottostruttura delle contro-pareti interne in cartongesso. L’altra

metà alla produzione dei solai in Xlam, quando devono essere raggiunte luci o spessori fuori standard e per attuare eventuali lavorazioni di falegnameria. Infine, un'area destinata allo stoccaggio degli elementi finiti per il carico sui camion in consegna o per lo stoccaggio in magazzinaggio. Per la movimentazione dei pannelli, la struttura sarà dotata di due carriponte che agiranno dalle estremità verso la zona centrale del capannone. Parte delle lavorazioni dovranno essere effettuate in piano e parte in verticale, secondo uno schema di produzione che verrà ottimizzato in fase di ingegnerizzazione del processo produttivo. Il tamponamento perimetrale avverrà impiegando analogamente al capannone principale, pannellature in cemento liscio posato in orizzontale. I pannelli avranno dimensioni standardizzate di 2.70 mt in altezza e 7.00 mt in larghezza, cui sommare 5 cm per le giunzioni perimetrali.

Preso atto che il Piano Regolatore Generale - individua e classifica il compendio in Area Produttiva del settore secondario di interesse provinciale, soggetto al rispetto delle disposizioni normative di cui agli articoli 57, 58 e 58.1 ed in applicazione dei seguenti parametri:

- indice di copertura max 60% del lotto
- altezza massima 10 ml. → **DEROGA A ML.13.50**
- Superficie a verde 10% del lotto

Evidenziato che il progetto di ampliamento prevede una altezza massima in contrasto con la normativa urbanistica vigente, fissata in ml 10,00, pertanto l'intervento necessita di deroga all'altezza massima sopra evidenziata ai sensi dell'art.98 della l.p.15.2015.

Rilevato che la documentazione progettuale è corredata dalle indicazioni grafiche necessarie ad individuare la quota parte di altezza massima per cui si chiede la deroga, con particolare riferimento alla Tavola 11 – stato di progetto – prospetti – sezione longitudinale – trasversale – deroga altezza massima, i presupposti di deroga sono dettati dalla necessità, da parte della Xlam dolomiti, di realizzare una nuova linea produttiva dedicata alla prefabbricazione di pareti di involucro prefinite, ovvero dotate di cappotto e di intelaiatura di contro pareti interne e di solai con luci fuori standard. La movimentazione del materiale avviene con l'impiego di due carriponte che devono garantire uno spazio libero inferiore al gancio di carico di almeno 9 metri. Di qui l'esigenza tecnica di disporre di uno spazio più alto di quanto ammesso dagli indici edificatori di zona.

Riconosciuto l'interesse pubblico dell'intervento che viene determinato dalla ricaduta occupazionale indotta dall'incremento del carico di lavoro, con l'assunzione di nuove maestranze;

Atteso che si ritiene l'intervento conforme ai criteri definiti dall'art. 98 della legge provinciale n. 15/2015 "Deroga per opere di interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale". Il caso in esame è compreso tra le possibilità di intervento elencate dall'allegato C (articolo 53 del Regolamento) titolato: "Opere di interesse pubblico ai fini del rilascio della deroga urbanistica"; in particolare può essere ricondotto alla lettera B punto 1 – complessi industriali del medesimo elenco.

Visto l'art. 94 - Deroga - delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale in vigore e della Variante al Piano Regolatore Generale vigente che espressamente consente la deroga alle previsioni normative per gli edifici e le opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico.

Visto l'avviso di deposito prot. 3145/2025 di data 24/06/2025 del progetto, pubblicato all'Albo Comunale, ai sensi dell'art. 97 comma 3 della LP 15/2017, dal 24.06.2025 al 14.07.2025 e durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.

Atteso che il progetto in data 28/05/2025 è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.p. 15/2015 e ss.mm.ii., con il seguente parere: NEGATIVO "si rileva il contrasto con le Norme di attuazione del P.R.G. l'indice dell'altezza max delle norme di zona del prg, si richiede parere alla C.P.C. e si rinvia al parere del consiglio comunale per la deroga ai sensi dell'art. 98 della l.p. 15/2015".

Atteso che la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio, con deliberazione n. 185/2025 di data 2 Luglio 2025, ha espresso parere favorevole.

Ritenuto in conclusione di autorizzare il rilascio della concessione edilizia in deroga, mediante procedura ordinaria, inquanto non riguarda opere in contrasto con la destinazione di zona, non sarà necessario richiedere il nulla osta della Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 98 comma 3.

Secondo quanto disposto dal decreto del Presidente della Provincia n. 19 maggio 2017 n. 8- 61/leg art. 54 "Vincolo di destinazione delle opere autorizzate in deroga", *"le opere realizzate in deroga non possono essere distolte dalle finalità per le quali la deroga è stata rilasciata"*

Visto il parere espresso preventivamente ai sensi dell'art. 185 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2, sulla presente proposta di deliberazione dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;

Dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile di cui all'art. agli artt. 185 e 187 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 in quanto non comporta impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

Svoltasi la discussione, come riportato nel processo verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 14, astenuti n. 0, contrari n. 0 espressi in forma palese dai n. 14 Consiglieri presenti;

DELIBERA

1. di autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa, ai sensi dell'art. 98 della L.P.15/2015, la deroga alle Norme di Attuazione del P.R.G. art. 58.1 -D1-ESISTENTI (altezza massima ml 10,00) al fine di consentire i lavori di ampliamento allo stabilimento XLam p.ed. 542 in C.C. Castelnuovo, in conformità al progetto a firma dell'arch. Roberto Vignola prot. n. 1821 di data 11/04/2025, costituito dagli elaborati riportati in premessa e che pur non materialmente allegati al presente provvedimento, ne formano parte integrante e sostanziale.
2. di precisare che il progetto di ampliamento, con la realizzazione di un nuovo capannone aderente all'edificio esistente, prevede una altezza del nuovo capannone pari a ml 13.50 in contrasto il dettato normativo sopra esposto;

3. di stabilire che il presente provvedimento è condizionato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili, ai sensi dell'articolo del Presidente della Provincia art. 54 del decreto del Presidente della Provincia n. n. 19 maggio 2017 n. 8-61/leg;
4. di dare atto che la presente deliberazione diventerà esecutiva a pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art. 183 -del CEL. approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.

Ai sensi dell'articolo 4 della Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23, avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:

a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.;

b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;

c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

I ricorsi b) e c) sono alternativi.

In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104. In particolare:

- il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;

- non è ammesso il ricorso sub c).

* * *

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ceppinati Claudio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iuni dott.ssa Silvana

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).