



Comune di Rovereto

TERRITORIO

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0012993 04/04/2014

F. 2012 06.01/000003

Tit. 06.01 Interno

RELAZIONE DI STIMA

CESSIONE DELLE P.FOND. 392 - 397 – PARTE 398/1 – 398/2 – PARTE 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 – 409 - 410/1 - 410/2 E NEO P.FOND. 399/4 C.C. LIZZANA DI PROPRIETA' PRIVATA E CONTESTUALE RIDUZIONE DI PARTE DELLA S.U.L. REALIZZABILE NELL'AMBITO SULLA CONCESSIONE CONVENZIONATA A.10 CASTEL DANTE, A FRONTE DEL RICONOSCIMENTO DI UN CREDITO EDILIZIO.

A) PREMESSA

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata n. 10 "castel Dante" è posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città ed è collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario.

Sviluppata un'attenta riflessione sul delicato contesto in cui l'intervento potrebbe trovare collocazione, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno.

Tali obiettivi sono stati perseguiti applicando i principi compensativi di cui all'art. 55 comma 1 della legge urbanistica (L.P. 1/2008), nella logica di delocalizzare la potenzialità edificatoria già riconosciuta dal piano al fine di tutelare il quadro paesistico che contraddistingue il versante.

L'Amministrazione persegue tali obiettivi attraverso la sottoscrizione di un accordo redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale.

Con riferimento agli incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, con la presente stima si andranno a valutare:

1. cessione al Comune di Rovereto delle p.fond. 392 - 397 – parte 398/1 – 398/2 – parte 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 - 410/2 e neo p.fond. 399/4 C.C. LIZZANA
2. il credito edilizio derivante dalla delocalizzazione di parte della superficie utile lorda realizzabile nell'ambito della concessione convenzionata A.10 – Castel Dante sul territorio del Comune di Rovereto.

1) CESSIONE P.FOND. 392 - 397 – PARTE 398/1 – 398/2 – PARTE 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 - 410/2 E NEO P.FOND. 399/4 C.C. LIZZANA

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto le p.fond. 392 - 397 – 398/1 – 398/2 – 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 E 410/2 risultano inserite nella Partita Tavolare 290 del Comune Catastale di Lizzana.

Nel Foglio A2 non sono riportate iscrizioni.

Nel Foglio B il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

SPAGNOLLI CARLO nato a ROMA 16/05/1949 CON 12/18
04/07/1993 – G.N. 1367/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/2
contratto d.d. 02/03/1993
riguarda le p.fond. 392 - 397 – 398/1 – 398/2 – 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 – 409 - 410/1 E 410/2
26/10/2010 – G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 3/18
certificato di eredità d.d. 13/09/2010
riguarda le p.fond. 392 - 397 – 398/1 – 398/2 – 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 E 410/2

SPAGNOLLI ELISA nata a ROVERETO 07/02/1994 CON 2/18
26/10/2010 – G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 2/18
certificato di eredità d.d. 13/09/2010
riguarda le p.fond. 392 - 397 – 398/1 – 398/2 – 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 E 410/24

SPAGNOLLI FRANCESCO nato a ROVERETO 02/12/1984 CON 2/18
26/10/2010 – G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 2/18
certificato di eredità d.d. 13/09/2010
riguarda le p.fond. 392 - 397 – 398/1 – 398/2 – 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 E 410/24

SPAGNOLLI GIOVANNI nato a ROVERETO 08/07/19864 CON 2/18
26/10/2010 – G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 2/18
certificato di eredità d.d. 13/09/2010
riguarda le p.fond. 392 - 397 – 398/1 – 398/2 – 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 E 410/24

Nel Foglio C non sono riportate iscrizioni.

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

particella	Foglio di mappa	Partita tavolare	Coltura	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
392	5	260	Arativo	7	152	0,05	0,05
397	5	260	pascolo	4	619	0,19	0,06
398/1	5	260	bosco	3	788	1,02	0,12
398/2	5	260	pascolo	4	133	0,04	0,01

399/1	5	260	arativo	6	6674	5,17	3,45
400	5	260	arativo	6	2225	1,72	1,15
402/1	5	260	arativo	8	1101	0,06	0,06
402/2	5	260	bosco	3	603	0,78	0,09
403	5	260	bosco	2	3537	6,39	0,55
409	5	260	bosco	3	1190	1,54	0,18
410/1	5	260	arativo	6	2232	1,73	1,15
410/2	5	260	pascolo	4	1030	0,32	0,11
sommano					20284		

Con frazionamento n. 428/2012 di data 30 luglio 2012 a firma del perito ind. Andrea Baldo, le particelle sopra richiamate vengono frazionate. Dal prospetto della divisione e dal relativo movimento delle aree si evince quanto segue:

Particelle Stato Precedente	Tipo Operazioni	Particelle Stato Nuovo	Metri
p.fond. 399/1	Cede a	p.fond. 399/3	1536
p.fond. 398/1	Cede a	p.fond. 399/3	10
p.fond. 399/1	Cede a	p.fond. 399/4	2285

Da ciò si ricava che l'originaria p.fond. 399/3 di mq. 1249 viene aumentata di mq. 1546 e di conseguenza risulterà pari a mq. 2795. Il frazionamento sopra richiamato andrà a formare la neo p.fond. 399/4 di mq. 2285 che, oltre alle particelle citate in premessa, sarà oggetto di cessione al Comune di Rovereto. Alla luce del frazionamento, risulta quindi che la superficie dell'area boscata in cessione è pari a mq. 18.738,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle realtà sottoelencate previste dal **Piano Regolatore Generale in vigore**, approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2926 del 22 novembre 2002 e pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 3 dicembre 2002 e successive varianti, è quella corrispondentemente indicata:

C.C.	Numero	~ %	Destinazione
Lizzana	392	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7)
Lizzana	397	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	398/1	2%	Aree soggette a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) – n. 10
		98%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	398/2	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana

F. Finonchio


C.C.	Numero	~ %	Destinazione
			dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	399/1	22%	Aree soggette a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) – n. 10
		78%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale – Fascia di rispetto stradale (art. 98.6)
Lizzana	400	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	402/1	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	402/2	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	403	99%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale – Fascia di rispetto stradale (art. 98.6)
		1%	Viabilità locale di progetto (art. 89)
Lizzana	409	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	410/1	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale
Lizzana	410/2	100%	Aree a bosco (art. 81) in ambito di riqualificazione campana Castel Dante (art. 38) e in ambito omogeneo di paesaggio: malda del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6. e 33.2.7) – area di tutela ambientale

Di seguito trovano specificazione nel dettaglio i singoli articoli contenuti nelle norme di attuazione del piano regolatore generale:

ART. 81 Aree a bosco

1. Le zone a bosco sono parte integrante del paesaggio agricolo e forestale di Rovereto,

e sono destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco. I piani forestali e montani articolano la superficie boscata in relazione alle diverse vocazioni che essa assume sotto il profilo della protezione idrogeologica, della produzione, dell'interesse scientifico, naturalistico e paesaggistico-ambientale e alla sua evoluzione, e individuano i boschi di pregio che costituiscono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PUP.

2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzate le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PUP.

3. Nell'ambito delle zone a bosco è vietata ogni edificazione fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. Per i fabbricati e gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e risanamento.

5. E' ammessa la realizzazione di capanni da caccia temporanei o fissi.

ART. 38 Ambito di riqualificazione Campana-Casteldante

1. L'ambito di riqualificazione Campana-Casteldante, come perimetrato nella cartografia di P.R.G., ha come obiettivo prioritario il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana. In particolare, gli interventi ammessi nell'ambito, fatto salvo quanto già stabilito nella normativa di PRG riguardano l'inserimento paesaggistico della viabilità carrabile, pedonale, le aree di sosta attrezzate, la segnaletica. Per la realizzazione degli interventi dovranno essere utilizzate tecniche e materiali rispondenti a criteri di qualità paesaggistica, valorizzazione del contesto boscato, sostenibilità ambientale.

2. Sono ammessi interventi di riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, che hanno come obiettivo il collegamento organico fra il sito di Casteldante e la Campana dei Caduti, nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Economico Forestale per la tutela e la gestione delle aree boscate.

3. La realizzazione della nuova strada di accesso carrabile deve rispondere a criteri di inserimento paesaggistico e minimizzazione dell'impatto ambientale, privilegiando tecniche costruttive ed utilizzo di materiali che consentano di conseguire obiettivi di generale qualità dell'opera stradale e dei manufatti di corredo rispetto al contesto. La realizzazione dell'opera stradale è subordinata alla redazione di un contestuale progetto di inserimento paesaggistico. Inoltre, il nuovo tratto stradale di collegamento carrabile dovrà prevedere un percorso pedonale e ciclabile aderente alla carreggiata stradale.

4. È ammessa la realizzazione di aree di sosta pedonale di modeste dimensioni, sia lungo i percorsi pedonali esistenti e/o di progetto, sia lungo il percorso della strada carrabile di progetto, corredate di attrezzature minime utili alla funzione assegnata.

5. È ammessa la realizzazione di adeguata segnaletica a corredo dei percorsi carrabili, pedonali e delle aree di sosta pedonali, avente sia funzione di semplice indicazione, sia funzione di interpretazione territoriale, storica, testimoniale, con lo scopo di qualificare e dare riconoscibilità all'ambito nel suo complesso.

6. All'interno dell'ambito sono fatte salve le disposizioni relative alle singole destinazioni di zona.


Rovereto

ART 33.2.6. Ambito di paesaggio 6 "La Malga del Finonchio"

L'ambito di paesaggio è caratterizzato dalla presenza estesa di prati e pascoli di natura tipicamente alpestre.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:

- a) il mantenimento e la valorizzazione paesaggistica del sistema di prati e pascoli esistente;
- b) la gestione delle aree boscate, in relazione alla generale valorizzazione paesaggistica dei boschi.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comportino la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

ART. 33.2.7. Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"

L'ambito di paesaggio è caratterizzato dal rilievo del Monte Zugna e dalla frana storica dei Lavini, con un paesaggio di matrice quasi interamente boscata.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri prevalenti del paesaggio, deve essere garantito il rispetto dei seguenti principi:

- a) la gestione delle aree boscate, in relazione al mantenimento ed al recupero naturalistico e paesaggistico delle aree sommitali di pascolo;
- b) la gestione delle zone boscate di margine rispetto all'area urbana di Rovereto, attraverso interventi di conversione del bosco a dominanza di conifere con boschi misti di latifoglie.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri strutturali del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi precedenti possono essere autorizzati nei casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito di paesaggio, ovvero contengano elementi migliorativi.

ART. 65 Aree soggette a concessione convenzionata

1. Il PRG individua con apposita grafia le aree che si attuano con intervento edilizio diretto mediante il rilascio di concessione edilizia convenzionata.
2. Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione. Tali obblighi saranno precisati in una apposita convenzione da stipularsi, prima del rilascio del titolo abilitativo, fra il Comune e i promotori delle iniziative edilizie. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi di realizzazione, delle opere di urbanizzazione e l'eventuale ripartizione dell'intervento tra l'Amministrazione e i soggetti privati.
3. Fatte salve le prescrizioni cogenti contenute nelle singole schede, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Al pari sono vincolanti le destinazioni delle aree scoperte, mentre la loro articolazione potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo per una migliore collocazione microubanistica, mantenendo sostanzialmente inalterata la loro superficie.

ART. 13 Attuazione del PRG

1. L'attuazione del PRG avviene secondo le indicazioni contenute nella Cartografia nei piani attuativi - schede norma, nei piani di area - schede norma e nelle concessioni convenzionate - schede norma, in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti norme, nonché negli indirizzi della Relazione Illustrativa. Quanto non esplicitamente considerato dal PRG è comunque disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
2. Le indicazioni contenute nella Cartografia vanno intese come espresse nelle apposite

RETO
Frana

legende e vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui alle presenti norme. In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa della stessa tematica prevalgono le indicazioni della tavola a scala più dettagliata. Le prescrizioni delle seguenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

3. Il PRG prevede la formazione di:

a. Piani d'iniziativa pubblica. Sono piani attuativi di iniziativa pubblica:

a.1 Il piano attuativo a fini generali. Esso sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal piano regolatore generale e fornisce ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio considerato.

a.2 la lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'articolo 50 della LP 1/2008.

a.3 il piano di recupero. Si può compilare un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente d'iniziativa pubblica nei casi espressamente previsti dal piano regolatore generale e quando il ricorso a questo strumento è ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, in assenza d'iniziativa da parte dei proprietari interessati. In tal caso si osservano le disposizioni dell'articolo 50 della LP 1/2008.

a.4 il piano per l'edilizia abitativa di cui alla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, concernente "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)" di seguito definita edilizia abitativa pubblica, nonché l'edilizia agevolata, come definita dalle leggi provinciali in materia.

a.2 Il piano per gli insediamenti produttivi.

b. Piani d'iniziativa privata. Sono piani attuativi di iniziativa privata:

b.1 Il piano di lottizzazione. Esso, in base ai criteri stabiliti dal piano regolatore generale definisce le indicazioni di dettaglio per l'uso del territorio considerato. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione da parte del Consiglio comunale.

b.2 Il piano di recupero. Esso è lo strumento per la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone a tal fine perimetrate dal piano regolatore generale.

b.3 il piano per l'edilizia abitativa agevolata, come definita dalle leggi provinciali in materia;

b.4 il piano per gli insediamenti produttivi.

c. Piani d'iniziativa mista pubblico-privata. Sono piani attuativi di iniziativa pubblico-privata i programmi integrati di intervento.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

d. I comparti edificatori. Ove il piano regolatore generale o i relativi piani di attuazione prevedano la formazione di comparti edificatori, il sindaco può notificare al proprietario o ai proprietari un invito a dichiarare entro un termine prefissato se intendano procedere, eventualmente riuniti in consorzio ove si tratti di più proprietari, agli interventi previsti. Il consorzio è costituito con il concorso di almeno il 60 per cento della volumetria degli edifici del comparto o dal piano attuativo. La formazione e la approvazione dei comparti avviene con le modalità e gli effetti previsti dall'art.39 della legge provinciale urbanistica.

4. Per i singoli piani attuativi sono definite apposite schede. Esse dettano specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi. Le indicazioni delle singole schede prevalgono rispetto alla disciplina generale delle zone in cui esse sono comprese.

Le schede a loro volta contengono indicazioni di carattere progettuale per gli aspetti planivolumetrici, cogenti o indicativi come specificato nelle medesime. Nel rispetto dei parametri stabiliti, esse determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel



territorio circostante. Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultando vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.

Al pari sono vincolanti le destinazioni delle aree scoperte, mentre la loro articolazione potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo per una migliore collocazione microubanistica, mantenendo sostanzialmente inalterata la loro superficie.

ART. 98.6 - Fasce di rispetto stradale

6.1. Il PRG definisce con apposita grafia le fasce di rispetto stradali. Qualora queste non siano graficamente indicate si intendono comunque presenti e la loro larghezza è definita come segue:

per le strade esistenti confermate: m. 5,00 dal ciglio;

per le strade esistenti da potenziare: m. 7,00 dal ciglio;

per le strade di progetto: m. 6,00 + x dall'asse (essendo x la larghezza della carreggiata definita dal PRG).

6.2. Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione delle opere di infrastrutturazione del territorio, degli impianti tecnologici a rete e degli impianti di manutenzione stradale.

6.3. Nel caso di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di leggi o regolamenti di settore:

- ampliamenti, fuori terra o in sottosuolo, fino a un massimo del 20%, della volume edilizio esistente, purché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente; demolizione e ricostruzione con eventuale aumento del 20 % del volume edilizio esistente e, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
- sopraelevazione nei limiti previsti dal PRG per le singole zone purché non venga diminuita la minima distanza preesistente.

6.4 Nelle fasce di rispetto stradali sono altresì consentite:

- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'art. 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico, in deroga alle disposizioni urbanistiche secondo la procedura stabilita al Capo IV della L.P. 4.03.2008 n. 1 e s.m.
- la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 113 della L.P. 1/2008 e ss.mm..

6.5 Nelle fasce di rispetto di strade esistenti confermate, all'interno del perimetro del centro abitato, è consentita la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dal PRG, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

6.6 Nelle fasce di rispetto di strade esistenti confermate è ammessa la realizzazione di aree adibite a parcheggio; tali parcheggi qualora pertinenti ad edifici esistenti sono computabili per il relativo standard.

6.7 Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

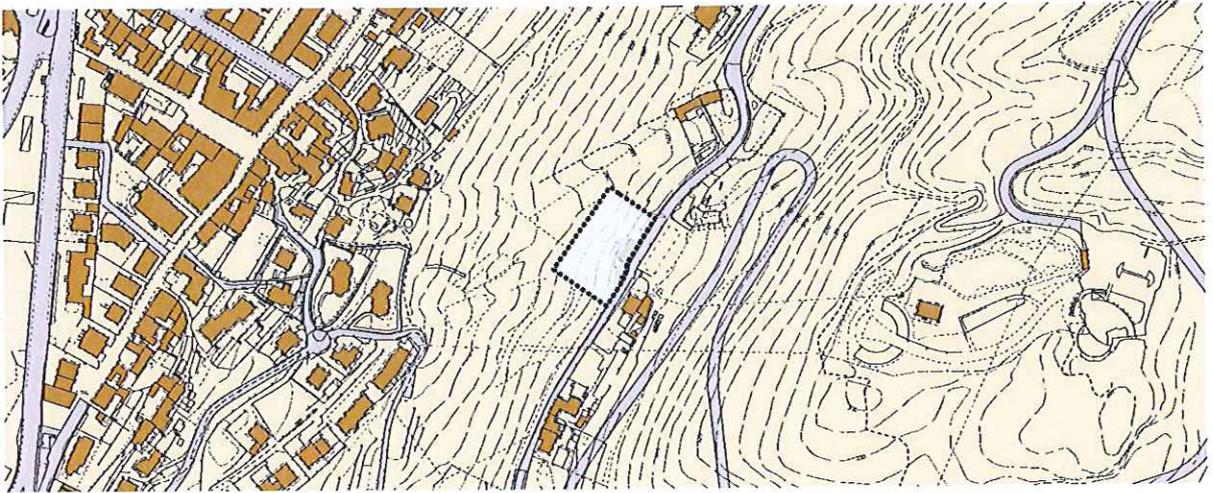
6.8 Il Consiglio comunale, con apposita deliberazione, può concedere il nulla osta all'utilizzo della fascia di rispetto per l'insediamento di stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di

RETO
Futuro

vicinato, autolavaggi, riparazione veicoli, ecc., previa presentazione da parte del richiedente di tutti i pareri ed autorizzazioni necessarie secondo la vigente normativa.

DESCRIZIONE DELLA REALITA'

Trattasi di terreni destinati per la quasi totalità della superficie a bosco ceduo aventi complessivamente una superficie pari a 2 ettari. A confine con la strada comunale denominata Via Castel Dante è stata inserita un'area residenziale definita dalle norme di attuazione del piano regolatore generale in un ambito di concessione condizionata i cui riferimenti di seguito vengono riportati:



CONTENUTI GENERALI:

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento.

L'area è contraddistinta dalle pp. ff. 398/1, 399/1, 399/3 e p. ed. 386 in C.C. Lizzana. La necessità di garantire il potenziamento della viabilità comunale è stata accolta dal progetto di variante al PRG attraverso l'individuazione di uno specifico ambito di concessione convenzionata.

In tale ambito si prevede, a fronte della concessione di un diritto edificatorio su una superficie fondiaria pari a circa 2.805 mq, l'obbligo di stipulare una convenzione tra l'Amministrazione comunale e il soggetto promotore, che contempili la cessione gratuita dell'area necessaria all'allargamento di via Castel Dante.

L'area di concessione convenzionata si colloca all'interno di un ambito territoriale di notevole rilevanza paesaggistica, il progetto dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle nuove volumetrie al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, gli edifici di progetto dovranno assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei singoli corpi di fabbrica o del complesso degli stessi.

In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle dell'intero insediamento residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.805 mq

SF (Superficie Fondiaria) totale: 2.805 mq

SUL max : 885 mq

H max: n.2 piani

DESTINAZIONI D' USO:

Residenziale

VALUTAZIONE STATO ATTUALE

Le particelle sopra descritte ricadono in parte all'interno della concessione convenzionata sopra richiamata e per una parte in un terreno a destinazione boscata.

La superficie totale dei terreni ricompresi nella perimetrazione allegata alla presente stima, ammonta complessivamente a mq. 18.738, al netto della superficie dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 386 e del terreno limitrofo p.fond. 399/3 c.c. Lizzana nella consistenza risultante dal frazionamento n. 428 del 2012.

La cessione gratuita delle aree, sarà compensata mediante il riconoscimento del credito edilizio riconducibile alla potenzialità edificatoria connessa con l'intero comparto di proprietà dei sigg. Spagnolli.

La concessione convenzionata attribuisce a questo ambito una SUL massima pari a **mq. 885**. L'operazione di compensazione/perequazione urbanistica oggetto della presente stima, andrà a determinare una riduzione della SUL massima in **mq. 238**, riferiti alla potenzialità edificatoria propria dell'edificio esistente e conseguentemente si andrà a determinare una SUL in eccedenza pari a **mq. 647**.

Il presente processo di stima andrà quindi a determinare:

1. il valore relativo alla cessione dei terreni boscati di proprietà dei sigg. Spagnolli
2. il valore della SUL che il piano regolatore ha attribuito a questo ambito.

1) VALORE TERRENI BOSCATI

Il valore unitario che si intende assegnare al terreno boscato, viene desunto dalle tabelle della commissione per le espropriazioni della Provincia Autonoma di Trento per l'anno 2014 ed è relativo a terreni coltivati a bosco ceduo di classe A (bosco a ceduo fertile). Il valore unitario assegnato ad un terreno avente le caratteristiche sopra richiamate, è pari ad €/mq. 1,60 al quale va sommata la maggiorazione di legge del 30% (vedi art..... della L.P. 6/93), risultando quindi pari ad €/mq. 2,08.

SUPERFICIE TERRENI BOSCATI	VALORE UNITARIO €/MQ.	VALORE TOTALE
mq. 18.738	€ 2,08	€ 38.975,04

2) VALORE DELLA SUL

Per quanto attiene alla valutazione della SUL sopra richiamata è stata condotta una ricerca di mercato sui borsini immobiliari GUIDA CASA – Anno 2014 e AGENZIA DEL TERRITORIO – II° semestre 2013, per ricavare il valore di mercato del suolo che viene calcolato quale percentuale del valore di mercato degli edifici di nuova costruzione nella zona oggetto della presente stima.

FONTE	ANNO	RESIDENZIALE		
		minimo	massimo	medio
Guida casa	2014	€ 2.200,00	€ 2.850,00	€ 2.525,00
Agenzia del Territorio	II° sem. 2013	€ 2.100,00	€ 2.400,00	€ 2.250,00
VALORI MEDI		€ 2.150,00	€ 2.625,00	€ 2.387,50

Al fine di determinare il valore del suolo è stata condotta una ricerca in letteratura e sono stati contattati professionisti esperti in materia (opinion leader), allo scopo di individuare la percentuale di incidenza del valore del terreno rispetto alle aree edificate e sono stati ricercati, attraverso l'ausilio dei borsini immobiliari, i valori di mercato dei fabbricati di nuova costruzione. Gli uffici tecnici comunali hanno condotto una analisi di dettaglio dalla quale emerge che tale percentuale oscilla da un valore minimo del 18% ad un valore massimo del 31,50%. Le fonti, peraltro autorevoli, prese a riferimento risultano nel numero di otto e il valore medio della percentuale desumibile dalle stesse risulta corrispondente al 24%.

FONTE	PERCENTUALE INCIDENZA TERRENO
1) DECRETO LEGGE 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006	20,00%
2) "STIMA DEGLI IMMOBILI" di Graziano Castello	31,50%
3) SERVIZIO ESPROPRIAZIONI E GESTIONI PATRIMONIALI DELLA PAT	25,00%
4) CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA IN ARCHITETTURA – prof. Stanghellini	25,00%
5) ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA	25,00%
6) ESEMPI DI STIME DI TERRENI E DI AREE EDIFICABILI di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli	23,8%
7) ING. CLAUDIO LORENZI – GEOM. FRANCO CRISTOFORETTI - professionisti	25,00%
8) ARCH. ANDREA GALVAGNI – professionista	18,00%

Operando la media fra i dati esposti, si ricava quanto segue:

$$(20,00\% + 31,50\% + 25,00\% + 25,00\% + 25,00\% + 23,80\% + 25,00\% + 18,00\%) / 8 = 24,16\%$$

arrotondato = **24,00%**

Andando ora a quantificare il valore unitario dell'area, con i criteri sopra enunciati, attraverso l'applicazione della percentuale del **24%**, corrispondente all'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato, si determina il valore del terreno come segue:

DESTINAZIONE	VALORE MEDIO	PERCENTUALE INCIDENZA SUOLO	VALORE TERRENO
residenziale	€ 2.387,50	24,00%	€ 573,00

Considerato quindi che la concessione convenzionata di Via Castel Dante attribuisce una SUL massima pari a mq. 885, il valore attuale della proprietà privata è dato dal seguente calcolo:

SUL massima	VALORE MEDIO	VALORE TERRENO
885	€ 573,00	€ 507.105,00

Il valore totale dei beni e della capacità edificatoria connessa alle realtà dei sigg. Spagnoli è riassunta nella tabella che segue:

1) VALORE TERRENI BOSCATI	€ 38.975,04
2) VALORE DELLA SUL	€ 507.105,00
VALORE COMPLESIVO	€ 546.080,04

VALUTAZIONE STATO FUTURO

La concessione convenzionata attribuisce all'ambito di Via Castel Dante una SUL massima pari a **mq. 885**. L'operazione di compensazione/perequazione urbanistica oggetto della presente stima, andrà a determinare una riduzione della SUL massima in **mq. 238**, riferiti alla potenzialità edificatoria propria dell'edificio esistente e conseguentemente si andrà a valutare la SUL in eccedenza pari a **mq. 647** che sarà compensata da un credito edilizio da atterrare sul territorio di Rovereto.

La valutazione del comparto futuro che segue andrà quindi a determinare il valore della SUL residua che rimarrà attribuita a questo ambito.

VALUTAZIONE SUL RESIDUA

Per quanto attiene alla valutazione della SUL residua, vedasi i dati individuati dal mercato immobiliare sopra richiamati:

SUL RESIDUA	VALORE MEDIO	VALORE TERRENO
238	€ 573,00	€ 136.374,00

Dall'analisi fin qui esposta si ricava che il valore attuale delle realtà dei sigg. Spagnolli è pari ad **€ 546.080,04**, mentre la situazione futura che si verrà a creare a seguito della riduzione della SUL prevista dalla concessione convenzionata ed alla cessione dei terreni boscati, risulta pari ad **€ 136.374,00** con una differenza di valori pari ad **€ 409.706,04**.

2) VALUTAZIONE CREDITO EDILIZIO/POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Con riferimento ai numerosi incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, è stato sottoscritto in termini preliminari un 'accordo i cui elementi essenziali sono di seguito evidenziati.

1: La compagine proprietaria privata con la presente cede all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà tavolari di seguito descritte:

- p.fond. 392 - 397 – parte 398/1 – 398/2 – parte 399/1 – 400 - 402/1 – 402/2 – 403 - 409 - 410/1 - 410/2 e neo p.fond. 399/4 C.C. LIZZANA e rimane proprietaria della p.ed. 386 e della p.fond. 399/3 che, in relazione al frazionamento n. 428 del 2012, viene incrementata nella sua consistenza di mq. 1546 e di conseguenza risulterà pari a mq. 2795. Su queste particelle rimarrà una potenzialità edificatoria pari a mq. 238 di SUL.

2. L'amministrazione comunale, a fronte delle cessioni di cui al punto 1. e della rinuncia alla potenzialità edificatoria connessa alla concessione convenzionata di Via Castel Dante pari a mq. 647 di SUL, assegna un credito edilizio di 1.500 mq di SUL da collocare in aree individuate così come evidenziato nella planimetria allegate (vedasi allegato C) ed il altre aree sul territorio del Comune di Rovereto.

Si introduce a questo punto un'analisi del mercato immobiliare volta ad individuare il valore di mercato dei terreni edificabili al fine di rapportare il patrimonio immobiliare privato sopra stimato e pari ad **€ 409.706,04**, rispetto all'ipotetico credito edilizio da atterrare nell'ambito del territorio

del Comune di Rovereto:

Zona	Abitazioni nuove Guida Casa 2013		Abitazioni nuove Guida Casa 2014		Terziario Guida Casa 2013		Terziario Guida Casa 2014		Media valori anno 2013 - 2014	Percentuale incidenza suolo 24%
	min	max	min	max	min	max	min	max		
1 Sant'Illario	2100	2300	2100	2300	1900	2100	1900	2100	€ 2.100,00	€ 504,00
2 Zona Stadio	2100	2400	2100	2400	2000	2250	2000	2250	€ 2.187,50	€ 525,00
3 Brione	2100	2450	2100	2450	2000	2200	2000	2200	€ 2.187,50	€ 525,00
4 Centro Nord	2600	3000	2600	3000	2300	2700	2300	2700	€ 2.650,00	€ 636,00
5 Centro Storico	2600	3200	2600	3200	2400	2800	2400	2800	€ 2.750,00	€ 660,00
6 Centro Sud	2600	3000	2600	3000	2300	2500	2300	2500	€ 2.600,00	€ 624,00
7 Centro Ovest	2400	3000	2400	3000	2300	2600	2300	2600	€ 2.575,00	€ 618,00
8 San Giorgio	2000	2400	2000	2400	2000	2200	2000	2200	€ 2.150,00	€ 516,00
9 Borgo Sacco	2250	2600	2250	2600	2000	2250	2000	2250	€ 2.275,00	€ 546,00
10 Collina Est	2200	3000	2200	3000	0	0	0	0	€ 2.600,00	€ 624,00
11 Collina Sud	2300	3000	2300	3000	0	0	0	0	€ 2.650,00	€ 636,00
11bis Porte di Trambileno	2200	2400	2200	2400	0	0	0	0	€ 2.300,00	€ 552,00
12 Noriglio	2100	2300	2100	2300	0	0	0	0	€ 2.200,00	€ 528,00
13 Lizzanella Est	2200	2850	2200	2850	2100	2300	2100	2300	€ 2.362,50	€ 567,00
14 Lizzanella Ovest	2200	2350	2200	2350	0	0	0	0	€ 2.275,00	€ 546,00
15 Lizzana	2200	2350	2200	2350	2000	2100	2000	2100	€ 2.162,50	€ 519,00
16 Marco	2150	2250	2150	2250	1900	2000	1900	2000	€ 2.075,00	€ 498,00
17 Zona Industriale	1800	1900	1800	1900	1850	2050	1850	2050	€ 1.900,00	€ 456,00
MEDIA VALORI SULL'INTERO TERRITORIO DI ROVERETO									€ 2.333,33	€ 560,00

F. Fabiani


Zona	Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 Abitazioni		Agenzia del Territorio – I° semestre 2013 Abitazioni		Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 Terziario		Agenzia del Territorio – I° semestre 2013 Terziario		Media valori anno 2012 - 2013	Percentuale incidenza suolo 24%
	min	max	min	max	min	max	min	max		
1 Centrale (c.so Rosmini – via Dante – via S. Maria – viale Schio – p.zza Podestà – via delle Fosse – viale dei Colli)	2.000	2.200	2.000	2.200	2.100	2.600	2.100	2.600	€ 2.225,00	€ 534,00
2 Semicentrale (collina est e collina sud)	1.900	2.300	1.900	2.300	nr.	nr.	nr.	nr.	€ 2.100,00	€ 504,00
3 Semicentrale (v Brennero -via Abetone - via Magazol - via Baratieri - via Fontana - via Verona - via Depero)	1.800	2.100	1.800	2.100	1.600	1.950	1.600	1.950	€ 1.862,50	€ 417,00
4 Semicentrale (S. Ilario – Brione – via Ferrari – via Maffei – c.so Bellini)	1.900	2.100	1.900	2.100	nr.	nr.	nr.	nr.	€ 2.000,00	€ 480,00
5 Periferica (Stadio – S. Giorgio – Borgo Sacco)	1.600	1.900	1.600	1.900	1.400	1.800	1.400	1.800	€ 1.675,00	€ 402,00
6 Periferica (Baldresca – Lizzana – Zona industriale – Marco)	1.600	1.700	1.600	1.700	1.600	1.950	1.600	1.950	€ 1.712,50	€ 411,00
7 Suburbana (frazione di Noriglio)	1.600	1.700	1.600	1.700	1.800	2.100	1.800	2.100	€ 1.800,00	€ 432,00
MEDIA VALORI SULL'INTERO TERRITORIO DI ROVERETO									€ 1.910,71	€ 458,57

F. Zuliani
 ROVERETO

Operando quindi una valutazione mediata sui dati estrapolati dai borsini immobiliari e relativi al valore del suolo, che comprende sia il terreno che la relativa capacità edificatoria, si può affermare che nell'ambito del territorio del Comune di Rovereto il valore unitario è pari ad **€/mq. 509,29**, come si espone nella tabella che segue:

FONTE	MEDIA VALORE TERRENO
Guida Casa – anno 2013 - 2014	€ 560,00
Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 – I° semestre 2013	€ 458,57
MEDIA VALORI	€ 509,29

Il valore del suolo sopra riportato è comprensivo sia del valore proprio del terreno che della potenzialità edificatoria strettamente collegata ad esso. Le due componenti corrispondono in maniera uguale nella percentuale del 50%. Di conseguenza il valore sopra determinato e pari ad € 509,29, si scompone in **€/mq. 254,65** che corrispondono al valore del solo terreno e **€/mq. 254,65** che corrisponde al valore della potenzialità edificatoria realizzabile sullo stesso.

Negli accordi convenuti con la compagine proprietaria dei terreni privati interni al comparto del Follone, si stabilisce che la cessione delle realtà private darà luogo ad un **credito edilizio** da atterrare nell'ambito del territorio di Rovereto. I terreni, da individuare da parte dei privati, saranno oggetto di trattativa da parte degli stessi rimanendo a loro carico la relativa acquisizione.

Il credito edilizio, commisurato alla perdita di valore patrimoniale dei suoli privati nell'ambito della concessione convenzionata di Via Castel Dante, a seguito della cessione dei terreni e della riduzione della SUL che risulta pari ad **€ 412.921,72**, genera un credito edilizio avente una consistenza arrotondata utile lorda pari a **mq. 1.500**, come si espone nella tabella che segue:

VALORE PATRIMONIALE	VALORE CREDITO EDILIZIO	SUPERFICIE UTILE LORDA
€ 409.706,04	€ 254,65	mq. 1.608,90 arrotondato a mq. 1.500

Appare ora evidente che il credito edilizio sopra determinato, in relazione all'accordo che dovrà essere sottoscritto fra il Comune di Rovereto e la compagine proprietaria, potrà trovare la seguente definizione:

“Accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 “Castel Dante” e della circostante area a bosco (art. 81).

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata n. 10 “castel Dante” è posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città ed è collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario.

Sviluppata un'attenta riflessione sul delicato contesto in cui l'intervento potrebbe trovare collocazione, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno.

Tali obiettivi sono stati perseguiti applicando i principi compensativi di cui all'art. 55 comma 1 della legge urbanistica (L.P. 1/2008), nella logica di delocalizzare la potenzialità edificatoria già riconosciuta dal piano al fine di tutelare il quadro paesistico che contraddistingue il versante. L'Amministrazione persegue tali obiettivi attraverso la sottoscrizione del presente accordo redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale.

Con riferimento agli incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, con la presente si statuisce in termini preliminari l'accordo di cui all'oggetto i cui elementi essenziali sono di seguito evidenziati.

1. Il presente accordo ha ad oggetto le seguenti realtà, così come rappresentate nelle planimetrie allegate:
 - o le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana di proprietà dei signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni (Allegato A);
 - o la p.f. 475/5 in C.C. Lizzana, di proprietà della Lagarina Costruzioni s.r.l. (Allegato B);
 - o la pf. 95/1 (parte) in C.C. Marco di proprietà di Setti Tiberio (Allegato C);
 2. Con la presente i signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni:
 - o si impegnano, in relazione alla titolarità di ognuno, a cedere all'amministrazione comunale a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari contraddistinte dalle pp.ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2 e 392 in C.C. Lizzana, attraverso la specifica e successiva convenzione urbanistica. Le particelle di cui al presente punto vengono qui richiamate secondo la conformazione catastale di cui all'estratto mappa Allegato A; tale allegato rappresenta in azzurro le aree in cessione, definite in base alla perimetrazione di cui all'allegato D e alle superfici di cui agli allegati Dbis e Dter. L'attuale proprietà autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale a procedere con eventuali rilievi e le verifiche tecniche in sito, qualora necessarie. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a carico dei signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni (spese amministrative, di bollatura, etc.).
 - o mantengono la proprietà delle pp.ff. 399/3, 398/1 (parte), 399/1 (parte), la p.ed. 386 in C.C. Lizzana per le quali la norma speciale (Allegato G) soggetta a concessione convenzionata appositamente redatta definirà puntualmente le modalità di intervento ammesse sull'edificio esistente, di cui si consente il mantenimento della SUL, e assentirà crediti edilizi da atterrare così come definiti dal comma 4. Le particelle di cui al presente punto vengono qui richiamate secondo la conformazione catastale di cui all'estratto mappa Allegato A; tale allegato rappresenta in arancione le aree non oggetto di cessione, definite in base alla perimetrazione di cui all'allegato D e alle superfici di cui agli allegati Dbis e Dter.
- Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili, di cui al comma 2, ed il trasferimento da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale dovrà essere formalizzato con l'entrata in vigore della relativa variante al piano regolatore generale. L'efficacia dei crediti edilizi è subordinata alla cessione delle proprietà e dei diritti reali immobiliari da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale.
4. L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 1.500 mq di SUL da collocare nell'ambito di suoli già deputati all'edificazione o in altre particelle non già edificabili ma ubicate ai margini del territorio urbanizzato. Più precisamente il credito edilizio potrà essere sfruttato solo ad intervenuta cessione delle realtà di cui al comma 2 a seguito della sottoscrizione dell'apposita convenzione (qualora richiesta dalla normativa), secondo quanto di seguito precisato:
 - o 800 mq di SUL dovranno essere collocati, quale credito edilizio, sulla p.f. 475/5 in C.C. Lizzana e 200 mq di SUL dovranno essere collocati, quale credito edilizio, sulla p.f. 95/1 in C.C. Marco, secondo quanto di seguito indicato e anche in base alle disposizioni della apposita norma speciale soggetta a concessione

Finisce
RETO
399/1

convenzionata che disciplinerà l'ambito di intervento:

NUM.PAR T.	C.C.	S.T.	NUOVA SUL - CREDITO EDILIZIO	H max	ATTUALE DEST. URB.	NUOVA DEST. URB.
475/5	Lizzana (zona ai Fiori)	928 mq	800 mq	5 piani	Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58) - piani nro 6	Norma speciale 117.xx - ambito C
Parte della 95/1	Marco	540 mq	200 mq	2 piani	Aree agricole (art. 78)	Norma speciale 117.xx - ambito D
		105 mq	0 mq	/	Aree agricole (art. 78)	Aree a verde privato (art. 93)
		245 mq	0 mq	/	Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) - piani nro 3	Aree a verde privato (art. 93)

Per altro merita evidenziare che su parte della p.f. 95/1 viene introdotta la destinazione "aree a verde privato" (art.93) in luogo di "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) - piani nro 3".

- o 500 mq di SUL potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
 - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
 - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

Si rimanda alla norma speciale riportata in coda al presente accordo (Allegato G) per la puntuale e dettagliata definizione della disciplina urbanistica che regola gli interventi di cui al presente punto.

5. Le realtà non interessate dalla cessione (puntualmente descritte al comma 2), verranno disciplinate dalla norma speciale soggetta a concessione convenzionata e individuate come ambito A.
6. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale), con l'esclusione delle podestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al punto primo del comma 2 (rilievi, verifiche tecniche, etc...). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8 - 12 (otto - dodici) mesi dalla

F. Tassinari
 DIRETTORE
 REGIONALE

prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.

7. Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell' art. 55 comma 1 e del comma 4 della stessa legge limitatamente ai crediti di cui al primo punto del comma 4 del presente accordo.
8. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al secondo punto del comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
9. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
10. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.
11. Si precisa per altro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.
12. Qualora nel corso dell'iter pianificatorio il presente accordo dovesse essere assoggettato a modifiche sostanziali, verranno concordate soluzioni modificative con i soggetti sottoscrittori. Qualora l'individuazione delle suddette soluzioni modificative non fosse possibile e divisibile, troverà applicazione quanto concordato con la sottoscrizione dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014), che si riporta un estratto in allegato. Qualora invece il presente accordo non subisse modifiche nel corso dell'iter pianificatorio, si intenderà annullato il sopracitato accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060). Si precisa per altro che le superfici indicate ed illustrate nella planimetria allegata e riferita all'accordo richiamato al presente comma sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.
13. Il presente accordo assume una valenza altamente sperimentale ed innovativa nel contesto del panorama urbanistico della città di Rovereto, ragione per la quale, qualora i crediti edilizi non abbiano la concreta possibilità di essere assorbiti dal mercato immobiliare e non trovino concreto atterraggio nell'ambito dei tessuti residenziali (zone B1, B2, B3 e B4), nel corso degli anni, anche a seguito di documentati tentativi di alienazione promossi da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale si riserva di valutare soluzioni urbanistiche alternative per l'atterraggio del credito edilizio in questione.
14. Nessun pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla compagine proprietaria privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa e in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo e della presente operazione urbanistico patrimoniale e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.
15. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi. Parimenti i soggetti proprietari privati all'atto della cessione dovranno garantire l'assenza di gravami sulle proprietà ed i diritti reali degli immobili previsti in cessione all'amministrazione comunale. I soggetti

proprietari privati presentano all'amministrazione comunale la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili/diritti previsti in cessione all'amministrazione comunale, secondo gli elaborati grafici allegati.

16. I signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni nell'accogliere le disposizioni della norma speciale riportata in coda al presente accordo (Allegato G):

- prendono atto di essere tenuti a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto presente nell'Ambito A con il potenziale allargamento stradale, antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, e si rendono fin da ora disponibili a farsi carico dell'eventuale apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a loro carico.
- si dichiarano altresì consapevoli che, qualora l'Amministrazione intendesse promuovere l'allargamento stradale antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel Ambito A, sarà onere loro - o dei loro aventi causa - provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione; più precisamente tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra saranno a loro carico."

Tale accordo si traduce nella norma speciale di piano che di seguito si riporta:

"Allegato G) - Norma Speciale con concessione convenzionata 117 bis.

 La presente Norma speciale interessa quattro ambiti, denominati ambito A, ambito B, ambito C e ambito D. L'ambito A e l'Ambito B individuano un'area posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Richiede, in forza del delicato contesto in cui si colloca, una particolare attenzione per assicurare il contenimento di nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Tale comparto si colloca infatti entro l'ambito di riqualificazione "campana - Casteldante", individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana, come indicato all'art. 38 delle presenti norme. Il comparto è inoltre ricompreso nell'"Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"', paesaggio questo di matrice quasi interamente boscata, come indicato all'art. 33 "Ambiti omogenei di paesaggio", comma 2.7.. L'Ambito C si colloca invece in zona Ai Fiori al limitare ovest del tessuto consolidato, ai margini di un'ampia area destinata a verde pubblico. L'ambito D trova collocazione a Marco, in prossimità di via San Romedio, al limitare ovest dell'abitato.

2. La compagine privata proprietaria delle realtà interessate dalla presente norma speciale, in forza dell'accordo sottoscritto in data 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari contraddistinte dalle pp. ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-2 e 392 in C.C. Lizzana, che costituiscono l'ambito B.
3. L'acquisizione dei suoli da parte dell'Amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "Febbraio 2014". La cessione dei suoli di cui sopra renderà efficaci i crediti edilizi; ciò non vale per le cessioni previste entro l'Ambito A, precisate al seguente comma 5. Si precisa per altro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'Amministrazione della proprietà delle realtà di cui sopra

- sono a carico della compagine proprietaria.
4. In via perequativa/compensativa si assegna nel novero dell'Ambito A un credito edilizio pari a 1.500 mq, da collocarsi nel territorio comunale secondo le modalità di cui ai seguenti commi 7, 8 e 9; nell'ambito A si consentirà per altro il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente, come meglio precisato al seguente comma 5. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 2014 (all. 1) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
 5. Il trasferimento del credito edilizio di cui al comma precedente dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
 6. Ambito A:
 - a) L'edificio esistente potrà essere recuperato e rifunzionalizzato, anche attraverso interventi demo-ricostruttivi, purchè senza aumento di volume, di SUL o di altezza. Nell'edificio esistente sono ammessi i seguenti usi: residenziale, esercizi pubblici e servizi di interesse collettivo.
 - b) considerato il particolare contesto paesaggistico l'intervento sull'edificio dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle volumetrie, al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, l'edificio di progetto dovrà assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei corpi di fabbrica. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle, anche prevedendo il massimo contenimento dell'altezza del colmo. Per nessuna ragione sono ammessi impatti verso valle superiori, quanto ad altezza, a quelli odierni. Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna. La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione al sistema di accessibilità al lotto: andranno prescelte soluzioni che oltre a garantire un accesso in sicurezza, non prevedano percorsi in rampa dalle pendenze significative e con muri di contenimento fortemente visibili da valle.
 - c) Per consentire l'allargamento stradale, l'edificio esistente potrà essere traslato verso valle, fino ad un massimo di due metri.
 - d) Antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, la compagine proprietaria è tenuta a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto con il potenziale allargamento stradale. L'Amministrazione valuterà la proposta considerando nel dettaglio l'opportunità di richiedere l'allargamento stradale. Nel caso in cui l'Amministrazione consideri necessario tale allargamento, l'apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale, sono a carico dei proprietari o dei loro aventi causa in forza delle previsioni della necessaria convenzione.
 - e) Qualora l'Amministrazione intenda promuovere l'allargamento stradale antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel presente ambito, sarà onere dei proprietari o dei loro aventi causa provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione. Si precisa per altro che nel caso in cui intervenga la demolizione di cui al presente punto, la SUL corrispondente alla porzione di manufatto demolito, potrà essere sfruttata sul lotto rimanente in aderenza all'edificio esistente, fermi restando i limiti metrici di cui alla lettera c) del presente comma.
 - f) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
 7. Ambito B:
 - a) Tale ambito, oggetto di cessione a titolo gratuito, è disciplinato dall'art. 81 "Aree a bosco" delle presenti norme.
 8. Ambito C:

Fantini
-10-

- a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 800 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.
- b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 "Generalità" del capitolo "Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale", con i seguenti parametri:
1. ST = 928 mq
 2. SUL <= 800 mq
 3. H = 5 piani
- c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
9. Ambito D:
- a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 200 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.
- b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 "Generalità" del capitolo "Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale", con i seguenti parametri:
1. ST = 540 mq
 2. SUL <= 200 mq
 3. H = 2 piani
- c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
- d) Sarà cura del proponente assumersi tutti gli oneri relativi alle dovute verifiche a carattere acustico, senza nulla pretendere dall'Amministrazione.
10. La quota parte del credito edilizio non utilizzabile negli Ambiti C e D, pari 500 mq di SUL, potrà trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
- fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
 - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

11. Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti Norme tecniche di Attuazione.

Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380."

F. J. J.


3) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Ad integrazione di quanto sopra esposto si vanno ad allegare i seguenti documenti:

- a) estratto mappa
- b) frazionamento n. 428/2012
- c) prospetto della divisione fraz. n. 428/2012
- c) visure tavolari
- d) visure catastali
- e) estratto piano regolatore generale
- f) scheda concessione convenzionata A.10 CASTEL DANTE.

Rovereto, 2 aprile 2014

Il tecnico
M. Alessandra Furlini

M. Alessandra Furlini

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Luigi Campostrini

Il tecnico
Rech Mirko

Mirko Rech





Comune di Rovereto

TERRITORIO

prot. n.
prat. n.

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0012989 04/04/2014

F. 2012 06.01/000003

Tit. 06.01 Partenza

Spett.le
Ufficio Giudici di Pace
Piazza Achille Leoni, 22
38068 - Rovereto

Rovereto, 4 aprile 2014

OGGETTO: asseverazione perizia di stima.

Il sottoscritto ing. Luigi Campostrini, in qualità di dirigente del Servizio Territorio del Comune di Rovereto, chiede con la presente l'esenzione per l'asseverazione della perizia di stima riguardante la "Cessione delle p.fond. 392 – 397 – parte 398/1 – 398/2 – parte 399/1 – 400 – 402/1 – 402/2 – 403 – 409 – 410/1 – 410/2 e neo p.fond. 399/2 c.c. Lizzana di proprietà privata e contestuale riduzione di parte della S.U.L. Realizzabile nell'ambito della concessione convenzionata A.10 Castel Dante, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio", in esenzione da bollo ai sensi dell'art. 16 Tabella B del D.P.R. 642/72.

L'occasione è gradita per inviare distinti saluti.

Il dirigente
Luigi campostrini



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

R.G. 208/14

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno duemilaquattordici il giorno quattro del mese di aprile nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparsa la Signora FURLINI MARIA ALESSANDRA nata a Volano il 06/06/1956 e residente a Volano in Via S. Maria , 38 identificata a mezzo di carta di identità nr. AR7573720 rilasciata dal Comune di Volano il 06/07/2010 con validità fino al 06/07/2020, la quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonita ai sensi di legge e deferitole il giuramento di rito, la predetta Signora FURLINI MARIA ALESSANDRA presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'.”

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

- Sente Patrizia -



IL PERITO

-FURLINI MARIA ALESSANDRA-

Esente dall'imposto di bollo art. 16 DPR 642/1972



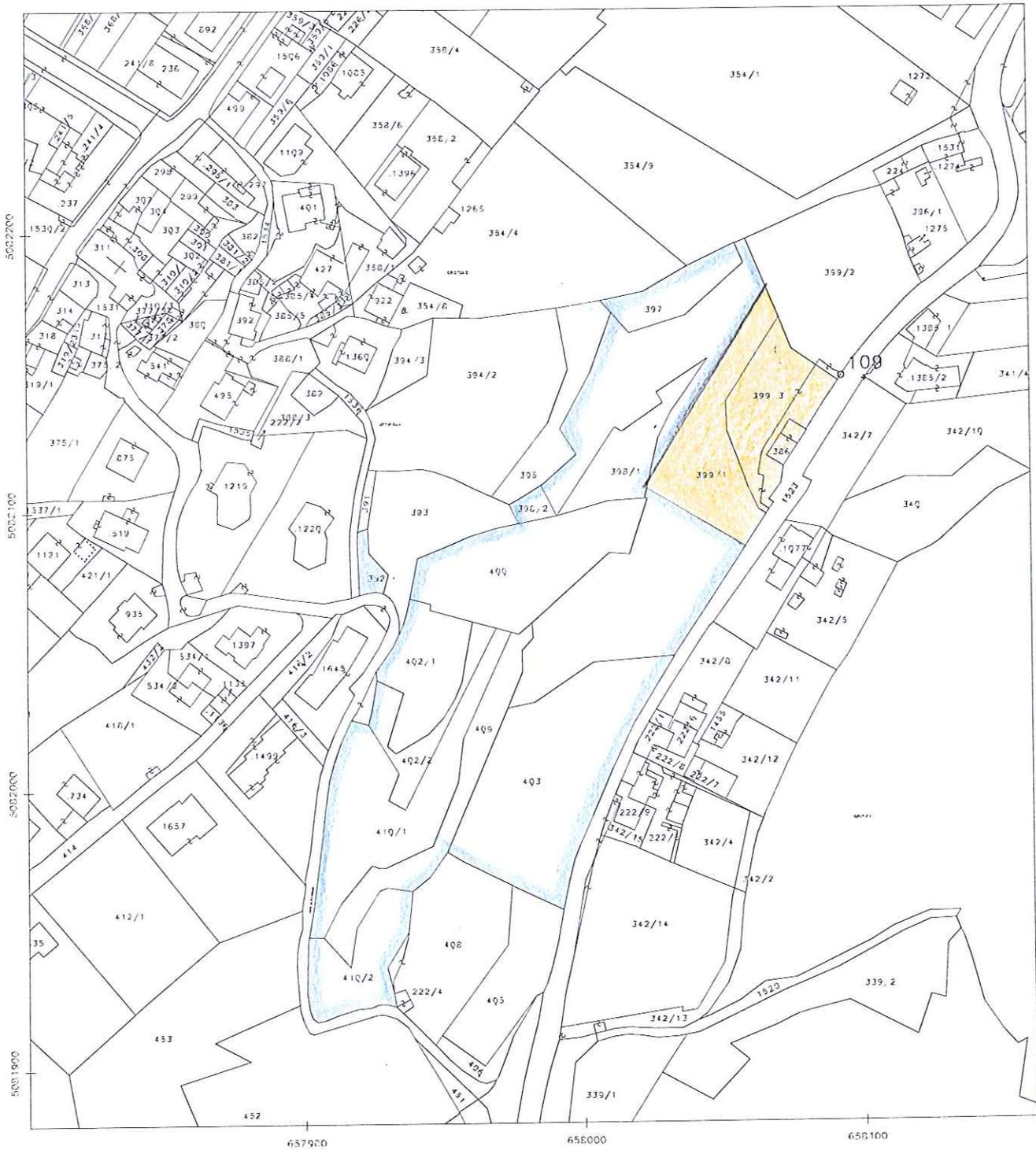
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI LIZZANA

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880
 Scala disegno : 2000
 Situazione al : 19.03.2014
 Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 01.04.2014



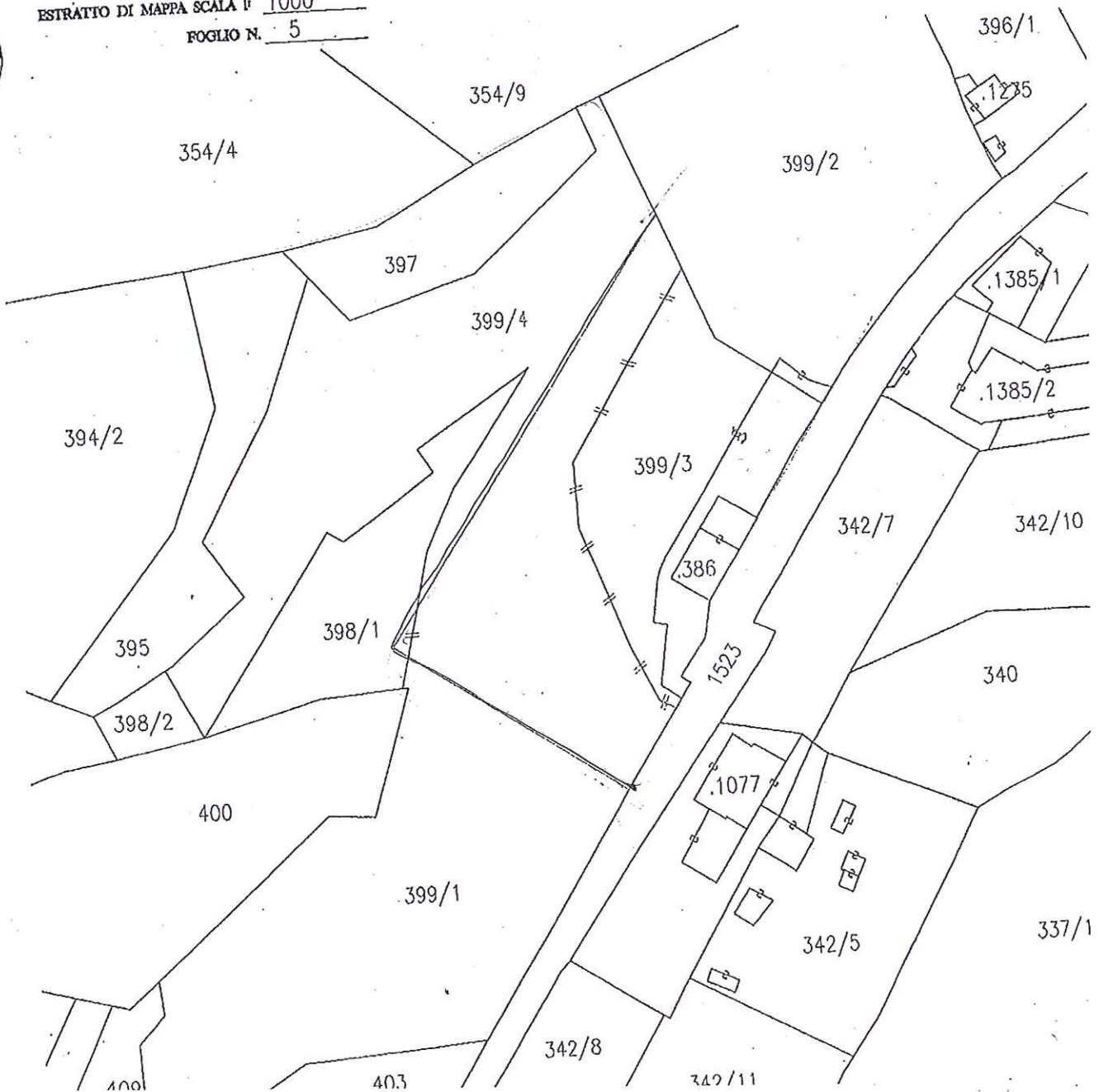
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO CATASTO
(D.Lgs. 18 maggio 2001 n.280)

MODELLO I

UFFICIO CATASTO ... ROVERETO	TIPO DI FRAZIONAMENTO	Nr. ... 428/2012
COMUNE CATALE ... LIZZANA	Presentato per l'approvazione il ... 1. AGO. 2012	Copie rilasciate Nr. ... 3
Il presente tipo e' stato eseguito dal sottoscritto in base a rilievi sopralluogo in conformita' alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione. ROVERETO ... 30.07.2012	Si attesta la conformita' del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e al relativo regolamento di esecuzione. ROVERETO ... 2.7. AGO. 2012	Introdotta in via provvisoria di Tecnico Catastale <i>Janis Tiziana Morari</i>
	INEFFICACE DAL ... 2.8. AGO. 2014	Il Direttore dell'Ufficio Geom. Antonino Genovese <i>Antonino Genovese</i> 2005
 Timbro professionale e firma		Imposta di Bollo accolta in modo virtuale Mod. 8 Nr. 446889 Euro 14,62 Riscossi e 65,00



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1000
FOGLIO N. 5



IVO scala a vista

LINEE REALI

399/2

397

399/4

118

119

112

117

101

201

116

100

202

203

213

113

399/3

104

109

204

200

114

105

220

111

214

3

106

221

386

215

1523

120

107

110

222

210

398/1

122

108

310

223

301

121

115

311

302

312

209

210

309

303

300

313

308

304

314

307

305

315

316

317

321

399/1

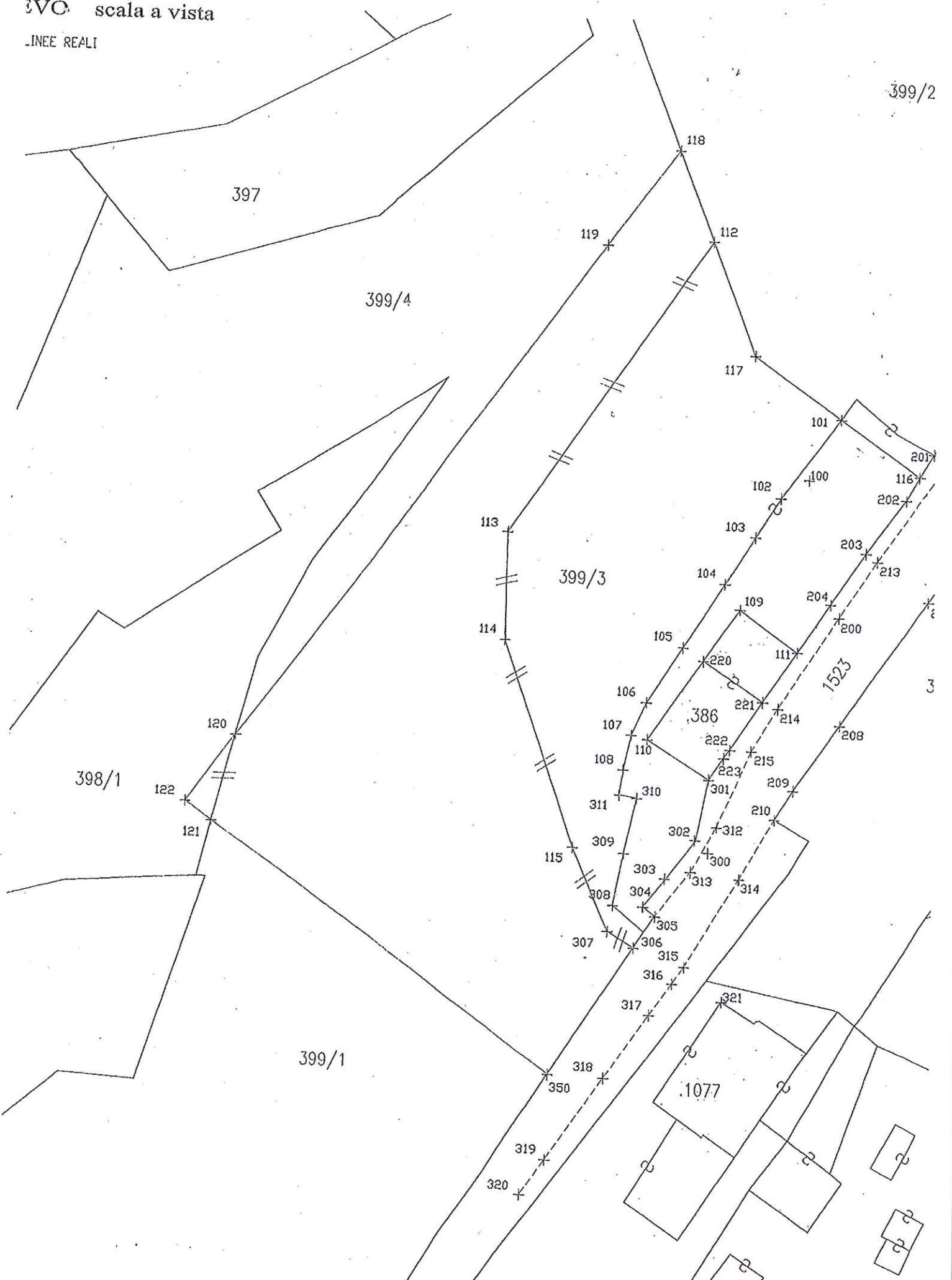
318

1077

350

319

320



CATASTO FONDARIO - DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Criteri di ricerca impostati:

Comune catastale: 198 - LIZZANA Particella: 399/3
 Tipo particella: Fondiaria
 Stato particelle : Valdate

Anno: 2012 Protocollo: 428 Data: 21/03/2014

Blocco	Stato Vecchio				Stato Nuovo							
	Particella	Coltura	Classe	Superficie M ²	Vedi tipo precedente prenotato	Particella	Coltura	Classe	Superficie M ²	Reddito		
					Anno	Protocollo				Dominicale	Agrario	
1	F399/1	ARATIVO	6	6674			F399/1	ARATIVO	6	2853	2,21	1,47
	F399/3	ARATIVO	6	1249			F399/4	ARATIVO	6	2285	1,77	1,18
	F398/1	BOSCO	3	788			F399/3	ARATIVO	6	2795	2,17	1,44
							F398/1	BOSCO	3	778	1,00	0,12

Indietro Movimento superfici Visualizza



Provincia Autonoma di Trento

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 2

Servizio catasto - Provincia di TRENTO Prospetto della Divisione Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Data 31/03/2014
Ora 14:46:26

Dati generali

Protocollo: 428/2012
Ufficio Catasto competente Rovereto
Comune Catastale : 193 (Lizzana)

Data di presentazione: 01/08/2012
Data di approvazione: 27/08/2012
Data di scadenza: 28/08/2014

Stato del prospetto: Prenotato

Blocco 1: Prenotato

DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Blocco	Stato precedente					Stato nuova						
	Particella	Coltura	Classe	m ²	Tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	m ²	Reddito	
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario
1	F399/1	Arativo	6	6674			F399/1	Arativo	6	2853	Euro 2,21	Euro 1,47
1							F399/4	Arativo	6	2285	Euro 1,77	Euro 1,18
1	F399/3	Arativo	6	1249			F399/3	Arativo	6	2795	Euro 2,17	Euro 1,44
1	F398/1	Bosco	3	788			F398/1	Bosco	3	778	Euro 1,00	Euro 0,12



Provincia Autonoma di Trento

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 2 di 2

Servizio catasto - Provincia di TRENTO Prospetto della Divisione Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data 31/03/2014
Ora 14:46:26

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo	Metri
1	F399/1	cede a	F399/3	1536
1	F398/1	cede a	F399/3	10
1	F399/1	cede a	F399/4	2285

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

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
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - FRLMLS56H46M113N

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 193 Lizzana

260 II

DISTRETTO Rovereto

Piombi

Ultimo piombo evaso G.N. 5347/2010

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 02/04/2014				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 386		Edificio	0	107	-	-
p.f. 392		Arativo	7	152	0,05	0,05
p.f. 397		Pascolo	4	619	0,19	0,06
p.f. 398/1		Bosco	3	788	1,02	0,12
p.f. 398/2		Pascolo	4	133	0,04	0,01
p.f. 399/1		Arativo	6	6674	5,17	3,45
p.f. 399/3		Arativo	6	1249	0,97	0,65
p.f. 400		Arativo	6	2225	1,72	1,15
p.f. 402/1		Arativo	8	1101	0,06	0,06
p.f. 402/2		Bosco	3	603	0,78	0,09
p.f. 403		Bosco	2	3537	6,39	0,55
p.f. 409		Bosco	3	1190	1,54	0,18
p.f. 410/1		Arativo	6	2232	1,73	1,15
p.f. 410/2		Pascolo	4	1030	0,32	0,11

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



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Spagnolli Carlo, SPGCRL49E16H501W nato/nata il 16/05/1949 a Roma - quota 12/18

07/04/1993 - G.N. 1367/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Contratto d.d. 02/03/1993

riguarda p.ed. 386, p.f. 392, p.f. 397, p.f. 398/1, p.f. 398/2, p.f. 399/1, p.f. 399/3, p.f. 400, p.f. 402/1, p.f. 402/2, p.f. 403, p.f. 409, p.f. 410/1, p.f. 410/2

26/10/2010 - G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 3/18

Certificato di eredità d.d. 13/09/2010

riguarda p.ed. 386, p.f. 392, p.f. 397, p.f. 398/1, p.f. 398/2, p.f. 399/1, p.f. 399/3, p.f. 400, p.f. 402/1, p.f. 402/2, p.f. 403, p.f. 409, p.f. 410/1, p.f. 410/2

Spagnolli Elisa, SPGLSE94B47H612N nato/nata il 07/02/1994 a Rovereto - quota 2/18

26/10/2010 - G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/18

Certificato di eredità d.d. 13/09/2010

riguarda p.ed. 386, p.f. 392, p.f. 397, p.f. 398/1, p.f. 398/2, p.f. 399/1, p.f. 399/3, p.f. 400, p.f. 402/1, p.f. 402/2, p.f. 403, p.f. 409, p.f. 410/1, p.f. 410/2

Spagnolli Francesco, SPGFNC84T02H612J nato/nata il 02/12/1984 a Rovereto - quota 2/18

26/10/2010 - G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/18

Certificato di eredità d.d. 13/09/2010

riguarda p.ed. 386, p.f. 392, p.f. 397, p.f. 398/1, p.f. 398/2, p.f. 399/1, p.f. 399/3, p.f. 400, p.f. 402/1, p.f. 402/2, p.f. 403, p.f. 409, p.f. 410/1, p.f. 410/2

Spagnolli Giovanni, SPGGNN86L08H612B nato/nata il 08/07/1986 a Rovereto - quota 2/18

26/10/2010 - G.N. 5347/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 2/18

Certificato di eredità d.d. 13/09/2010

riguarda p.ed. 386, p.f. 392, p.f. 397, p.f. 398/1, p.f. 398/2, p.f. 399/1, p.f. 399/3, p.f. 400, p.f. 402/1, p.f. 402/2, p.f. 403, p.f. 409, p.f. 410/1, p.f. 410/2

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 14:40:57

Operatorc: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 392	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	F	392	5	260	Arativo	7	152	Euro 0,05	Euro 0,05	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospecto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 14:41:41

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 397	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	---	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	F	397	5	260	Pascolo	4	619	Euro 0,19	Euro 0,06	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospecto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 14:42:27

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 398/1	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

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	398/1	5	260	Bosco	3	788	Euro 1,02	Euro 0,12	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 14:43:12

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 398/2		codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	--	--	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	F	398/2	5	260	Pascolo	4	133	Euro 0,04	Euro 0,01	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospecto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 14:45:30

Operatore: FRLML56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 399/1	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	F	399/1	5	260	Arativo	6	6674	Euro 5,17	Euro 3,45	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospecto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Operatore: FRLML556H46M113N
Pag. 1 di 1

Data: 13/03/2014
Ora: 14:46:26

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 400	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	F	400	5	260	Arativo	6	2225	Euro 1,72	Euro 1,15	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospecto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
 Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
 Ora: 15:01:42

Operatore: FRLMLS56H46M113N
 Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 402/1		codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	--	--	-----------------------------	--

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	402/1	5	260	Arativo	8	1101	Euro 0,06	Euro 0,06	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 15:02:51

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 402/2	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	---	-----------------------------	---

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	402/2	5	260	Bosco	3	603	Euro 0,78	Euro 0,09	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Operator: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Data: 13/03/2014
Ora: 15:04:04

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 403	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	--	-----------------------------	---

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Redditto Dominicale	Agrario	Dati Derivanti
1	F	403	5	260	Bosco	2	3537	Euro 6,39	Euro 0,55	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospecto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 15:04:56

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 409	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	-----------------------------	--

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	409	5	260	Bosco	3	1190	Euro 1,54	Euro 0,18	G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 15:05:47

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 410/1	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
-----------------------------	---	-----------------------------	---

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	410/1	5	260	Arativo	6	2232	Euro 1,73	Euro 1,15
								G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010	

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014
Ora: 15:06:28

Operatore: FRLML556H46M113N

Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di LIZZANA Particella Fondiaria Numero Particella: 410/2	codice: H612 codice: 193	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	-----------------------------	--

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	410/2	5	260	Pascolo	4	1030	Euro 0,32	Euro 0,11
								G.N. 1476 del 22.03.2010; Prospetto Nr. 681/2009 30.03.2010	

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 5347 del 26.10.2010
2	SPAGNOLLI CARLO NATO/NATA IL 16-05-1949 A ROMA	SPGCRL49E16H501W	PROPRIETARIO PER 3/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
3	SPAGNOLLI ELISA NATO/NATA IL 07-02-1994 A ROVERETO	SPGLSE94B47H612N	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
4	SPAGNOLLI FRANCESCO NATO/NATA IL 02-12-1984 A ROVERETO	SPGFNC84T02H612J	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010
5	SPAGNOLLI GIOVANNI NATO/NATA IL 08-07-1986 A ROVERETO	SPGGNN86L08H612B	PROPRIETARIO PER 2/18	G.N. 5347 del 26.10.2010

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Centro Storico di Lizzano

VIA JACOPINO DA LIZZANA

VIA MAGGIO

Centro Storico di Lizzano

PIAZZA SANT'ANTONIO

LIZZANELLA

ZONA SACRA

OTOLE

P.L. n. 06b

SC

C.C. n. 10

P.L. 06

STRADA STATALE N. 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO

CAMPANA DEI CADUTI

LARGO PADRE EUSEBIO JOF

LIZZANELLA

BRUNATA

SOTTOCASTELLO

AT

BRUNATI E SPIAZZI

61311

25

CC

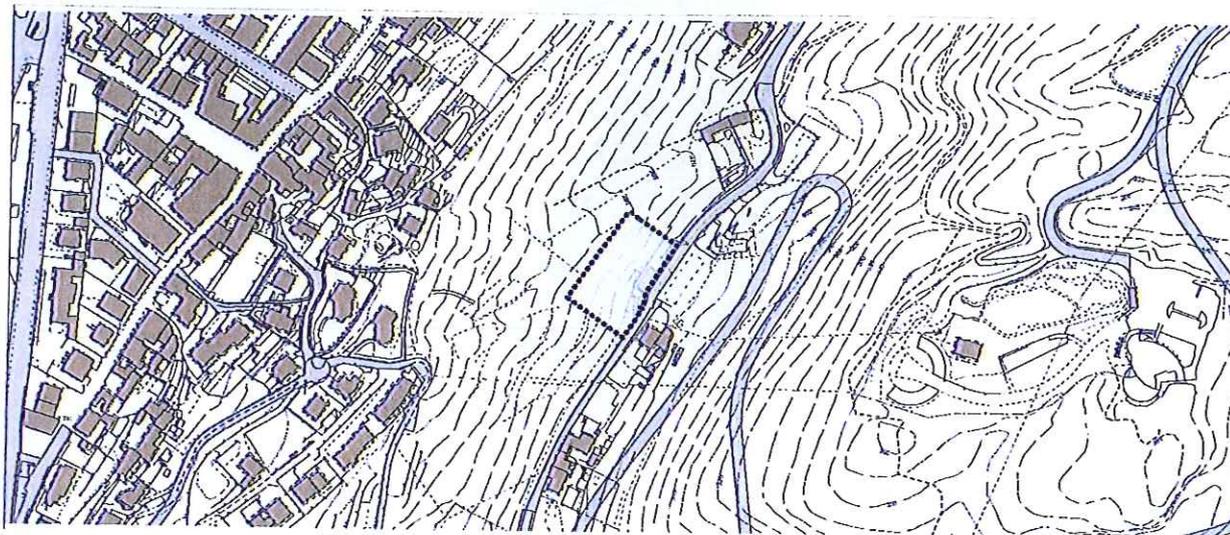
A.10 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]

CASTEL DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento.

L'area é contraddistinta dalle pp.ff. 398/1, 399/1, 399/3 e p.ed. 386 in C.C. Lizzana

La necessità di garantire il potenziamento della viabilità comunale é stata accolta dal progetto di variante al PRG attraverso l'individuazione di uno specifico ambito di concessione convenzionata.

In tale ambito si prevede, a fronte della concessione di un diritto edificatorio su una superficie fondiaria pari a circa 2.805 mq, l'obbligo di stipulare una convenzione tra l'Amministrazione comunale e il soggetto promotore, che contempli la cessione gratuita dell'area necessaria all'allargamento di via Castel Dante.

L'area di concessione convenzionata si colloca all'interno di un ambito territoriale di notevole rilevanza paesaggistica, il progetto dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle nuove volumetrie al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, gli edifici di progetto dovranno assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei singoli corpi di fabbrica o del complesso degli stessi. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle dell'intero insediamento residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.805 mq

SF (Superficie Fondiaria) totale: 2.805 mq

SUL max : 885 mq

H max: n.2 piani

DESTINAZIONI D' USO:

Residenziale

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

**A.10 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
CASTEL DANTE**

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

