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, 08/08/2022

Il tecnico

Christian Geom. Girardi

EDILDUE S.r.l.
Via Avisio, 24 - 38121 Trento
p.i., c.f., CCIAA di Trento 02200480222
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 la parte **privata si accolli 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 autodrenante;
  - 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;
  - 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.

**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:

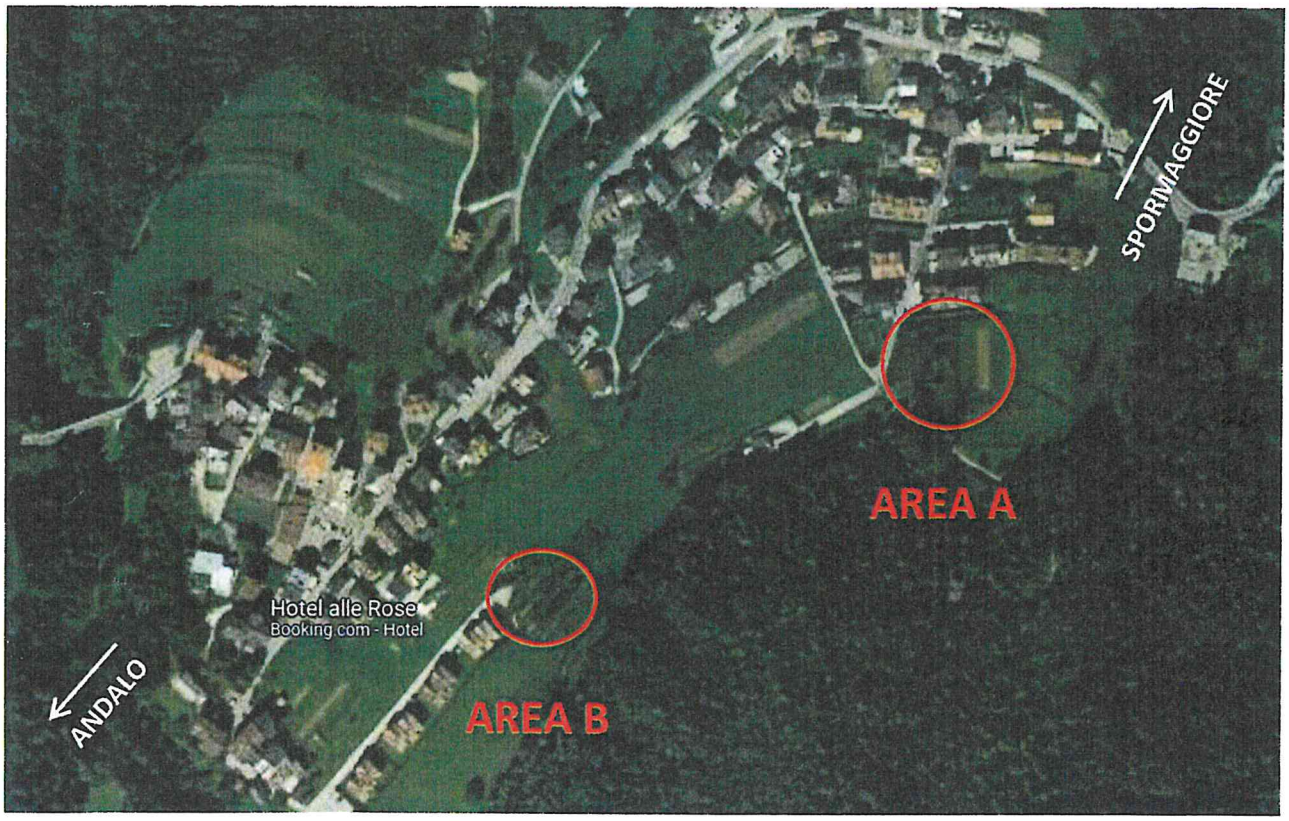
- Ampliamento della zona residenziale attualmente esistente in località Maso Zeni come evidenziato sulla sottostante cartografia indicato dalla lettera A per complessivi mq 420 da destinarsi a residenza ordinaria;
- Ampliamento della zona residenziale Maso Tomas come evidenziato dalla lettera B per complessivi mq 1645 da destinarsi a residenza turistica.

La superficie destinata a zona residenziale per le seconde case è stata definita in base a quanto previsto dal PRG approvato dal commissario ad acta n. 1 del 15/03/2017 (variante PRG 2016).

## Localizzazione dell'intervento

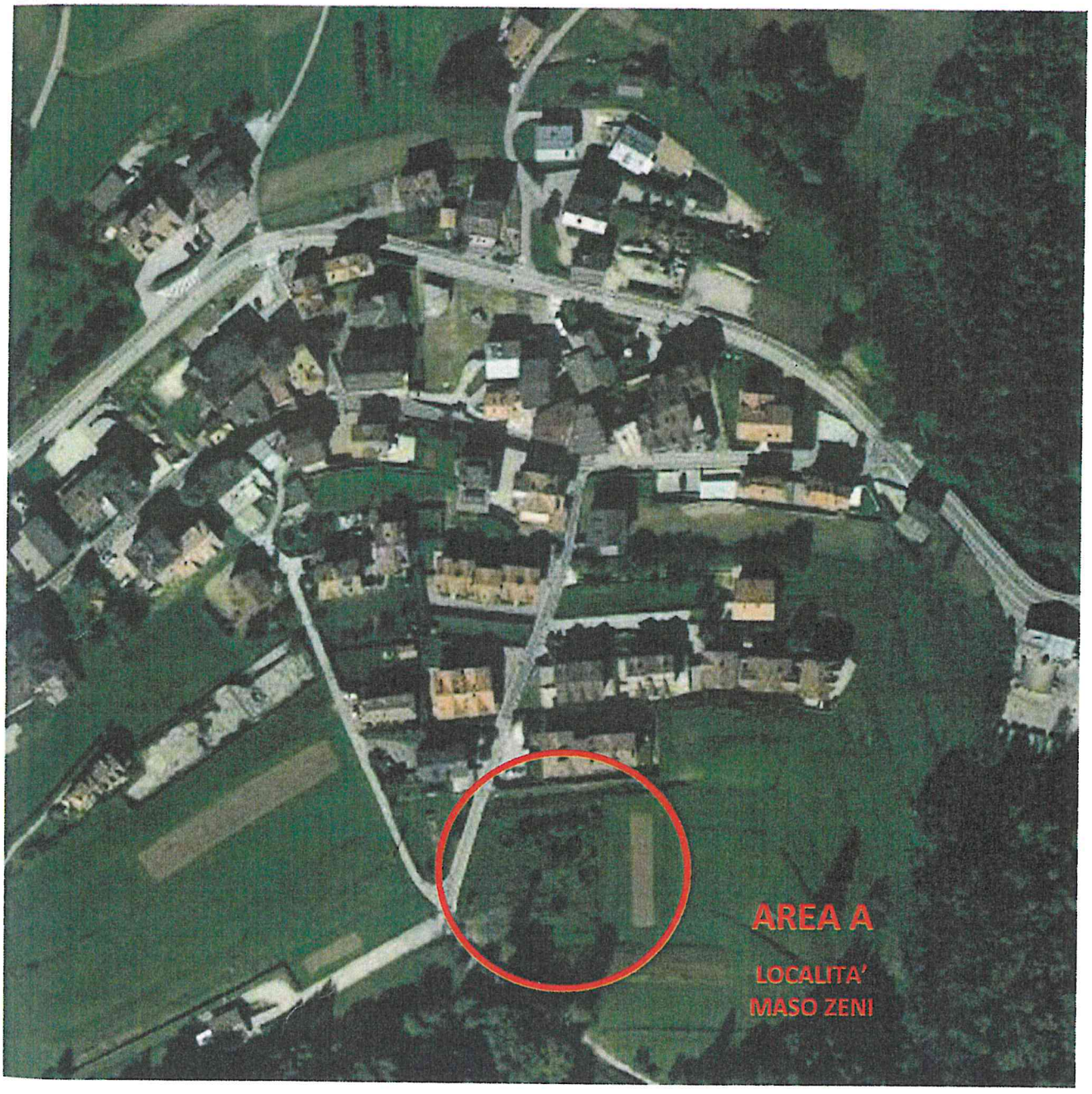
Le due aree distinte all'interno di Cavedago si trovano nella zona a sud dell'abitato al confine con la zona residenziale.

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.ff. 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 servito dalla viabilità pubblica.
L'area è urbanizzata e dotata di tutti i sottoservizi. Di comodo accesso e confinante con la strada comunale.

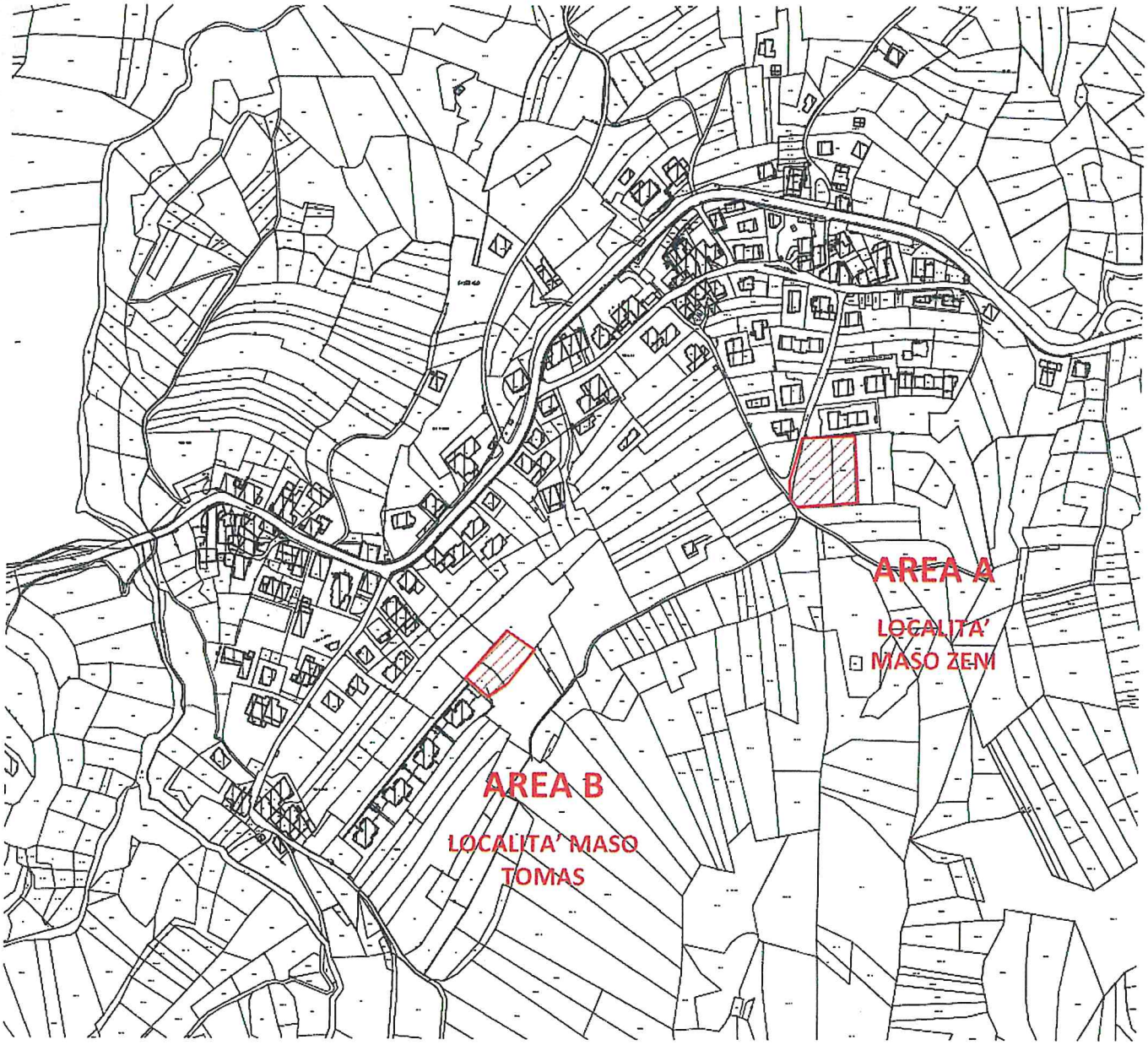
Per una migliore individuazione delle aree di rimanda alla sottostante foto aerea:



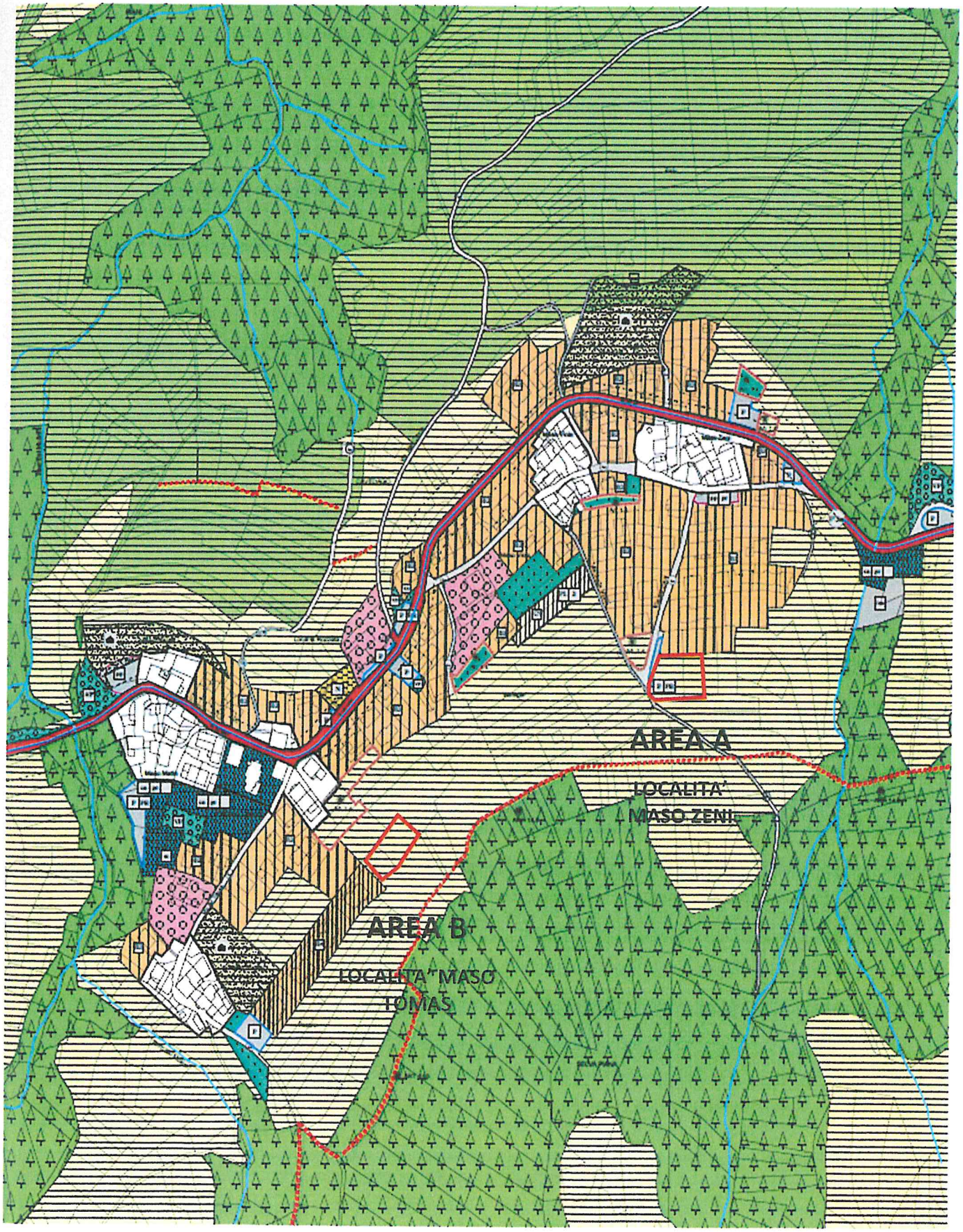
L'AREA B di proprietà della ditta Edildue s.r.l., formata dalla p.f. 23 e parte della p.f. 1577, si trova a monte di via Tomas.
Si accede all'area a mezzo strada di penetrazione di larghezza 5 mt.
La zona è dotata di tutti i sottoservizi quali linea elettrica, acquedotto, fognatura e metano.

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

## MAPPA CATASTALE



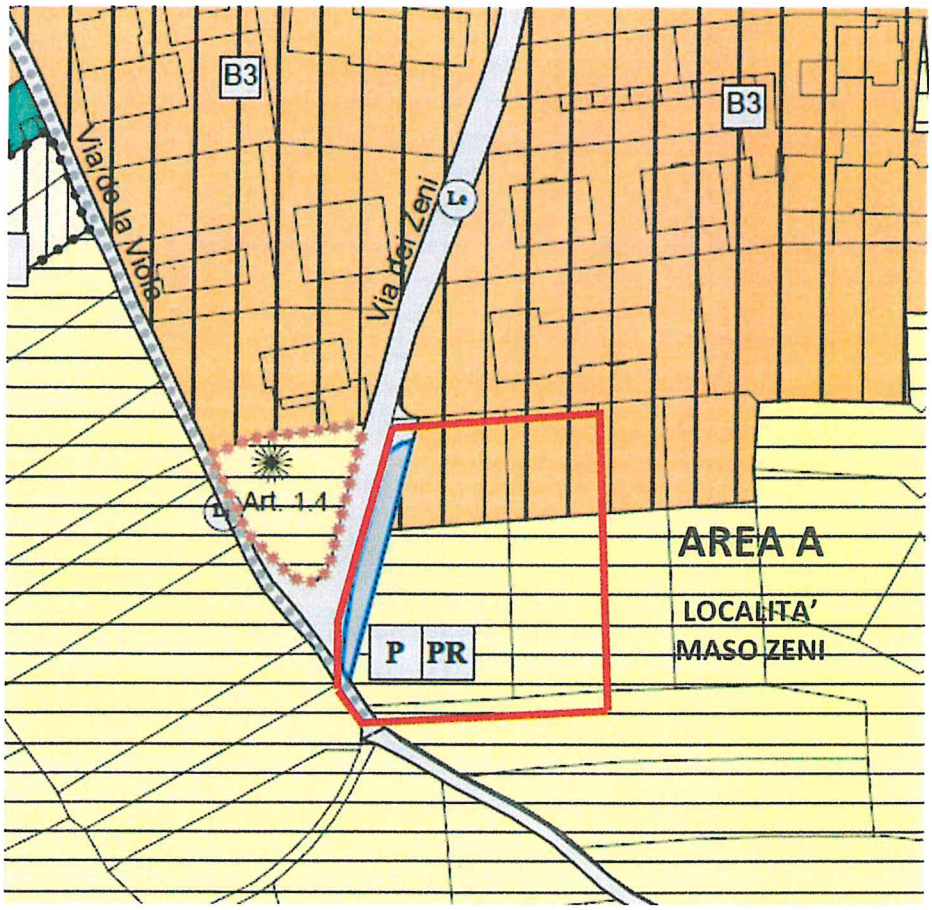
## ESTRATTO PRG



## DETTAGLIO ATTUALE PRG

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

L'area formante lotto unico, di complessivi 2495 $m^2$, 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. 1516 "Area agricola".




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

B103 BN 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 P Parcheggio Privato - Art. 8.5 P PR di progetto

**NOME DELL'ENTE:** Comune di Cavedago

DELIBERAZIONE G.P. N. 950/2017 - SERVIZIO DI NIDO FAMILIARE/TAGESMUTTER
CERTIFICAZIONE ORE SOSTENUTE DALL'ENTE
ASSEGNAZIONE FONDO SPECIFICI SERVIZI COMUNALI 2022

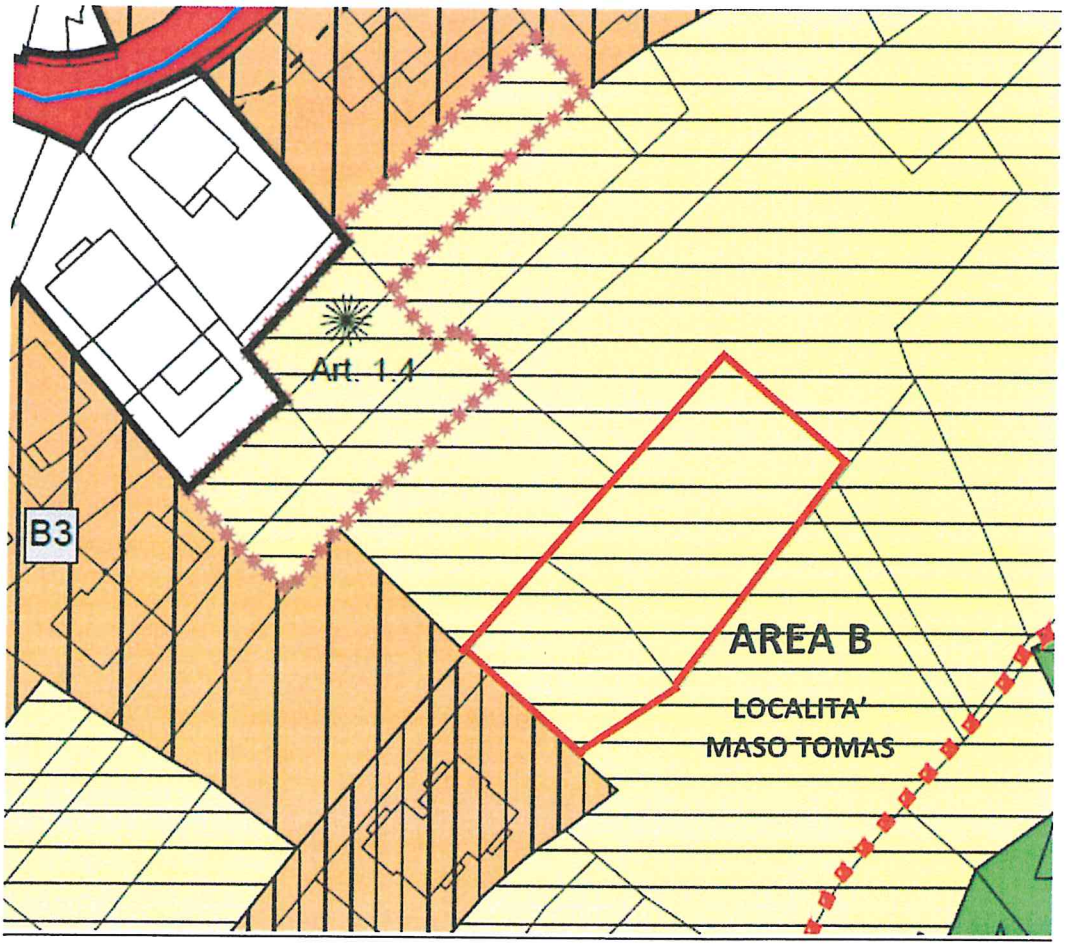
| ORE SOSTENUTE NEL PERIODO GENNAIO-AGOSTO 2022 | ORE PREVISTE PER IL PERIODO SETTEMBRE-DICEMBRE 2022 |
|---|---|
| 2.008,25 | 1.280 |

DATA: 12 Settembre 2022

FIRMA DEL RESPONSABILE:

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

L'area contraddistante 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 in oggetto misura in totale 1645 $m^2$.




AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

E103 Aree agricole - Art.10

## Opere da realizzare dal privato e cedere a titolo gratuito al Comune di Cavedago

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, questi sarà dotato di 2 posti auto con colonnina per ricarica veicoli elettrici, saranno riservati 2 posti auto per disabili oltre a 2 aree per veicoli a 2 ruote.

L'illuminazione dell'area sarà garantita dal posizionamento di n. 6 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.

Il soggetto privato dovrà adempiere alla completa realizzazione di tutto l'iter progettuale con le dovute e necessarie autorizzazioni e a tutti i lavori di cui al computo allegato e come illustrato a pagina 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 € 411.738,83.

Il soggetto privato avrà a disposizione le due nuove aree residenziali, per la sua

edificazione, ad avvenuta realizzazione del parcheggio e ceduto all'Amministrazione Comunale.

## PEREQUAZIONE 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:

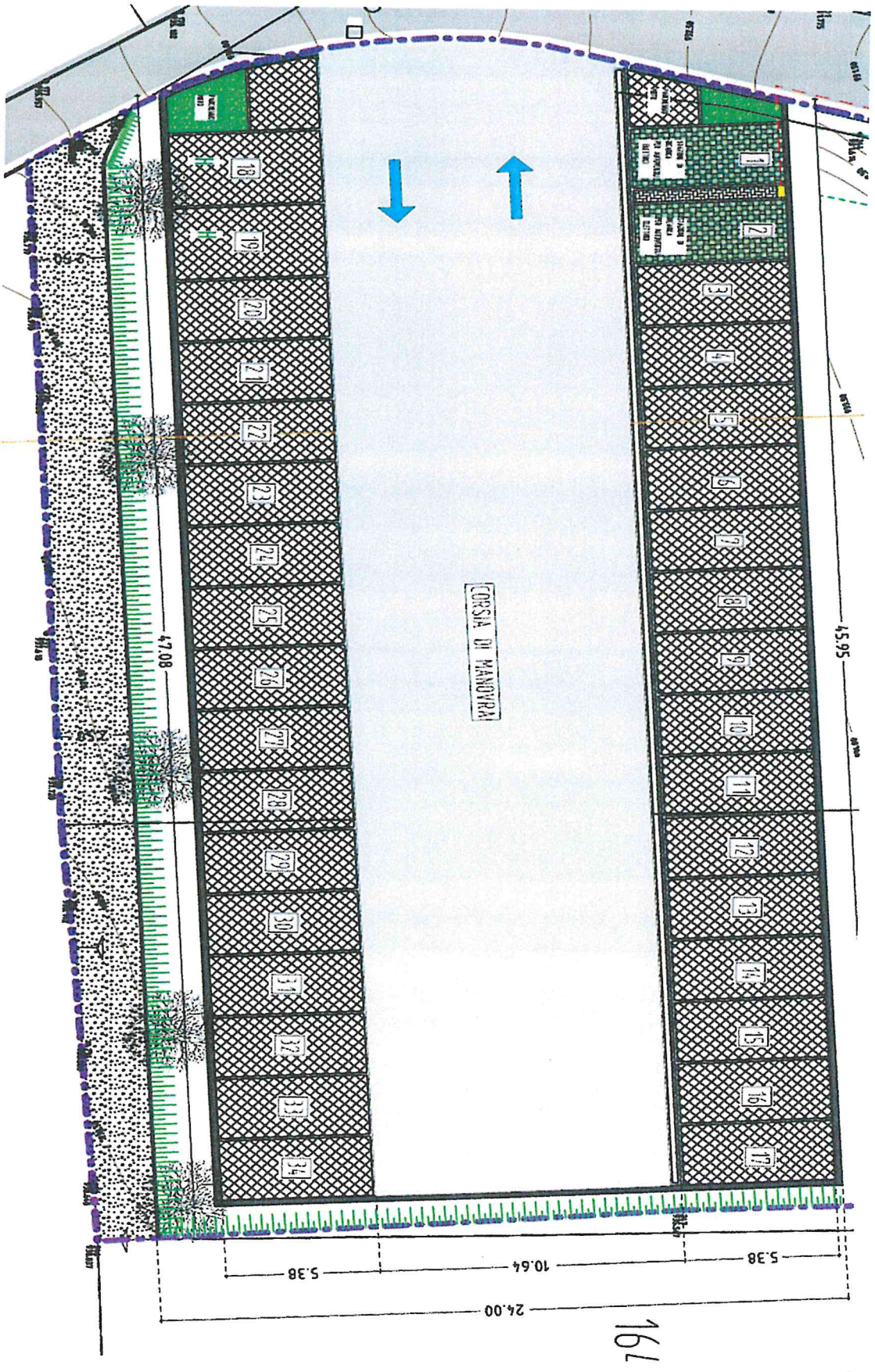
- Ampliamento della zona residenzale collocata in Località Maso Zeni, identificata come Area A, di mq. 420 la quale dispone attualmente di mq. 780 realizzando una zona di complessivi mq. 1.200 di cui si avrà un lotto di mq. 600 fronte strada destinato a residenza ordinaria come previsto dal vigente PRG mentre il restante lotto di superficie minima da Regolamento Edilizio Comunale sarà mq. 600 e questo sarà destinato a residenza a scopo ordinario;

- L'Area B, collocata in Località Maso Tomas, attualmente zona agricola sarà destinata a residenza a scopo turistico.

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

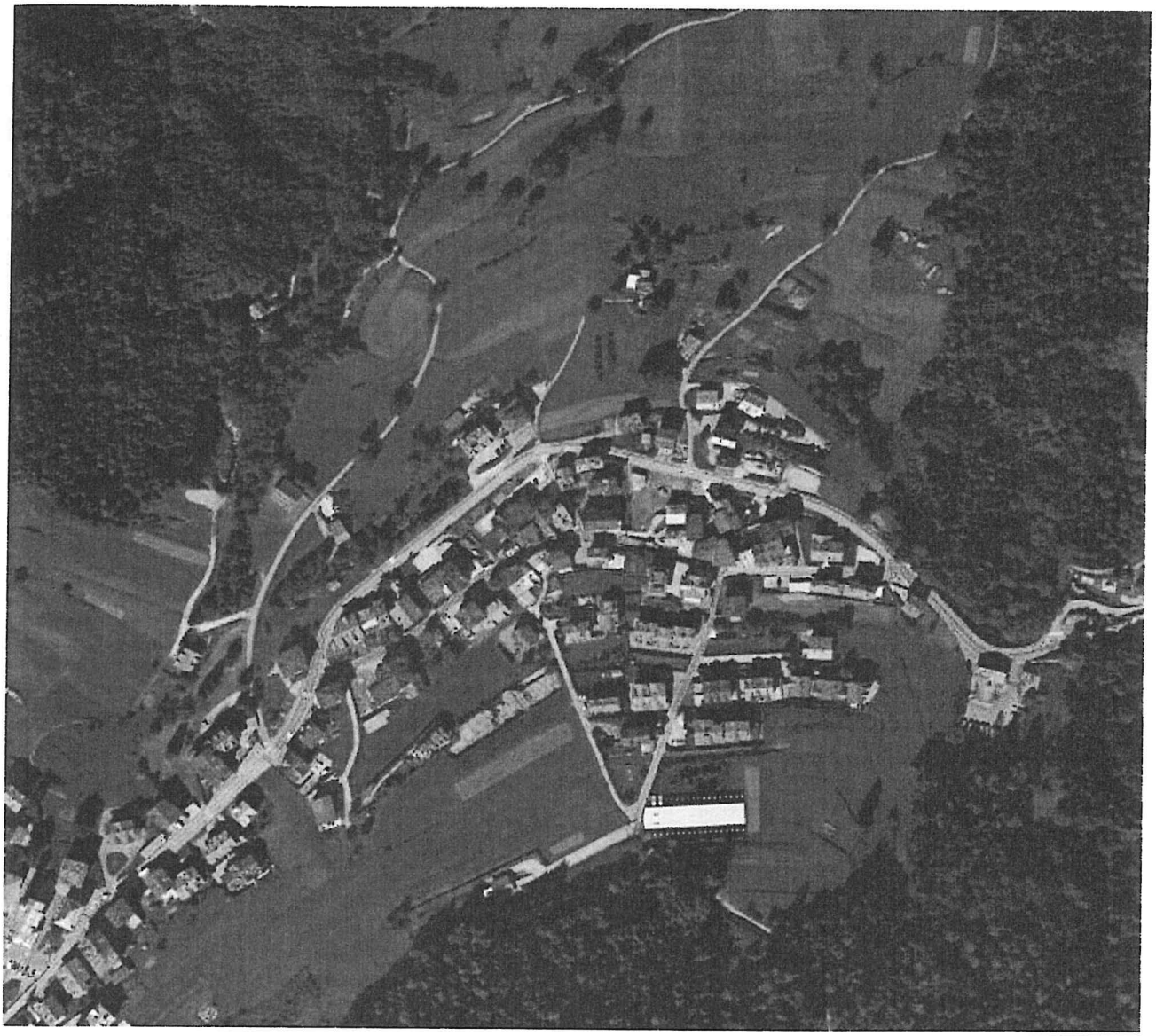
Le opere di urbanizzazione interne ai lotti saranno a totale carico del soggetto privato.

# PROGETTO PARCHEGGIO PUBBLICO



AREA A: LOCALITA' MASO ZENI

Inserimento del progetto del parcheggio nel contesto attuale.

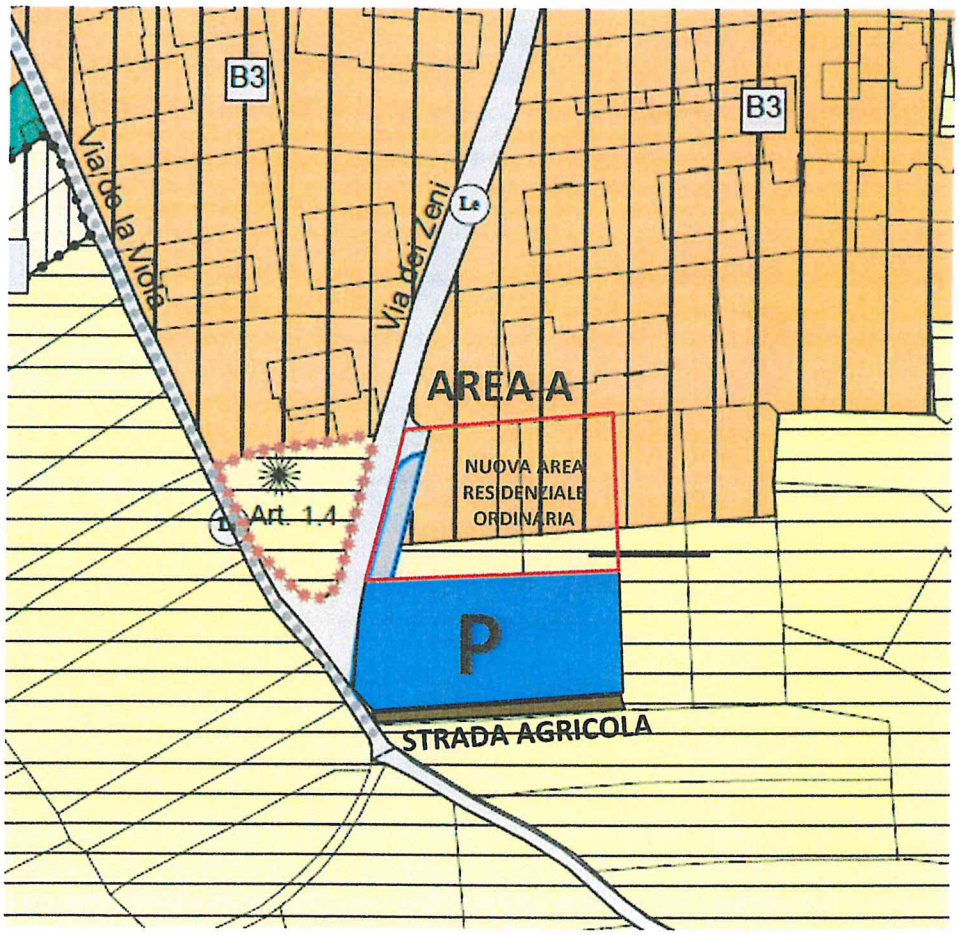


## Conclusione

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)

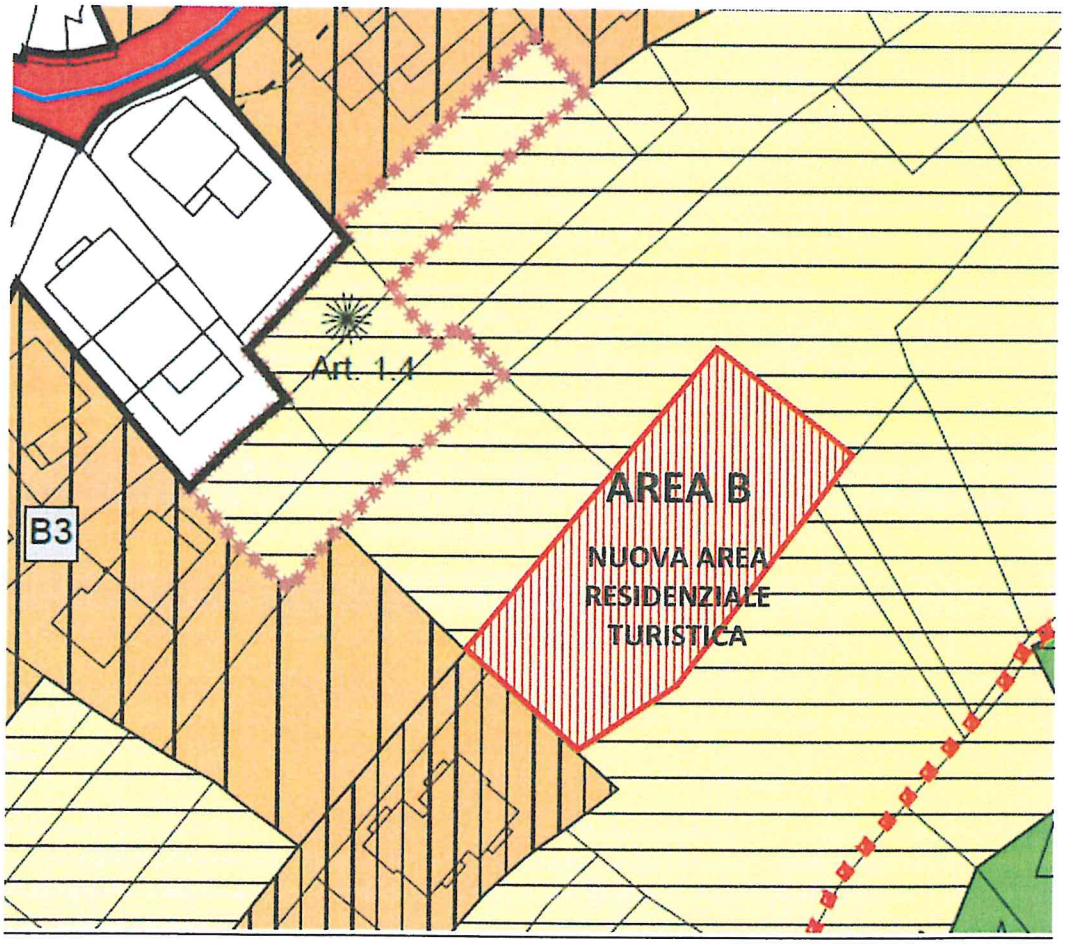
| | |
|---|---|
| Area totale | 2495 $m^2$ |
| Parcheggio | 1175 $m^2$ |
| Strada a monte | 120 $m^2$ |
| Area residenziale | 1200 $m^2$ |
| Di cui esistenti al PRG approvato | 780 $m^2$ |
| Ampliamento residenziale | 420 $m^2$ |



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

  Area totale 1645 $m^2$

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



SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Visura nr.204174

Provincia di TRENTO

Data: 05-08-2022
Ora: 13:57:06

# Visura per Particella

## Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2022



| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO<br>Comune amministrativo di CAVEDAGO codice: C392<br>Comune catastale di CAVEDAGO codice: 86<br>Particella Fondiaria<br>Numero Particella: 1646/1 | Ufficio Catasto competente<br>MEZZOLOMBARDO |
|---|---|---|

**Particelle**

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Dati Derivanti |
| 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 | 893 | 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 |

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Visura nr.204176

Provincia di TRENTO

Data: 05-08-2022
Ora: 13:59:26

# Visura per Particella

## Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2022



| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO<br>Comune amministrativo di CAVEDAGO codice: C392<br>Comune catastale di CAVEDAGO codice: 86<br>Particella Fondiaria<br>Numero Particella: 1646/4 | Ufficio Catasto competente<br>MEZZOLOMBARDO |
|---|---|---|

**Particelle**

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Dati Derivanti |
| 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 |

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Visura nr.204177

Provincia di TRENTO

Data: 05-08-2022
Ora: 14:00:08

# Visura per Particella

## Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2022



| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO<br>Comune amministrativo di CAVEDAGO codice: C392<br>Comune catastale di CAVEDAGO codice: 88<br>Particella Fondiaria<br>Numero Particella: 1577 | Ufficio Catasto competente<br>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 | 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 |

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Visura nr.204772

Provincia di TRENTO

Data: 08-08-2022
Ora: 11:09:57

# Visura per Particella

## Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2022



| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO<br>Comune amministrativo di CAVEDAGO codice: C392<br>Comune catastale di CAVEDAGO codice: 88<br>Particella Fondiaria<br>Numero Particella: 23 | Ufficio Catasto competente<br>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. 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 1/2 | 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 |

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

## 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** 833 II

**COMUNE CATASTALE** 88 Cavedago
**Apertura il** 10/03/2006
**DISTRETTO** Mezzolombardo

**Piombi** *** Nessun piombo ***

**Ultimo piombo evaso** G.N. 1020/2022

#### A1

| Particella | Corpo tavolare | Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 05/08/2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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

**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

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

## 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** 1234 II

**COMUNE CATASTALE 88 Cavedago**
**Apertura il 10/03/2006**
**DISTRETTO Mezzolombardo**

**Piombi** *** Nessun piombo ***

**Ultimo piombo evaso** G.N. 1020/2022

**A1**

| Particella | Corpo tavolare | Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 05/08/2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.f. 1577 | | Pascolo | 3 | 3390 | 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**

18/05/2022 - G.N. 1020/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 18/05/2022
riguarda p.f. 1577

**C**

*** Nessuna iscrizione ***

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E CATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# 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**
**1193 II**

**COMUNE CATASTALE 88 Cavedago**
**Apertura il 10/03/2006**
**DISTRETTO Mezzolombardo**

**Piombi** *** Nessun piombo ***

**Ultimo piombo evaso** G.N. 1283/2022

### A1

| Particella | Corpo tavolare | Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 08/08/2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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

24/08/2022 - G.N. 1283/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
Contratto d.d. 22/08/2022
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