



COMUNE DI CAVEDAGO
Provincia Autonoma di Trento



ACCORDO URBANISTICO TRA PUBBLICO E PRIVATO

Riguardante le pp.ff. 1646/1 – 1646/4 (località Maso Zeni),
p.f. 23 e parte della p.f. 1577 (località Maso Tomas) C.C. Cavedago
in base all'art. 25 della L.P. nr. 15/2015

RELAZIONE TECNICA

Mezzolombardo, 03/06/2024

Il tecnico
Christian Geom. Girardi

EDILDUE S.r.l.
Via A. Visio, 24 - 38171 Trento
p.i., c.f., CCIAA di Trento 02200480272
Cap. Soc. 10.000,00 i.v.



Premessa

L'accordo pubblico-privato di cui all'allegato progetto condiviso fra la ditta Edildue s.r.l. e il Comune di Cavedago è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico per complessivi 34 posti auto e 2 spazi per moto da realizzarsi in località Maso Zeni nelle immediate vicinanze del centro abitato zona attualmente sprovvista di parcheggi.

Tale accordo prevede che siano **a carico della parte privata tutte le autorizzazioni e i lavori necessari alla realizzazione dell'opera, quali:**

- Progetti:

- progettazione esecutiva dell'intervento con ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie compreso sicurezza, direzione lavori, frazionamento dell'area e accatastamento della stessa;
- perizia geologica con analisi delle terre, rocce e scavo;
- contabilità dei lavori;
- collaudo all'opera ultimata.

- Lavori:

- scavo di sbancamento compresi oneri di discarica;
- sottofondo stradale con massicciata;
- realizzazione di muretti di contenimento perimetrali;
- pavimentazione dei posti auto in grigliato auto-drenante;
- opere di collegamento alle acque bianche per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- impianto di illuminazione con collegamento alla rete esistente;
- asfalto con tappeto da 6 cm e manto d'usura sulla corsia centrale;
- predisposizione posizionamento di n. 2 colonnine per ricarica auto elettriche;
- segnaletica stradale con indicazione percorsi;
- semina delle rampe con piantumazione a verde di alberi di piccolo e medio fusto;
- realizzazione sulla neo-formata p.f. 1646/6 per mq 165 di piccola viabilità di accesso a servizio delle circostanti aree agricole, con lavori di scarifica, sottofondo in ghiaione e finitura con legante calcareo.

Ad opera ultimata cessione completa dell'area, a titolo gratuito, al comune di Cavedago con collaudo.

In controparte il comune di Cavedago propone il seguente accordo:

- Ampliamento della zona residenziale attualmente esistente di mq 780 in località Maso Zeni per complessivi mq 125 da destinarsi in parte a residenza ordinaria ed in parte a residenza uso vacanze, come evidenziato sulla sottostante cartografia indicato dalla lettera A;
- Ampliamento della zona residenziale Maso Tomas per complessivi mq 1645 da destinarsi a residenza con vincolo a prima abitazione come evidenziato dalla lettera B.

La superficie destinata a zona residenziale sul lotto A sarà definita da variante puntuale al P.R.G. con l'aggiunta di apposito articolo allo strumento urbanistico, il quale destinerà parte a residenza ordinaria e parte a residenza uso vacanze.

Localizzazione dell'intervento

Le due aree distinte all'interno di Cavedago si trovano nella zona a sud dell'abitato al confine con la zona residenziale.

Per una migliore individuazione delle aree di rimanda alla sottostante foto aerea:



Nel dettaglio l'**AREA A** di proprietà della ditta Edildue s.r.l., formata dalle pp.ffa. 1646/1 e 1646/4, è situata a monte di via dei Zeni, in prossimità dell'incrocio con via de la Viola, adiacente all'abitato e servito dalla viabilità pubblica.

L'area è urbanizzata e dotata di tutti i sottoservizi, di comodo accesso e confinante con la strada comunale.

Per una migliore individuazione delle aree di rimanda alla sottostante foto aerea:



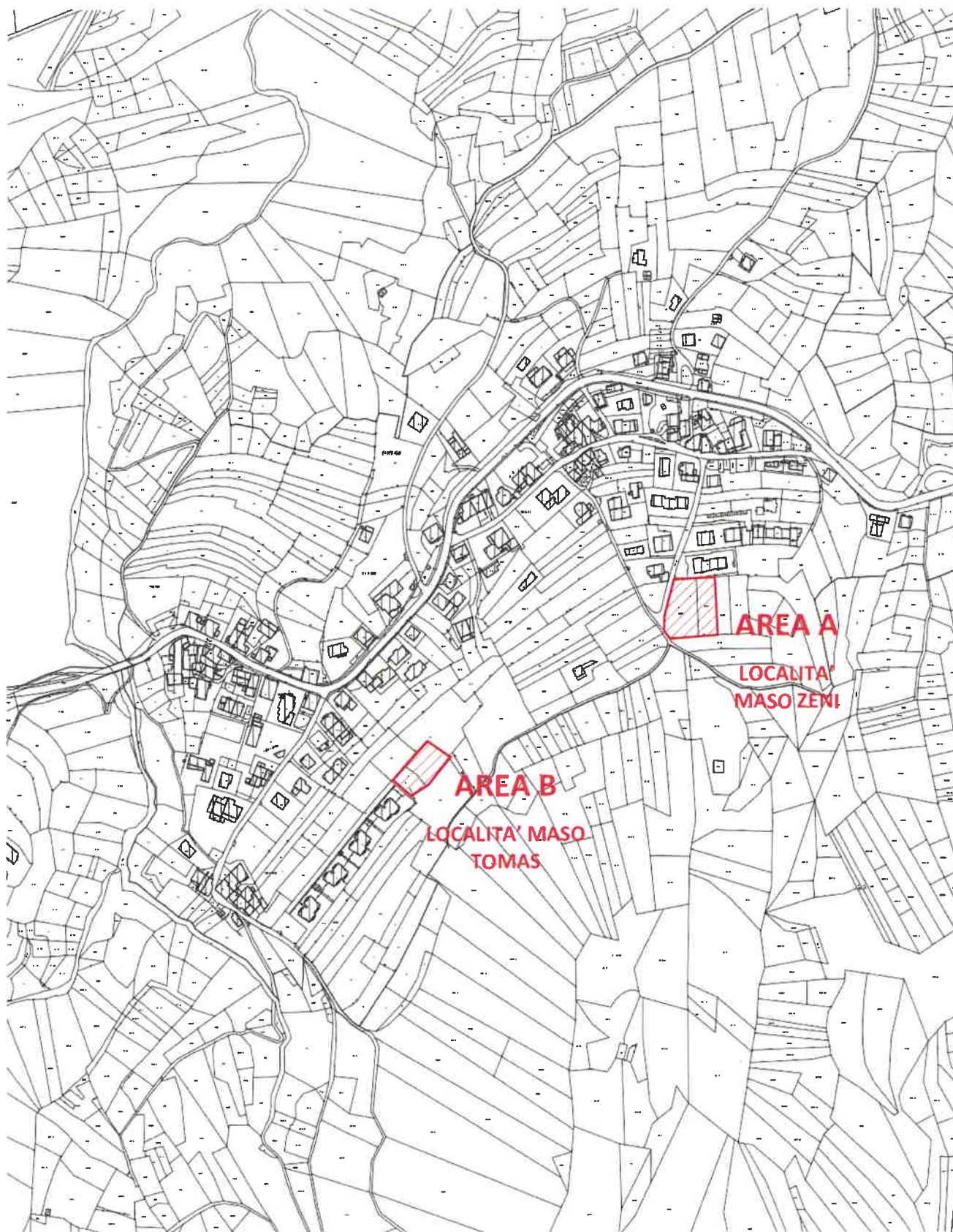
L'**AREA B** di proprietà della ditta Edildue s.r.l., formata dalla p.f. 23 e parte della p.f. 1577, si trova a monte di via Tomas.

Si accede all'area a mezzo strada di penetrazione di larghezza 5 mt. La zona è dotata di tutti i sottoservizi quali linea elettrica, acquedotto, fognatura e metano.

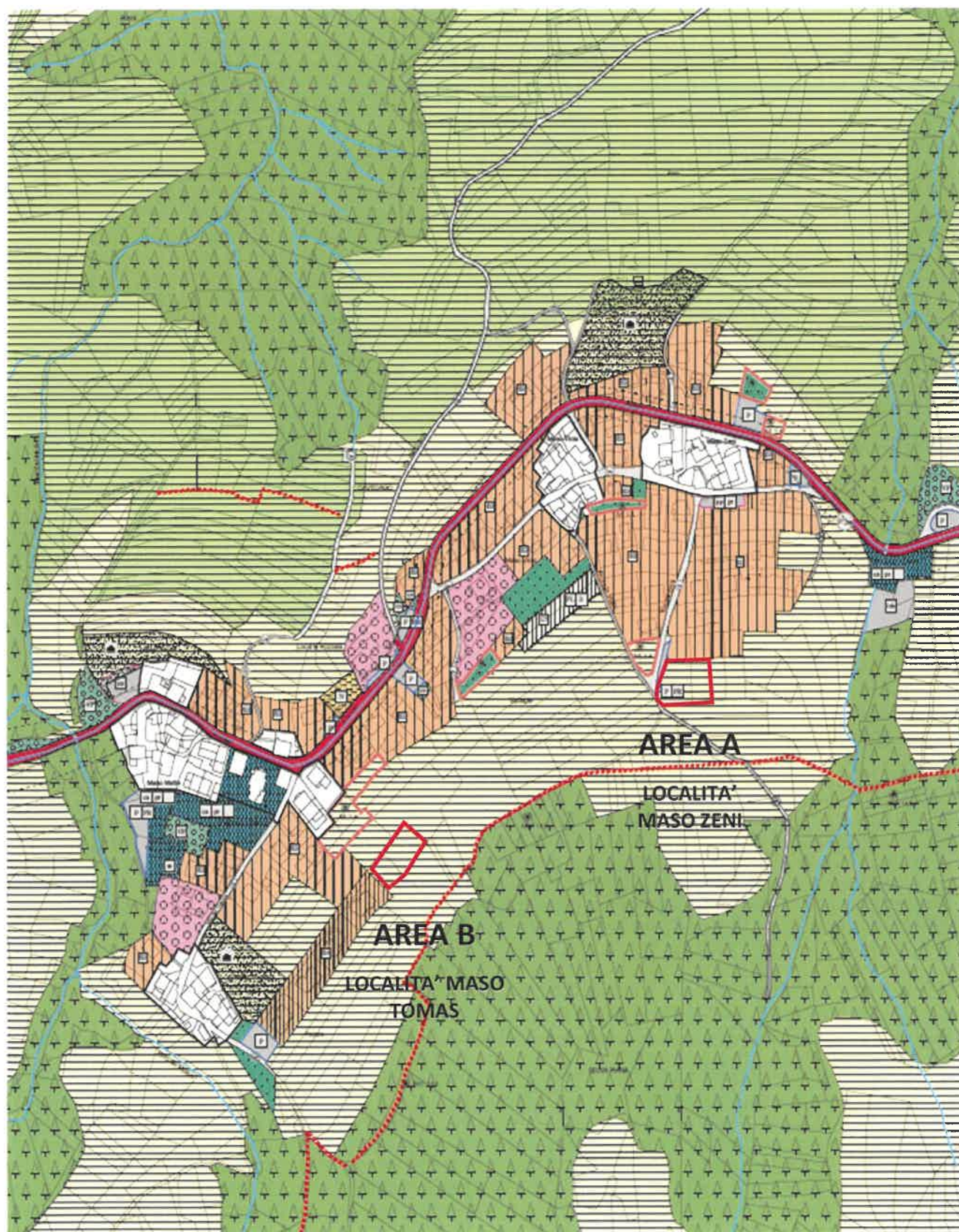
Per una migliore individuazione delle aree di rimanda alla sottostante foto aerea:



MAPPA CATASTALE



ESTRATTO PRG

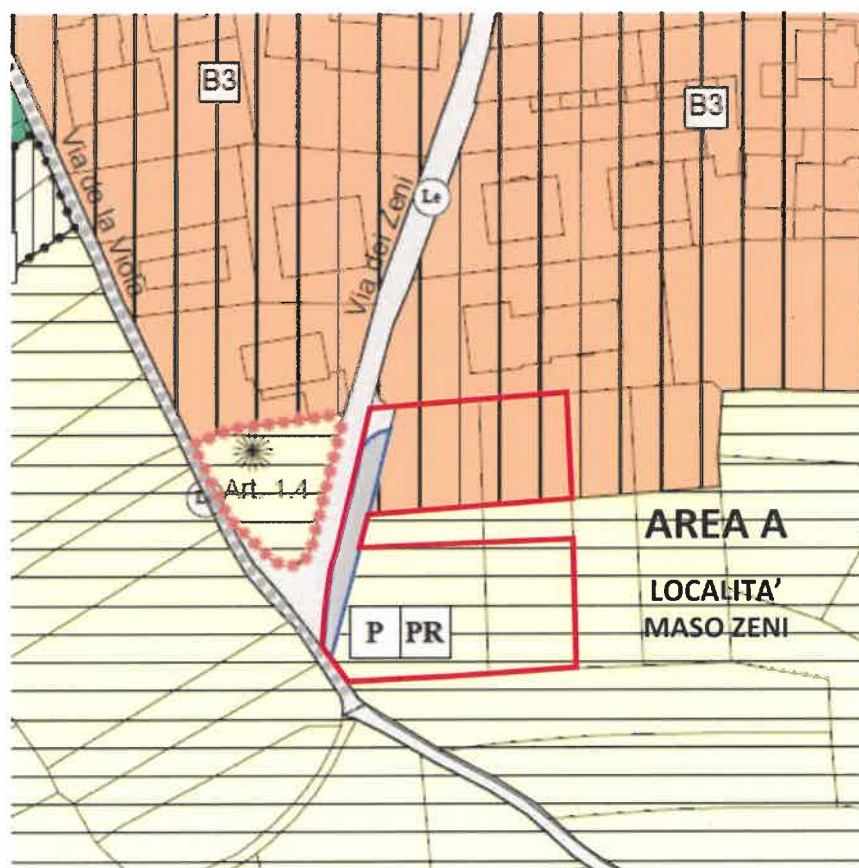


DETTAGLIO 1 - ATTUALE PRG

AREA A – LOCALITA' MASO ZENI (pp. ff. 1464/1 – 1464/4)

L'area formante lotto unico, di complessivi mq 2245, nel vigente P.R.G. è così individuata:

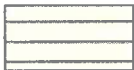
- per mq 780 "Area residenziale di Completamento";
- per mq 173 area destinata a "Parcheggio privato di progetto";
- per mq 26 "Strada";
- per mq 1266 "Area agricola".



AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DESTINATE AI NUOVI INSEDIAMENTI – ART 8

B103  Residenziali di Completamento B3 - B4

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI – ART 10

E103  Aree agricole - Art.10

SERVIZI PER LA RESIDENZA – ART 8.5

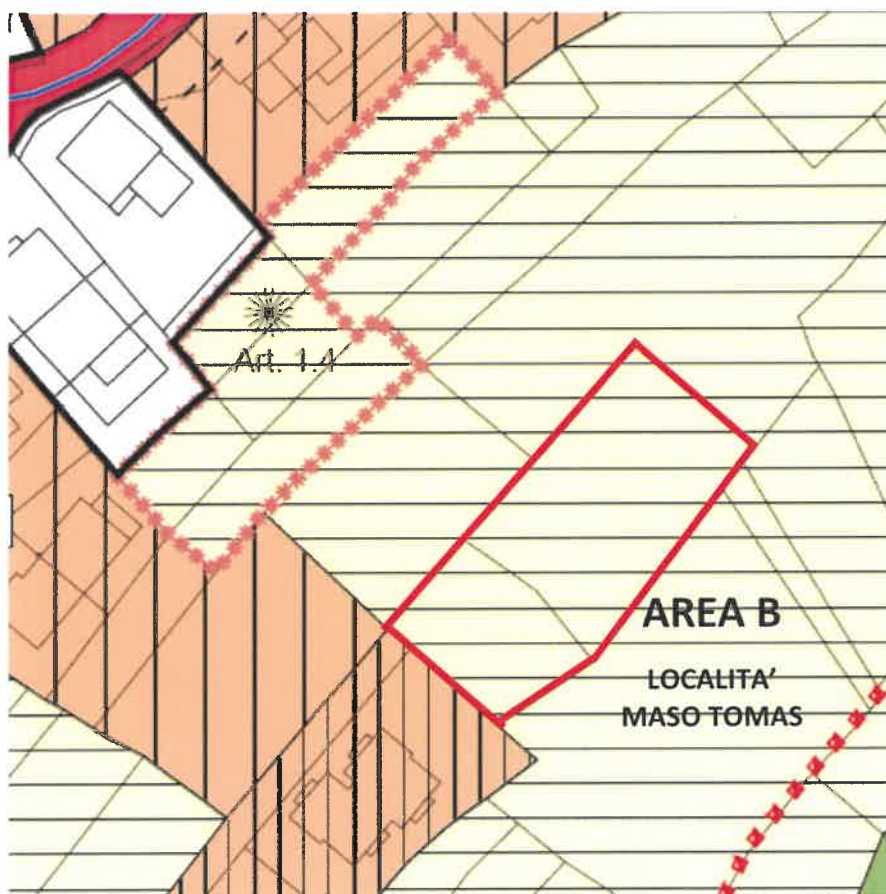
H104  Parcheggio Privato - Art. 8.5  di progetto

DETTAGLIO 2 - ATTUALE PRG

AREA B – LOCALITA' MASO TOMAS (p.f. 23 e parte della p.f. 1577)

L'area contraddistinta dalla p.f. 23 di mq 505 e parte della p.f. 1577 di mq 1140, nell'attuale P.R.G. è individuata come "Area agricola".

L'area complessiva in oggetto misura in totale mq 1645.



AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI – ART 10

E103  Aree agricole - Art.10

OPERE DA REALIZZARE DAL PRIVATO - OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

AREA A: LOCALITA' MASO ZENI di proprietà della ditta Edildue s.r.l.

Il progetto, finalizzato ad un accordo pubblico-privato, prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico a monte delle pp. ff. 1646/1-1646/4 posto in Località Maso Zeni a ridosso dell'abitato.

La nuova area parcheggio si sviluppa su una superficie di complessivi mq 1175 dove verranno realizzati n. 34 posti auto e n. 2 spazi per moto.

L'accesso al parcheggio è previsto nella parte sud-est del lotto direttamente dalla strada comunale.

Il parcheggio disporrà di 2 corsie di sosta con accesso dal viale centrale, sul quale saranno riservati 2 posti auto per disabili oltre a 2 aree per veicoli a 2 ruote e sarà predisposto scavo con cavidotto collegato alla centralina posta a valle, per l'installazione eventuale delle colonnine di ricarica.

L'illuminazione dell'area sarà garantita dal posizionamento di n. 5 corpi illuminanti, più lo spostamento dell'esistente in prossimità dell'incrocio fra Via Zeni e Via de la Viola, che saranno collegati all'impianto di illuminazione comunale esistente.

Realizzazione di piccola viabilità di accesso a servizio delle circostanti aree agricole, corrispondente ad una superficie di 165 mq, identificata dalla neoformata p.f. 1646/6, con conseguente cessione a titolo gratuito.

Il soggetto privato dovrà adempiere alla completa realizzazione di tutto l'iter progettuale con le dovute e necessarie autorizzazioni e tutti i lavori di cui al computo allegato e come illustrato a pag. 2.

Ad opera ultimata il soggetto privato deve produrre tipo di frazionamento dell'area nonché collaudo tecnico-amministrativo eseguito da tecnico esterno alla progettazione nominato dall'Amministrazione Comunale il quale accerterà la regolarità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato e la sua regolare esecuzione.

Tutte le opere su descritte, collaudo tecnico amministrativo compreso, sono a carico del soggetto privato e queste saranno cedute, con apposito atto, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.

L'intervento complessivo, compreso il valore dell'area, che sarà ceduto all'Amministrazione Comunale ammonta a complessivi € 391.104,39.

Il soggetto privato avrà a disposizione le due nuove aree residenziali, per la sua edificazione, ad avvenuta realizzazione e cessione del parcheggio all'Amministrazione Comunale.

ACCORDO URBANISTICO FRA COMUNE E PRIVATO

A fronte della realizzazione e di conseguente cessione della zona a parcheggio realizzata da soggetto privato il Comune di Cavedago concede quanto segue:

- Ampliamento della zona residenziale collocata in Località Maso Zeni, identificata come **Area A**, per 125 mq, che aggiunta all'area edificabile esistente di 780 mq, andrà a formare un lotto unico di 905 mq destinato a zona residenziale. Con aggiunta di apposito articolo allo strumento urbanistico si andrà a definire la parte destinata a residenza ordinaria e la parte destinata a residenza uso vacanze;
- L'Area B, collocata in Località Maso Tomas, attualmente zona agricola sarà destinata ad area residenziale con vincolo di residenza a prima abitazione.

Le Aree oggetto di accordo urbanistico sono completamente urbanizzate e dotate di tutti i servizi, non richiedendo ulteriori opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione interne ai lotti saranno a totale carico del soggetto privato.

AREA A: LOCALITA' MASO ZENI

Inserimento del progetto del parcheggio nel contesto attuale:



PROGETTO PARCHEGGIO PUBBLICO

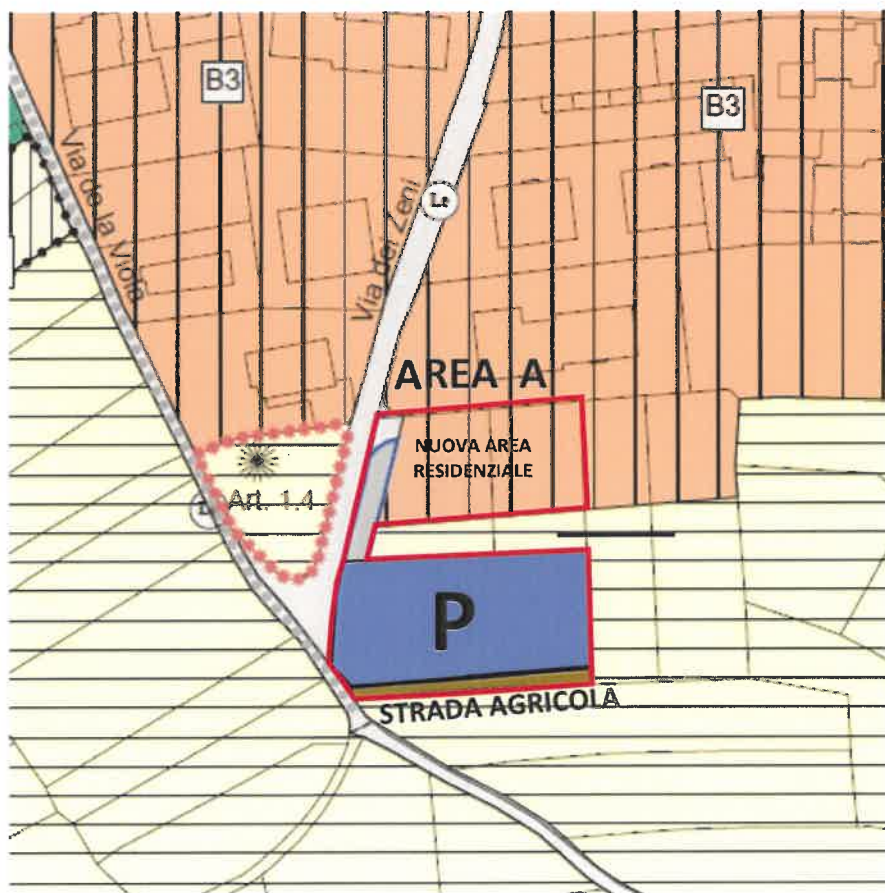


Conclusioni

In conclusione le due aree oggetto dell'accordo sono superficialmente divise come segue:

- **AREA A:** LOCALITA' MASO ZENI (pp. ff. 1646/1 e 1646/4)

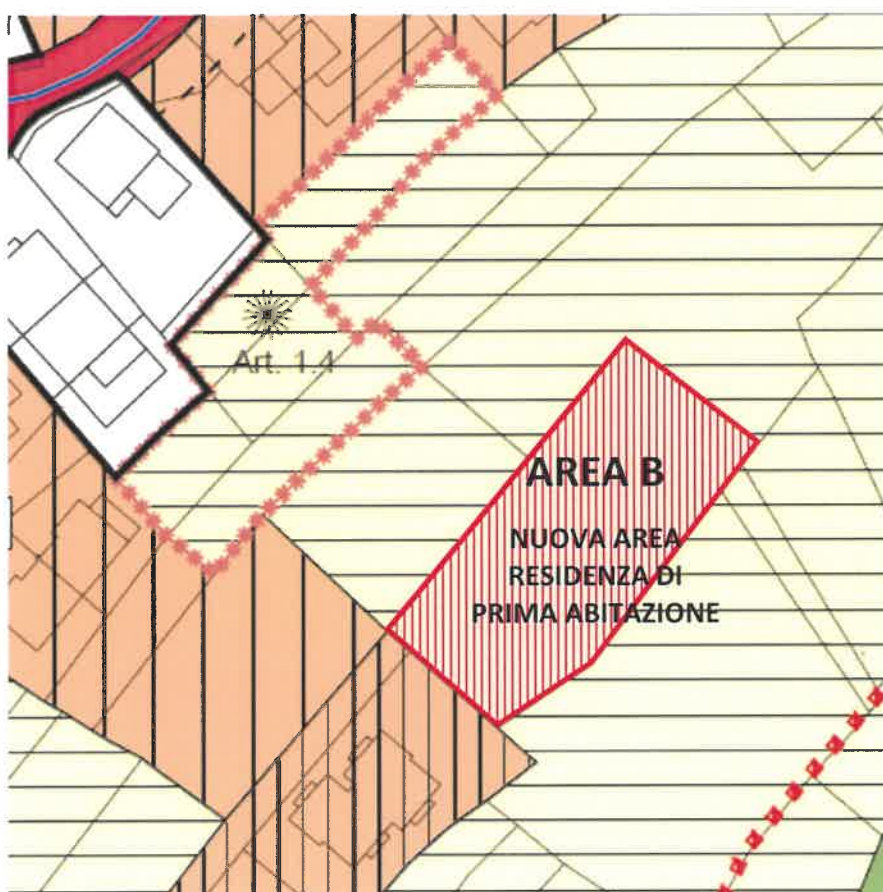
Area totale	2245 m ²
Parcheggio	1175 m ²
Strada a monte	165 m ²
Nuova area residenziale	905 m ²
così suddivisa:	
• <i>Esistenti come da PRG approvato</i>	780 m ²
• <i>Ampliamento residenziale</i>	125 m ²



- **AREA B:** LOCALITA' MASO TOMAS (p.f. 23 e parte della p.f. 1577)

Area totale 1645 m²

Ampliamento zona residenziale in prolungamento dell'area residenziale esistente di mq 1645 di cui mq 505 sulla p.f. 23 e mq 1140 sulla p.f. 1577.





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di CAVEDAGO Comune catastale di CAVEDAGO Particella Fondiaria Numero Particella: 1646/1	codice: C392 codice: 88	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
----------------------	--	----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	1646/1		833	Arativo	5	640	Euro 0,50	Euro 0,50	Prospetto Nr. 190/2018 04.10.2018;Evidenza Nr. 8/2018
					Arativo	6	853	Euro 0,46	Euro 0,46	Prospetto Nr. 190/2018 04.10.2018;Evidenza Nr. 8/2018

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	EDILDUE S.R.L. SEDE DI TRENTO	02200480222	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 1020 del 19.05.2022



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di CAVEDAGO Comune catastale di CAVEDAGO Particella Fondiaria Numero Particella: 1646/4	codice: C392 codice: 88	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
----------------------	--	----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	1646/4		833	Arativo	5	962	Euro 0,75	Euro 0,75	Prospetto Nr. 190/2018 04.10.2018;Evidenza Nr. 8/2018

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	EDILDUE S.R.L. SEDE DI TRENTO	02200480222	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 1020 del 19.05.2022

Visura per Particella

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di CAVEDAGO Comune catastale di CAVEDAGO Particella Fondiaria Numero Particella: 1577	codice: C392 codice: 88	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
----------------------	--	----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	1577		1234	Pascolo	3	3399	Euro 1,58	Euro 1,23	Prospetto Nr. 190/2018 04.10.2018;Evidenza Nr. 8/2018.

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	EDILDUE S.R.L. SEDE DI TRENTO	02200480222	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 1020 del 19.05.2022

Visura per Particella

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di CAVEDAGO Comune catastale di CAVEDAGO Particella Fondiaria Numero Particella: 23	codice: C392 codice: 88	Ufficio Catasto competente MEZZOLOMBARDO
----------------------	--	----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie m	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	23		1193	Bosco	3	505	Euro 1,17	Euro 0,10	Prospetto Nr. 196/2018 04.10.2018;Evidenza Nr. 8/2018.

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	EDILDUE S.R.L. SEDE DI TRENTO	02200480222	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1283 del 24.06.2022
2	EDILDUE S.R.L. SEDE DI TRENTO	02200480222	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 1020 del 19.05.2022

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 88 Cavedago

833 II

Apertura il 10/03/2006

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 1020/2022

		A1				
Particella	Corpo tavolare					
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1646/1		Arativo	6	893	0,46	0,46
		Arativo	5	640	0,50	0,50
p.f. 1646/4		Arativo	5	962	0,75	0,75

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

		A2				
		*** Nessuna iscrizione ***				
		B				

Edildue S.R.L. sede di Trento, 02200480222 - quota 1/1

19/05/2022 - G.N. 1020/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 18/05/2022

riguarda p.f. 1646/1, p.f. 1646/4

		C				
--	--	---	--	--	--	--

17/11/2003 - G.N. 1806/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Tollerare che venga costruito un fabbricato senza osservare le distanze previste dalla legge, ai sensi dell'art. 7 del contratto

a carico p.f. 1646/1

a favore p.ed. 365

Contratto d.d. 11/11/2003

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

17/11/2003 - G.N. 1806/22 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare che venga costruito un fabbricato senza osservare le distanze previste dalla legge, ai sensi dell'art. 7 del contratto

a carico p.f. 1646/4

a favore p.ed. 365

Contratto d.d. 11/11/2003

31/03/2009 - G.N. 643/7 EVIDENZA TRASPORTO

28/11/2005 - G.N. 2037/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi meccanici da esercitarsi ai sensi dell'art. 1 del contratto e della planimetria dd. 22.11.2005

a carico p.f. 1646/1

a favore p.f. 1655

Atto d.d. 24/11/2005

28/11/2005 - G.N. 2037/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi meccanici da esercitarsi ai sensi dell'art. 1 del contratto e della planimetria dd. 22.11.2005

a carico p.f. 1646/4

a favore p.f. 1655

Atto d.d. 24/11/2005

31/03/2009 - G.N. 643/9 EVIDENZA TRASPORTO

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 88 Cavedago

1234 II

Apertura il 10/03/2006

DISTRETTO Mezzolombardo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 1020/2022

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1577		Pascolo	3	3399	1,58	1,23

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
*** Nessuna iscrizione ***						
		B				

Edildue S.R.L. sede di Trento, 02200480222 - quota 1/1

19/05/2022 - G.N. 1020/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 18/05/2022

riguarda p.f. 1577

		C				
*** Nessuna iscrizione ***						

Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 88 Cavedago

1193 II

Apertura il 10/03/2006

Piombi

*** Nessun piombo ***

DISTRETTO Mezzolombardo

Ultimo piombo evaso G.N. 1283/2022

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 23		Bosco	3	505	1,17	0,10

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
*** Nessuna iscrizione ***						
		B				

Edildue S.R.L. sede di Trento, 02200480222 - quota 1/1

19/05/2022 - G.N. 1020/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Contratto d.d. 18/05/2022

riguarda p.f. 23

24/06/2022 - G.N. 1283/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Contratto d.d. 22/06/2022

riguarda p.f. 23

		C				
--	--	---	--	--	--	--

27/08/2003 - G.N. 1327/2 ANNOTAZIONE

su parte, (per la superficie ex pp. ff. 22/2 e 1594) convenzione dd. 16.06.2003 ai sensi dell'art. 55 comma 3 della L.P. 05.09.1991 n. 22

a carico p.f. 23