



PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A.  
PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A.



**CASA CANTONIERA COGNOLA**  
p.ed. 396 C.C. COGNOLA  
via Venezia - loc. San Donà di Trento

**DOCUMENTAZIONE COMPLEMENTARE**  
ALLEGATO C

**BANDO DI GARA N. 2/2018**

**PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A.**

Via del Brennero, 165 - 38121 Trento (TN)  
Tel 0461 830453 | Fax 0461 830459  
www.patrimoniottn.it | info@patrimoniottn.it  
pec@pec.patrimoniottn.it - www.patrimoniottn.it

Cap.Soc. € 329.883.065,00  
P.IVA/C.F./REG.IMP. di Trento al nr. 01938560222  
Società per azioni unipersonale soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento

Informativa-D.Lgs.196/03: i dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti. L'informativa al trattamento dei dati personali è presente su [www.patrimoniottn.it](http://www.patrimoniottn.it)



## 1. Ubicazione dell'immobile

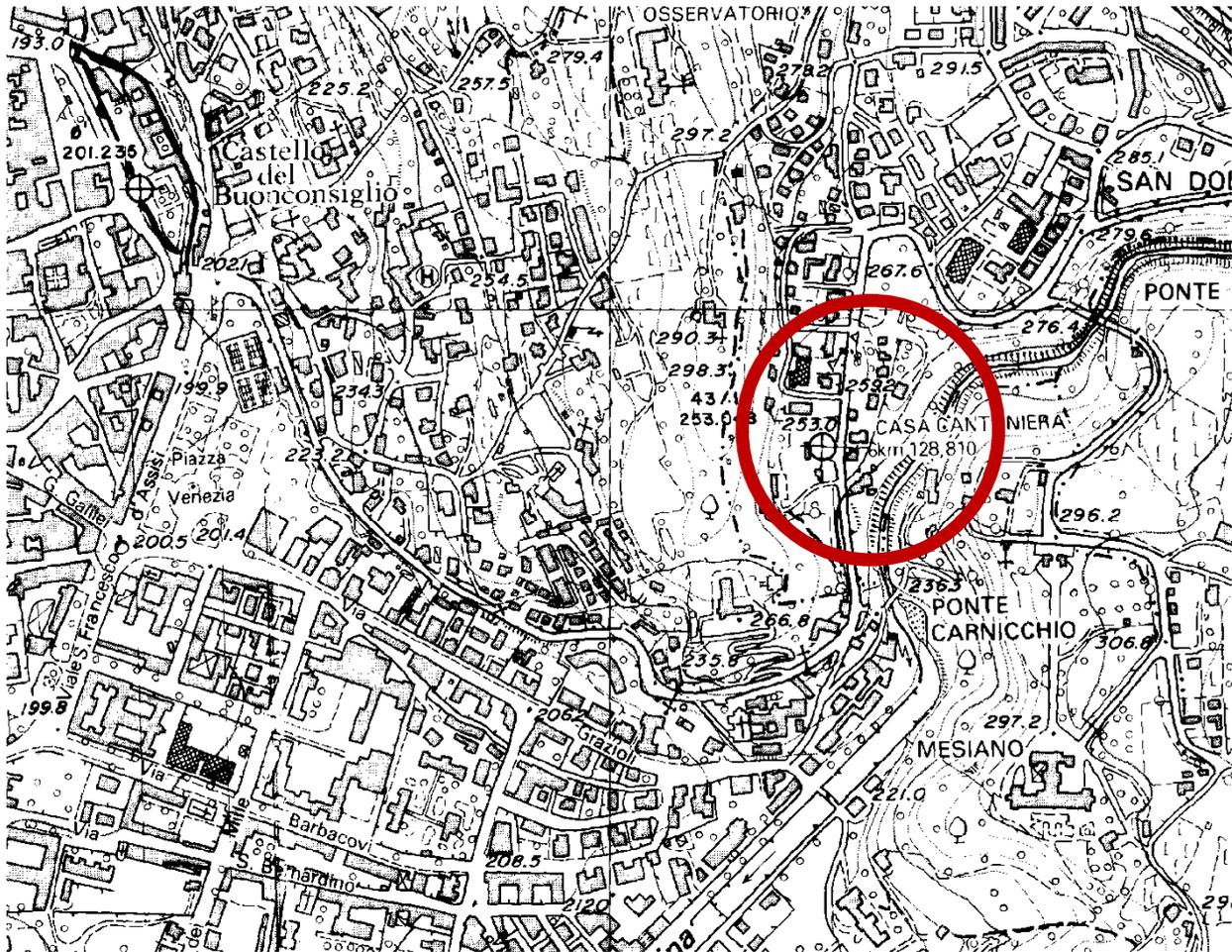
L'immobile contraddistinto dalla p.ed. 396 del C.C. di Cognola è situato in località S.Donà di Trento, in via Venezia.

Si veda a tale proposito l'ortofoto, la corografia e l'estratto mappa.

### 1.1 Ortofoto

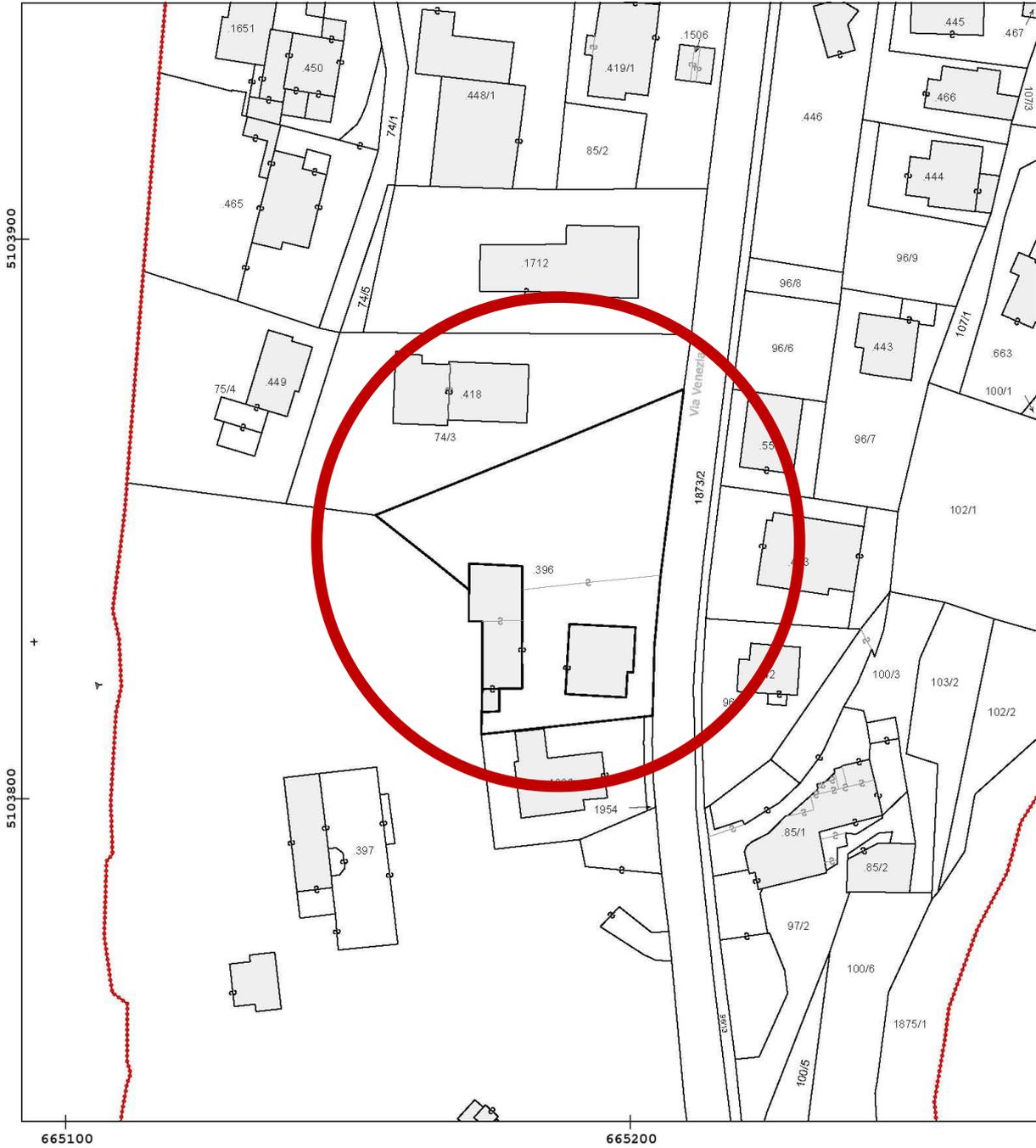


## 1.2 Corografia



### 1.3 Estratto mappa

<b>Dati della richiesta</b>	
Comune amministrativo: <b>TRENTO (Cod. L378)</b>	<b>Ufficio Catasto competente</b>
Comune catastale: <b>COGNOLA (cod. 108)</b>	<b>TRENTO</b>
Particella Edificiale <b>396</b>	



## 2. Lotto

### 2.1 Descrizione

All'interno della proprietà si individuano due volumi edilizi: la casa cantoniera affacciata sulla strada provinciale e un volume destinato a magazzino localizzato a confine ovest del lotto.

Il lotto contraddistinto dalla p.ed. 396 ha una superficie catastale di 1910 mq. Il sedime della casa cantoniera è di circa 142 mq mentre quello dell'edificio destinato a magazzino è di circa 193 mq.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Strada Comunale attraverso un cancello carrabile e un cancello pedonale che conducono al piazzale. Vi è inoltre un ulteriore accesso pedonale, attualmente non utilizzato.

La proprietà quindi comprende anche la pertinenza dell'edificio, ovvero un piazzale asfaltato che permette anche un'area parcheggio e un'area a verde.

L'edificio utilizzato in passato come casa cantoniera è un volume isolato di forma compatta e con caratteri architettonici e finiture tipiche di questa tipologia d'immobile.

L'edificio della casa cantoniera si sviluppa su tre livelli:

- un piano rialzato destinato ad appartamento, con locale cucina, soggiorno, due stanze, un ripostiglio, un bagno
- un primo piano destinato ad appartamento, con locale cucina, soggiorno, due stanze, bagno
- un piano sottotetto destinato a soffitta non abitabile
- un locale seminterrato destinato a cantina

I livelli dell'immobile sono collegati da una scala interna.

E' verosimile supporre che l'edificio sia realizzato in edilizia tradizionale, con muratura prevalentemente in pietrame.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro e con ante di oscuramento in legno.

La copertura a falde inclinate è a struttura in legno e manto in tegole, senza nessun tipo di isolamento.

Non vi sono segni che possano presupporre la presenza di problemi di tipo strutturale.

Le finiture sono di medio-bassa qualità e gli impianti necessitano di una ristrutturazione globale.

Il sottotetto è allo stato "grezzo".

Non sono presenti elementi architettonici di particolare pregio.

I lavori eseguiti nel corso degli anni, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, hanno garantito un discreto stato conservativo complessivo dell'edificio.

L'edificio di pertinenza destinato a magazzino si sviluppa su un unico livello, con copertura a falde inclinate e con altezza media pari a circa 4,50 m. Il magazzino ha accesso diretto dal piazzale attraverso 4 portoni sezionali. Il volume è in muratura con la copertura in legno.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto della presente stima si è fatto riferimento alle planimetrie catastali redatte dal geom. Francesco Degasperì in data 09.11.2012.



La tabella sotto riportata riassume la consistenza dell'immobile (casa cantoniera e magazzino):

CASA CANTONIERA	PIANO		SUPERFICIE LORDA mq	VOLUME EDIFICIO FUORI TERRA mc
	PIANO INTERRATO	cantina	20 mq	1.210,24 mc
	PIANO RIALZATO	appartamento	142 mq	
	PIANO PRIMO	appartamento	142 mq	
	PIANO SOTTOTETTO	soffitta	142 mq	

MAGAZZINO.	PIANO		SUPERFICIE LORDA mq	VOLUME EDIFICIO FUORI TERRA mc
	PIANO TERRA	magazzino	193 mq	919,35 mc

La Patrimonio del Trentino S.p.A. non si assume responsabilità alcuna circa l'esattezza delle misure, quantità ed altri dati tecnici di cui alla presente relazione rispetto alla situazione reale.

L'offerente non potrà eccepire e/o vantare alcunché nei confronti della Patrimonio del Trentino S.p.A. qualora dovessero emergere differenze tra i dati tecnici e di qualità con la situazione reale.

## 2.2 Riferimenti catastali

Comune amministrativo di Trento

Comune catastale di Cognola

La visura al catasto fondiario riporta:

- C.C. 108 – p.ed. 396 – Foglio 7 – part. Tavolare 3261 – coltura: edificio – sup. mq 1910

La visura al catasto fabbricati riporta:

- C.C. 108 - p.ed. 396 – sub. 1 - Foglio 11 – zona cens.2 - Categ. A/3 – Classe 4 – Consistenza 6 vani – Superficie 129 mq – Rendita Euro 464,81
- C.C. 108 - p.ed. 396 – sub. 2 - Foglio 11 – zona cens.2 - Categ. A/3 – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Superficie 122 mq – Rendita Euro 426,08
- C.C. 108 - p.ed. 396 – sub. 3 - Foglio 11 – zona cens.2 - Categ. C/2 – Classe 1 – Consistenza 163mq – Superficie 194 mq – Rendita Euro 412,49



**Provincia Autonoma di Trento**  
Servizio Catasto  
Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 08-11-2018  
Ora: 12:08:20

**Visura per immobile**

Visura n.: 363172  
Pag. 1 di 2

**Situazione degli atti informatizzati al 08-11-2018**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRENTO (codice: L378) - Comune catastale di COGNOLA (codice: 108) - Particella edificiale: 396 - Subalterno: 1	<b>Ufficio Catasto competente</b> TRENTO
-----------------------------	--	---

**UNITÀ IMMOBILIARE**

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO						Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie			
1	108	396	1	11		2	-	A/3	4	6 vani	129 mq	Euro 464,81 ----- Euro 78.088,08	VARIAZIONE n. 10051.001.2012 del 13-11-2012 in atti dal 29-11-2012; AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
<b>Indirizzo</b>						VIA VENEZIA n. 134; Piano: T								
<b>Notifica</b>						2836/2012		<b>Partita</b>		-				
<b>Legenda comuni catastali</b>						108 - COGNOLA								

**INTESTATO**

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.108 / p.ed. 396	PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A., C.F.: 01938560222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 8053.2013 del 08-10-2013 in atti dal 20-01-2014 (Atto d.d. 07/10/2013)

**Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A. SOCIETÀ UNINOMINALE con sede in TRENTO	01938560222	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita Iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



**Provincia Autonoma di Trento**  
Servizio Catasto  
Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 08-11-2018  
Ora: 12:08:49

**Visura per immobile**

Visura n.: 363175  
Pag. 1 di 2

**Situazione degli atti informatizzati al 08-11-2018**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRENTO (codice: L378) - Comune catastale di COGNOLA (codice: 108) - Particella edificiale: 396 - Subalterno: 2	<b>Ufficio Catasto competente</b> TRENTO
-----------------------------	--	---

**UNITÀ IMMOBILIARE**

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO						Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie			
1	108	396	2	11		2	-	A/3	4	5,5 vani	122 mq	Euro 426,08 ----- Euro 71.581,44	VARIAZIONE n. 10051.001.2012 del 13-11-2012 in atti dal 29-11-2012; AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
<b>Indirizzo</b>						VIA VENEZIA n. 134; Piani: S1-1-2								
<b>Notifica</b>						2836/2012		<b>Partita</b>		-				
<b>Legenda comuni catastali</b>						108 - COGNOLA								

**INTESTATO**

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.108 / p.ed. 396	PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A., C.F.: 01938560222 con sede in TRENTO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 8053.2013 del 08-10-2013 in atti dal 20-01-2014 (Atto d.d. 07/10/2013)

**Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A. SOCIETÀ UNINOMINALE con sede in TRENTO	01938560222	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

\*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche; il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati  
- per le persone giuridiche; il codice fiscale/partita Iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati





# Provincia Autonoma di Trento

Servizio catasto -  
Provincia di TRENTO

Data: 08/11/2018  
Ora: 12:09:48

## Visura per Particella Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2018

Operatore: TNLCHR80D58L378F  
Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di TRENTO Comune catastale di COGNOLA Particella Edificiale Numero Particella: 396	codice: L378 codice: 108	Ufficio Catasto competente TRENTO
----------------------	--	-----------------------------	--------------------------------------

### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	E	396	7	3261	Edificio	-	1910	-	-	Prospetto Nr. 150/2014 12.02.2014; Evidenza Nr. 11/2014

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A. SEDE DI TRENTO	01938560222	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 8053 del 08.10.2013

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



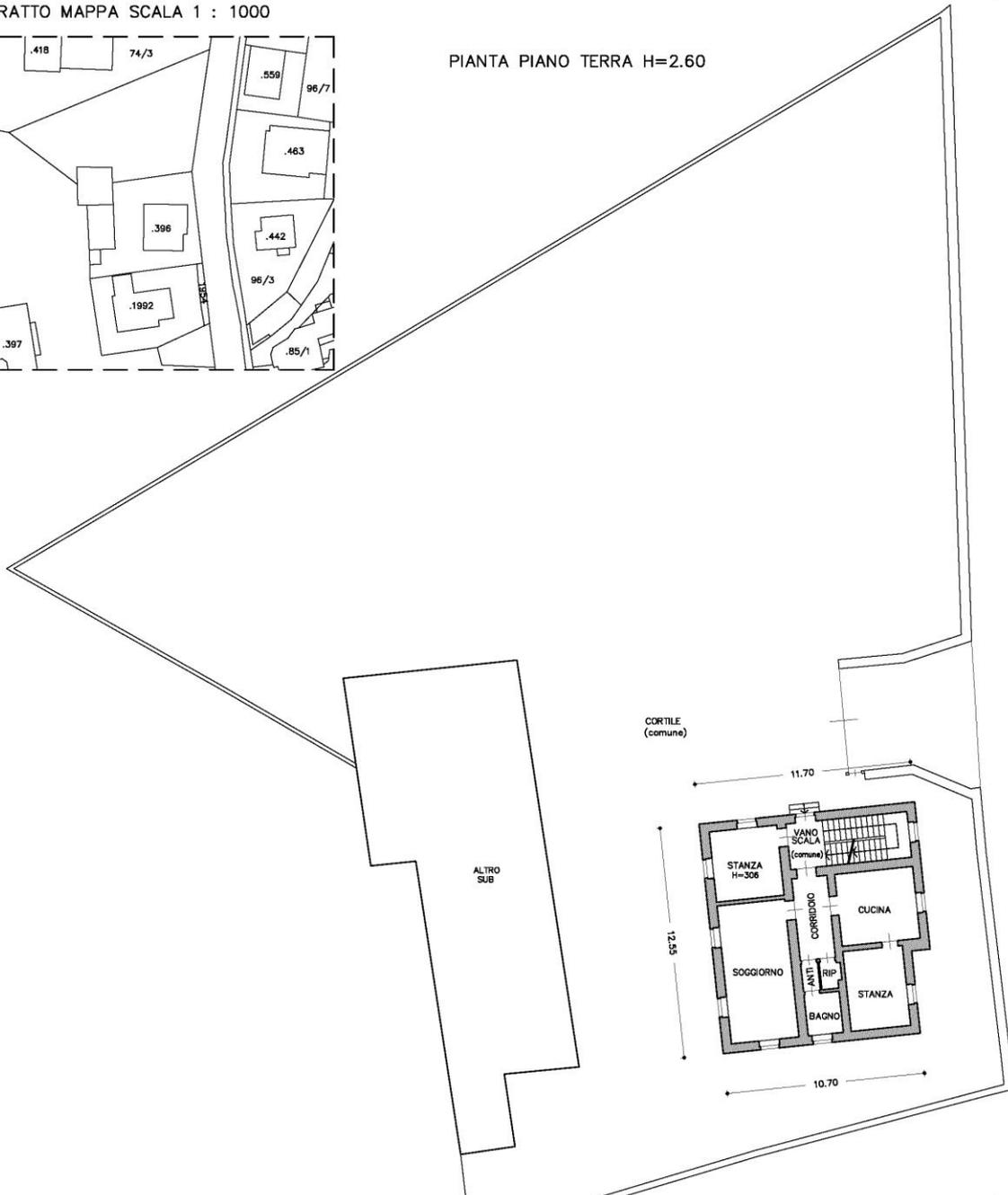
L'immobile è regolarmente accatastato.

 <p>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p> <p>SERVIZIO CATASTO</p> <p>UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO</p>	COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO
	C.C. COGNOLA P.ed. 396 Sub. 1 P.m. P.T. 209
PROT. (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 2	

ESTRATTO MAPPA SCALA 1 : 1000



PIANTA PIANO TERRA H=2.60



Compilato da GEOM. FRANCESCO DEGASPERI	Rilievo in conformita' allo stato reale	 <p>NORD</p> <p>SCALA 1 : 200</p> <p>Indicare le principali misure esterne</p>
Iscritto all' albo GEOMETRI	Data 09-11-2012	
della Prov. di TRENTO N. 1896	Timbro e firma	
Mod. Am (Fabbricati)		





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

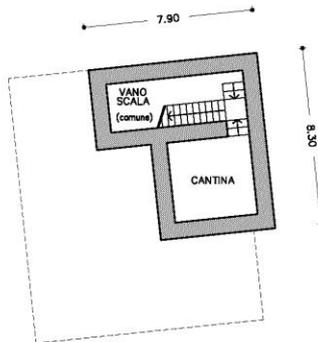
COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO

C.C. COGNOLA P.ed. 396 Sub. 1 P.m. P.T. 209

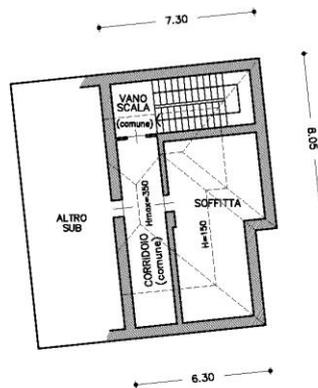
PROT. (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 2 di N. fogli 2

PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA H=2.55



PIANTA PRIMO PIANO SOTTOTETTO H=VARIABLE



Compilato da GEOM. FRANCESCO DEGASPERI  
Iscritto all' albo GEOMETRI  
della Prov. di TRENTO N.° 1896  
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 09-11-2012

Timbro e firma

NORD



SCALA 1 : 200

Indicare le principali misure esterne



www.patrimoniotn.it



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO

C.C. COGNOLA P.ed. 396 Sub. 2 P.m. P.T. 209

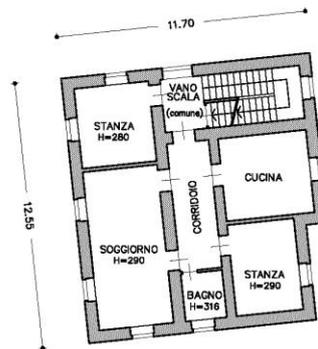
PROT. (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 1 di N. fogli 1

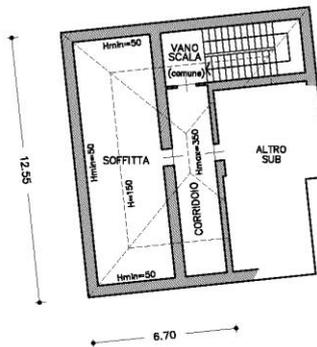
ESTRATTO MAPPA SCALA 1 : 1000



PIANTA PRIMO PIANO H=2.60



PIANTA PRIMO PIANO SOTTOTETTO H=VARIABLE



Compilato da GEOM. FRANCESCO DEGASPERI  
Iscritto all' albo GEOMETRI  
della Prov. di TRENTO N.° 1896  
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 09-11-2012

Timbro e firma

NORD



SCALA 1 : 200

Indicare le principali misure esterne



www.patrimoniotn.it



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO

C.C. COGNOLA P.ed. 396 Sub. 3 P.m. P.T. 209

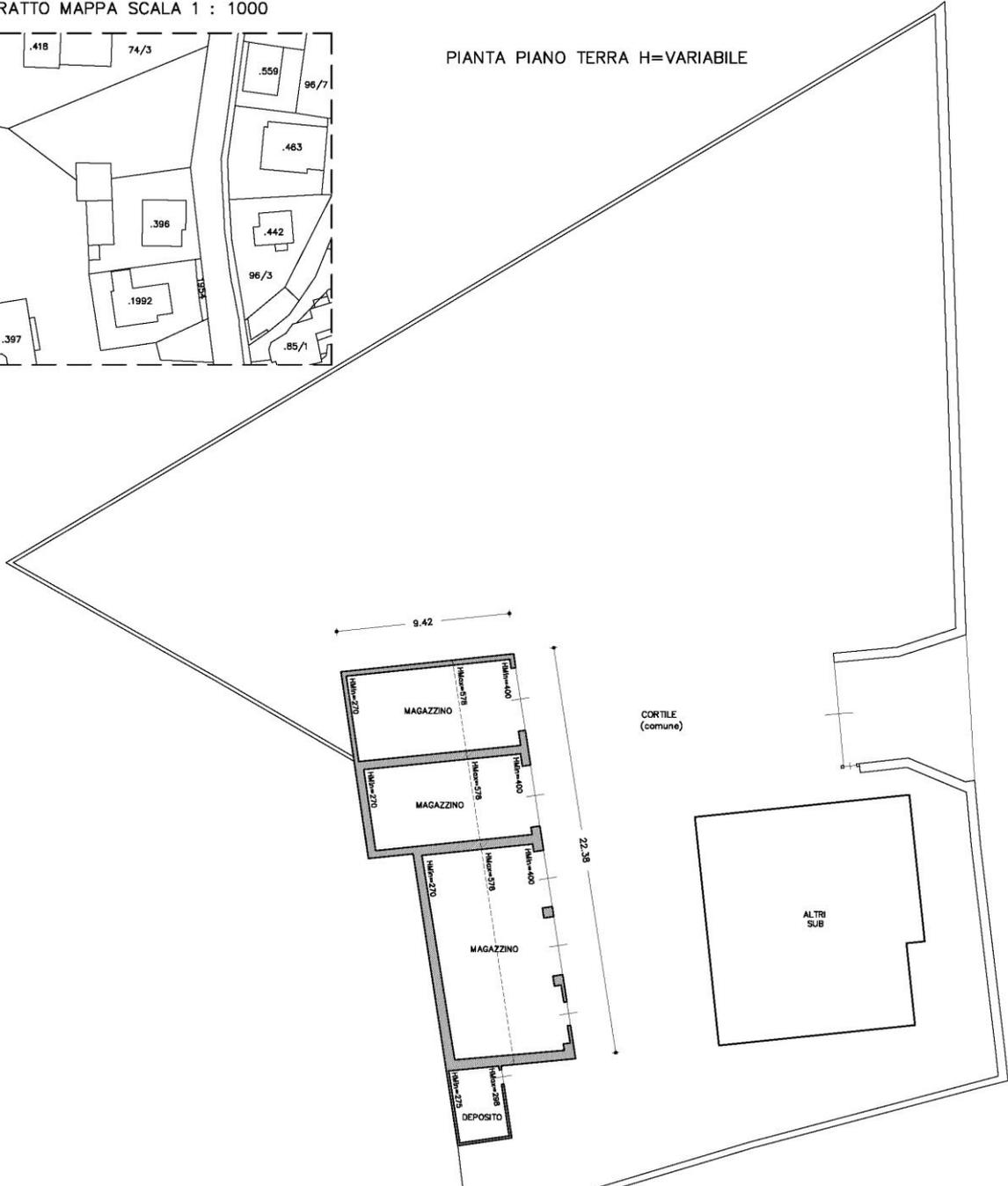
PROT. (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 1 di N. fogli 1

ESTRATTO MAPPA SCALA 1 : 1000



PIANTA PIANO TERRA H=VARIABLE



Compilato da GEOM. FRANCESCO DEGASPERI  
Iscritto all' albo GEOMETRI  
della Prov. di TRENTO N.° 1896  
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 09-11-2012

Timbro e firma

NORD



SCALA 1 : 200

Indicare le principali misure esterne



www.patrimoniotn.it

## 2.3 Riferimenti tavolari

L'immobile è a Libro Fondiario in P.T. 3261 II C.C. Cognola.

**PARTITA TAVOLARE**

3261 II

**COMUNE CATASTALE 108 Cognola**

Apertura il 06/06/2008

**DISTRETTO Trento**

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

**Ultimo piombo evaso**    G.N. 9494/2013

**A1**

**Particella**

**Corpo tavolare**

Dati catastali al 08/11/2018

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Edificio	0	1910	-	-

p.ed. 396

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**

**Patrimonio Del Trentino S.P.A. sede di Trento, 01938560222 - quota 1/1**

08/10/2013 - G.N. 8053/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 07/10/2013

riguarda p.ed. 396

**C**

\*\*\* Nessuna iscrizione \*\*\*

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



## **2.4 Vincoli, servitù attive o passive**

Non risultano intavolate servitù.

## **2.5 Interesse culturale**

Con determinazione del Dirigente n. 196 di data 14 marzo 2013 è stato accertato dalla Soprintendenza per i beni architettonici della Provincia di Trento che l'immobile contraddistinto dalla p.ed. 396 C.C. Cognola non riveste interesse culturale di cui all'art. 12, comma 2 del D. Lgs. 42/2004.





**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

**SOPRINT. BENI ARCHITETT. E ARCHEOLOG.**

Prot. n.

**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE N. 196 DI DATA 14 Marzo 2013**

**O G G E T T O:**

Verifica dell'esistenza dell'interesse culturale sull'immobile "ex casa cantoniera", contraddistinto in catasto con la p.ed. 396 C.C. Cognola. Accertamento di non interesse. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art.12. "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



#### IL DIRIGENTE

- vista la domanda presentata in data 18 febbraio 2013 prot. n. 96107, dal Dirigente del Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento, nella quale si richiede la verifica dell'esistenza dell'interesse culturale sull'immobile "ex casa cantoniera", contraddistinto in catasto con la p.ed. 396 C.C. Cognola, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004;
- considerato che il termine del procedimento amministrativo in questione è fissato in 120 giorni e considerato che la data di avvio del medesimo decorre dal giorno successivo al ricevimento dell'istanza quindi dal 19 febbraio 2013;
- visto il D.P.R. 1 novembre 1973, n. 690 e s.m., "Norme di attuazione dello Statuto Speciale per la Regione Trentino Alto Adige concernente tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare";
- visti gli artt. 1 e 2 della L.P. 17 febbraio 2003, n. 1, "Nuove disposizioni in materia di beni culturali" e s.m.;
- visto l' art. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004;
- verificato che l'immobile in oggetto non riveste l'interesse culturale di cui all'art. 12, comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004;
- esaminata la documentazione agli atti, nonché la scheda di verifica prodotta dal richiedente nostra numerazione numero 2416;

#### DETERMINA

1. di accertare che l'immobile "ex casa cantoniera", contraddistinto in catasto con la p.ed. 396 C.C. Cognola, non riveste l'interesse culturale di cui all'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e che conseguentemente è escluso dall'applicazione del "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
2. di dare atto che il procedimento, avviato come indicato in premessa, termina con la data del presente provvedimento;
3. di dare atto che avverso tale provvedimento è proponibile, ai sensi dell'art. 16 bis della L.P. 17.2.2003, n. 1, ricorso alla Giunta Provinciale, entro 30 giorni dal ricevimento del medesimo, indirizzandolo alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, via S. Marco 27 Trento;
4. di dare atto che avverso tale provvedimento è altresì esperibile ricorso, entro 60 giorni dal ricevimento del presente provvedimento, al T.R.G.A territorialmente competente.

MA

IL DIRIGENTE  
Sandro Flaim



## 2.6 Situazione locativa e d'uso

L'immobile attualmente è concesso in locazione alla Provincia autonoma di Trento - Dipartimento Salute e solidarietà sociale - Settore Cinformi in forza di un contratto di locazione avente natura transitoria sottoscritto in data 02/05/2018; il contratto ha durata di un anno, con decorrenza dall'01 maggio 2018, con possibilità di rinnovo per un ulteriore anno previa richiesta scritta del conduttore da far pervenire al locatore entro la scadenza prevista. E' escluso il rinnovo tacito. E' fatta salva la possibilità per entrambe le parti di recedere anticipatamente dal contratto in qualunque momento con preavviso scritto alla controparte di almeno tre mesi.

Il canone mensile di locazione è determinato in € 120,00 (centoventi/00) per persona presente nell'immobile, dunque complessivamente pari ad € 1.680,00 (milleseicentottanta/00) al mese; l'eventuale diminuzione del numero di persone ospitate non incide sulla determinazione del canone.

## 2.7 Situazione urbanistica

Dall'estratto della cartografia del P.R.G. di Trento e dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che la particelle oggetto di stima è compresa:

- parte in zona B1 (zone edificate sature)
- parte in zona H2 (destinate a verde privato)
- minima parte in zona F2 (destinate alla viabilità).

La particella, ai fini della tutela idrogeologica, ricade in area con penalità leggere. E' classificata a bassa sismicità (zona sismica 3).

Di seguito il Certificato di destinazione urbanistica e un estratto delle Norme Tecniche e del P.R.G.





COMUNE DI TRENTO

Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità

Ufficio Piani urbanistici

via del Brennero, 312 I 38121 Trento

tel. 0461 884640 | fax 0461 884702

servizio\_urbanistica@comune.trento.it

Orario di apertura al pubblico:  
lunedì - venerdì: 8.30/12.00

Copia

C 378|RFS020| 88993 | 30/09/2013/GF-mm

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione n. 4367/88 del 14/03/1988 della Direzione delle Entrate per la Provincia Autonoma di Trento - Sezione Staccata.

Pagati Euro 12,00 per diritti urbanistico edilizi

In data.....

Trento, 30 settembre 2013

Oggetto: certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Il Dirigente

a richiesta del, **PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A.**, con sede in Trento - Via Zambra n. 42, ed in base alla documentazione catastale dallo stesso presentata;

- visto l'art. 22 della L.R. 04.01.1993 n. 1 e ss. mm. e ii. e gli artt. 66 + 68 dello Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazione consiliare 09.03.1994 n. 25 e 28.10.2008 n. 98;
- esaminati gli atti d'ufficio;
- visto il Piano Regolatore Generale vigente;
- vista la Variante 2000 al Piano Urbanistico Provinciale - Carta di Sintesi Geologica - 7° aggiornamento approvata con D.G.P. n. 2919 dd. 27.12.2012;
- visto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

certifica che

- la p.ed. 396 in C.C. di Cognola è compresa:
  - parte in zona **B1** (edificate sature) - art. 37
  - parte in zona **H2** (destinate a verde privato) - art. 72
  - minima parte in zona **F2** (destinata alla viabilità) - art. 66
- non è soggetta a **tutela ambientale** - art. 79.

Si precisa, che ai fini della **tutela idrogeologica - Carta di Sintesi Geologica** di cui alla D.G.P. n. 2919 dd. 27.12.2012: la stessa p.ed. ricade in **aree con penalità leggere**. È classificata a **bassa sismicità (zona sismica 3)**.

/.



Sede legale:

via R. Belenzani, 19 | 38122 Trento | C.F e P. IVA: 00355870221  
tel. 0461/884111 | fax 0461/886370 | www.comune.trento.it



www.patrimoniotn.it



COMUNE DI TRENTO

Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità  
Ufficio Piani urbanistici

Il presente certificato non riporta l'eventuale inserimento della suddetta particella nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica ai sensi dell'articolo 251 comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 – Norme in materia ambientale, in quanto tale anagrafe, di competenza della Provincia Autonoma di Trento, non è attualmente disponibile.

IL DIRIGENTE  
arch. Giuliano Stelzer



Ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.P.R. n. 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



#### **Art. 37 - B1: Zone edificate sature**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento del volume esistente fuori terra, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti parametri:

- non possono essere superati il volume esistente fuori terra calcolato ai sensi delle presenti norme e la superficie coperta dell'edificio esistente;
- l'altezza massima ammessa è pari a metri 16,50 nelle aree ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello. Nel restante territorio comunale l'altezza massima ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. In ogni caso è fatto salvo il rispetto di minori altezze come indicate dall'allegato 5 di cui all'articolo 79 bis delle presenti norme di attuazione.

2. Ove non si proceda a lavori di integrale ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

- a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;
- b) la sopraelevazione delle murature perimetrali per un'altezza massima di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti;
- c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

#### **Art. 72 - H2: Zone destinate a verde privato**

1. Le zone destinate a verde privato comprendono le aree edificate di particolare interesse paesaggistico per la presenza di alberature, prati e di verde in genere. In esse sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e privato esistente.

2. Gli edifici esistenti in tali zone, fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti. Inoltre sono ammessi spostamenti di sedime al fine di allontanare l'edificio da infrastrutture viarie o ferroviarie ovvero al fine di avvicinare lo stesso agli insediamenti residenziali esistenti e comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona. Inoltre è consentito, per una sola volta, il loro ampliamento nella misura massima del 20% del volume fuori terra; in caso di ampliamento per sopraelevazione non può essere superata l'altezza di m 10 nel caso di coperture a falda e di m 8 nel caso di coperture piane. Per gli edifici esistenti in dette zone è consentita la destinazione a residenza e relativi servizi come definito all'art. 36.

2 bis. In alternativa agli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 2, nelle zone H2 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano, è consentito, sempre per una sola volta, la realizzazione di un nuovo edificio, oltre a quello esistente, ad esclusiva destinazione residenziale. La nuova volumetria ammessa è quella corrispondente al valore minore tra quello della volumetria fuori terra dell'edificio esistente ed il valore di 1.200 m<sup>3</sup> sempre fuori terra. Nel caso di edifici già oggetto di ampliamento ai sensi del precedente comma 2, avvenuto in data anteriore a quella di approvazione della Variante 2004, dalla volumetria del nuovo edificio dovrà essere detratto l'ampliamento già effettuato. La realizzazione del nuovo edificio dovrà garantire il rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma 2. È consentita la realizzazione di volumi completamente interrati che non possono eccedere il 40% del volume fuori terra e la cui altezza netta interna non superi i metri 3,00.

3. Ai fini di un riordino urbanistico e di una migliore valorizzazione del verde, è sempre ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi diversi esistenti sul lotto. Negli interventi di demolizione e ricostruzione e aumento di volume non è consentito suddividere l'edificio esistente in più edifici distinti. Per quanto riguarda gli interventi di cui al precedente comma 2 bis, il nuovo edificio dovrà essere posizionato nelle immediate vicinanze dell'edificio esistente.

4. In tali zone è consentita la costruzione di serre con opere murarie stabilmente infisse al suolo ed il cui uso non sia legato al periodo di una coltura, a condizione che venga rispettata una distanza minima di metri 3 dai confini del lotto. Il volume di tali serre non viene computato ai fini del calcolo dell'ampliamento di cui al comma secondo. I richiedenti la concessione devono risultare iscritti all'albo degli imprenditori agricoli sezione prima.



## Art. 66 - F2: Zone destinate alla viabilità

1. Le zone destinate a nuova viabilità o ad ampliamento della viabilità esistente sono inedificabili, ma computabili ai fini della densità territoriale della zona omogenea limitrofa, limitatamente ai casi in cui il PRG venga attuato attraverso intervento edilizio diretto e subordinatamente alla loro cessione gratuita al comune, ove richiesta dallo stesso.

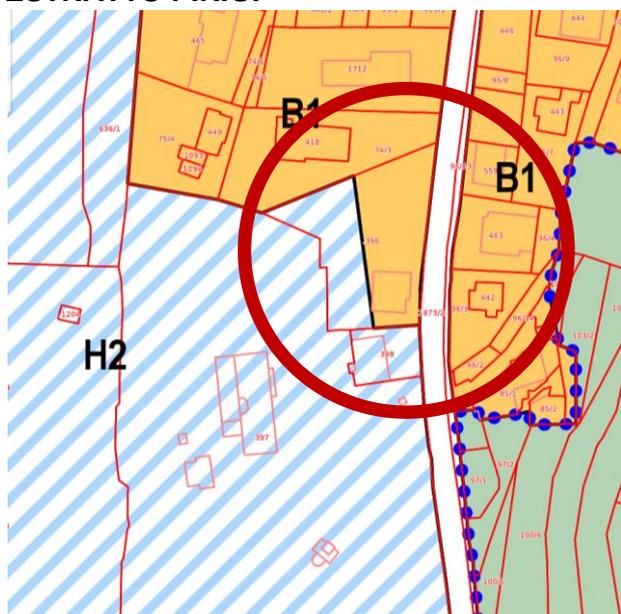
2. La viabilità è individuata con apposita grafia sulla cartografia di piano, essa comprende quella veicolare, quella ciclabile e quella pedonale; la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che concorre alla sua composizione, da fissare in sede di progetto. La misura delle sezioni trasversali della viabilità è quella indicata in cartografia di PRG. E' facoltà dell'Amministrazione comunale predisporre appositi elaborati grafici, riportanti l'indicazione della sistemazione del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei percorsi ciclabili, dei marciapiedi, delle corsie di sosta dei parcheggi ecc.), compresa l'eventuale presenza di elementi di arredo. I percorsi pedociclabili, laddove non rientrano nelle sezioni trasversali della viabilità, sono individuati con apposita grafia sulla cartografia di piano e le aree ad essi destinate sono inedificabili per una larghezza di metri 3 dall'asse del suddetto tracciato.

3. Le misure trasversali della strada e dei singoli elementi che la compongono nonché dei percorsi ciclabili e pedonali possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia ed alle esigenze specifiche rilevate in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al PRG. Le indicazioni contenute nella cartografia di PRG per incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto.

4. La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese, sia esistenti che di progetto. Inoltre nelle zone destinate a viabilità è consentita la realizzazione da parte di enti pubblici di strutture edilizie a servizio della mobilità ciclabile.

5. Gli interventi sulla viabilità che ricade all'interno dei perimetri delle zone Ais sono quelli previsti dall'articolo 32 comma 1.4 lettera q.

### ESTRATTO P.R.G.



## 2.8 Atti tecnico-legali



Da una verifica dei documenti tecnico-amministrativi presso il Comune di Trento risulta che l'immobile oggetto della presente relazione è stato autorizzato dal Comune e oggetto di modifiche secondo le seguenti pratiche edilizie:

- prot. 5173/2 di data 26 settembre 1932 - costruzione casa cantoniera
- pratica n. 5740 del 31/08/1981 - sistemazione casa cantoniera
- pratica n. 19392 del 9/07/1986 - costruzione recinzione
- pratica n. 749 del 18/08/1986 - ampliamento magazzino annesso a quelli esistenti

La casa cantoniera concessionata con progetto del 1932 ha ottenuto l'abitabilità.

## **2.9 Attestato di Certificazione Energetica**

L'immobile rientra nella Classe energetica G come riportato nei due Attestati di Certificazione Energetica di data 19.11.2012 relativi al sub. 1 e al sub. 2 della p.ed. 396 C.C. Cognola e redatti dall'ing. Silvia Molinaro.





Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2002/91/CE, 16 dicembre 2002  
L. P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg.

# ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA

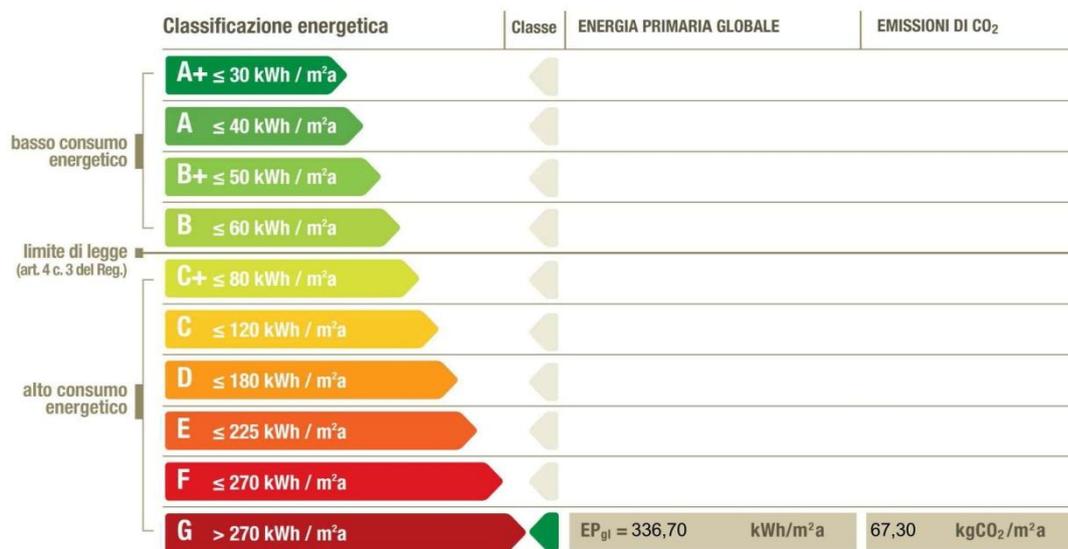
Categoria E 1 : edifici adibiti a residenza con carattere continuativo

CODICE CERTIFICATO AA00432-3

DATA EMISSIONE 19/11/2012

## DATI GENERALI

Rif. catastali C.C.	COGNOLA	p.ed.396
sub.	1	foglio p.m.
PROPRIETARIO	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO GESTIONI PATRIMONIALI E LOGISTICA	
CODICE FISCALE	00337460224	
INDIRIZZO EDIFICIO	VIA VENEZIA 69/71, TRENTO	
COMUNE	Trento	
ZONA CLIMATICA	E	GRADI GIORNO 2567



## Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP<sub>i</sub> = 303,90 kWh/m<sup>2</sup>a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP<sub>acs</sub> = 32,80 kWh/m<sup>2</sup>a

Energia primaria estiva

EP<sub>e, invol</sub> =

I

II

III

IV

V

## Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP<sub>gl</sub> = 336,80 kWh/m<sup>2</sup>a





ATTESTATO di  
**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Categoria E 1 : edifici adibiti a residenza con carattere continuativo

CODICE CERTIFICATO AA00432-3

DATA EMISSIONE 19/11/2012

EDIFICIO		
Descrizione intervento	Trasferimento a titolo oneroso	
Tipologia edilizia	Bifamiliare	
Tipologia costruttiva	Pesante	
N° appartamenti	1	
Destinazione d' uso	E1 (1) Residenziale	
Anno di costruzione	1933	
Superficie utile m <sup>2</sup>	121,20	
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	98,40	
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	255,840	
Rapporto S/V	0,960	
IMPIANTI		
Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 1980
	Potenza Nominale 13,00 KW	Combustibile Metano
Acqua calda sanitaria	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> ; kWh <sub>t</sub> )	
PROGETTAZIONE		
Progettista architettonico	Tel	fax
	Indirizzo	
Progettista impianti	Tel	fax
	Indirizzo	
COSTRUZIONE		
Direttore lavori	Tel	fax
	Indirizzo	
Costruttore	Tel	fax
	Indirizzo	





CODICE CERTIFICATO AA00432-3

DATA EMISSIONE 19/11/2012

#### DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio 16/10/2012
Provenienza e responsabilità	-

#### SOPRALLUOGHI

1) 16/10/2012 - MURI IN PIETRA SEMPLICEMENTE INTONACATI. SERRAMENTI E CALDAIA RISALENTI AL 1980

2)

3)

#### SOFTWARE e Metodologie di calcolo adottate

Denominazione	FOGLIO DI CALCOLO PER PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	Produttore APE - AGENZIA PROVINCIALE PER L'ENERGIA
	Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da: UNI TS 11300	

#### NOTE - RACCOMANDAZIONI

Note : DISPONIBILE SOLO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

#### SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore	SILVIA MOLINARO	OdA AA	n. elenco 00432
Nome Cognome Titolo	Dott.Ing. SILVIA MOLINARO	Tel 0461/1860500	fax 0461/1862888

Indirizzo VIA MACCANI 88 - 38121 - Trento

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

**TIMBRO E FIRMA**





Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2002/91/CE, 16 dicembre 2002  
L. P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg.

# ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA

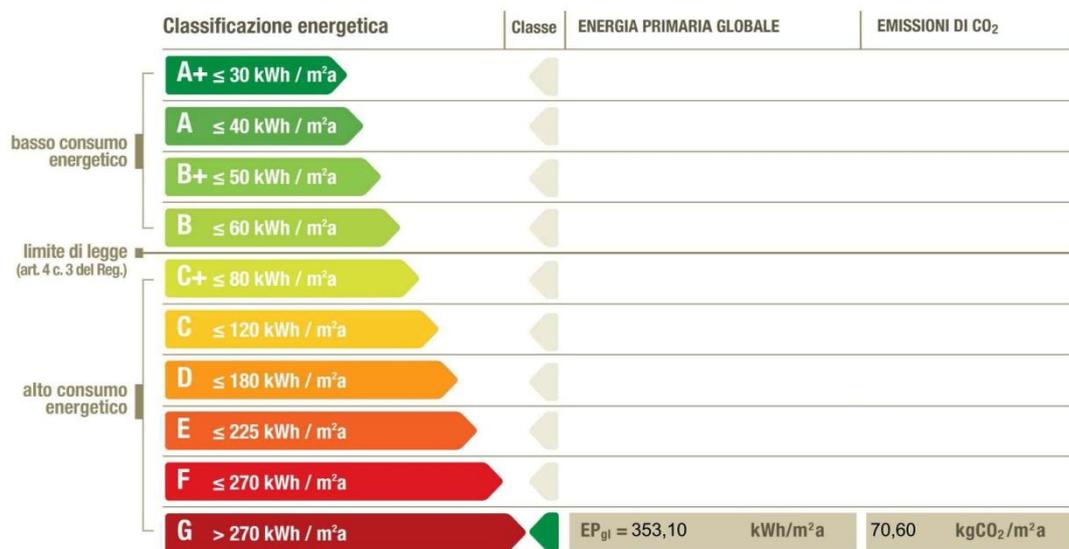
Categoria E 1 : edifici adibiti a residenza con carattere continuativo

CODICE CERTIFICATO AA00432-4

DATA EMISSIONE 19/11/2012

## DATI GENERALI

Rif. catastali C.C.	COGNOLA	p.ed.396
sub.	2	foglio p.m.
PROPRIETARIO	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - SERVIZIO GESTIONI PATRIMONIALI E LOGISTICA	
CODICE FISCALE	00337460224	
INDIRIZZO EDIFICIO	VIA VENEZIA 69/71	
COMUNE	Trento	
ZONA CLIMATICA	E	GRADI GIORNO 2567



## Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale	Energia primaria acqua calda sanitaria	Energia primaria estiva
EP <sub>i</sub> = 320,30 kWh/m <sup>2</sup> a	EP <sub>acs</sub> = 32,80 kWh/m <sup>2</sup> a	EP <sub>e, invol</sub> = I II III IV <b>V</b>

## Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale
EP <sub>gl</sub> = 353,20 kWh/m <sup>2</sup> a





ATTESTATO di  
**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Categoria E 1 : edifici adibiti a residenza con carattere continuativo

CODICE CERTIFICATO AA00432-4

DATA EMISSIONE 19/11/2012

EDIFICIO		
Descrizione intervento	Trasferimento a titolo oneroso	
Tipologia edilizia	Bifamiliare	
Tipologia costruttiva	Pesante	
N° appartamenti	1	
Destinazione d' uso	E1 (1) Residenziale	
Anno di costruzione	1933	
Superficie utile m <sup>2</sup>	121,20	
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	98,40	
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	255,840	
Rapporto S/V	0,960	
IMPIANTI		
Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 1980
	Potenza Nominale 13,00 KW	Combustibile Metano
Acqua calda sanitaria	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh <sub>e</sub> ; kWh <sub>t</sub> )	
PROGETTAZIONE		
Progettista architettonico	Tel	fax
	Indirizzo	
Progettista impianti	Tel	fax
	Indirizzo	
COSTRUZIONE		
Direttore lavori	Tel	fax
	Indirizzo	
Costruttore	Tel	fax
	Indirizzo	





CODICE CERTIFICATO AA00432-4

DATA EMISSIONE 19/11/2012

#### DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Rilievo sull'edificio 16/10/2012
Provenienza e responsabilità	-

#### SOPRALLUOGHI

1) 16/10/2012 - MURI IN PIETRA, SERRAMENTI E CALDAIA RISALENTI CIRCA AL 1980

2)

3)

#### SOFTWARE e Metodologie di calcolo adottate

Denominazione	FOGLIO DI CALCOLO CERTIFICAZIONE Edificatore AGENZIA PROVINCIALE ENERGIA ENERGETICA - APE Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da: UNI TS 11300
---------------	---

#### NOTE - RACCOMANDAZIONI

Note : DISPONIBILE SOLO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

#### SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore	SILVIA MOLINARO	OdA AA	n. elenco 00432
Nome Cognome Titolo	Dott.Ing. SILVIA MOLINARO	Tel 0461/1860500	fax 0461/1862888

Indirizzo VIA MACCANI 88 - 38121 - Trento

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

**TIMBRO E FIRMA**



## 2.10 Fotografie



Foto 1. Edificio: vista dalla S.P.



Foto 2 – edificio: vista dalla S.P.





Foto 3 – edificio – vista fronti ovest e sud



Foto 4 – edificio magazzino





Foto 16- interni piano primo



Foto 17 – interni piano primo





Foto 18 – interni - vano scala



Foto 19 – interni – soffitta





Foto 20 – interni ingresso e vano scala al piano rialzato



Foto 21 – interni locale cantina



## INDICE

1.	Ubicazione dell'immobile	2
1.1	<b>Ortofoto</b>	2
1.2	<b>Corografia</b>	3
1.3	<b>Estratto mappa</b>	4
2.	Lotto	5
2.1	<b>Descrizione</b>	5
2.2	<b>Riferimenti catastali</b>	6
2.3	<b>Riferimenti tavolari</b>	13
2.4	<b>Vincoli, servitù attive o passive</b>	14
2.5	<b>Interesse culturale</b>	14
2.6	<b>Situazione locativa e d'uso</b>	17
2.7	<b>Situazione urbanistica</b>	17
2.8	<b>Atti tecnico-legali</b>	21
2.9	<b>Attestato di Certificazione Energetica</b>	22
2.10	<b>Fotografie</b>	30

