PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A.

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

DOCUMENTAZIONE COMPLEMENTARE

AGGIORNAMENTO 2022

Patrimonio del Trentino S.p.A. – via del Brennero nr. 165 – 38121 Trento (TN)
Tel. 0461 830453 | Fax 0461 830459 | www.patrimoniotn.it | info@patrimoniotn.it | pec@pec.patrimoniotn.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.patrimoniotn.it

1. Ubicazione dell’immobile

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

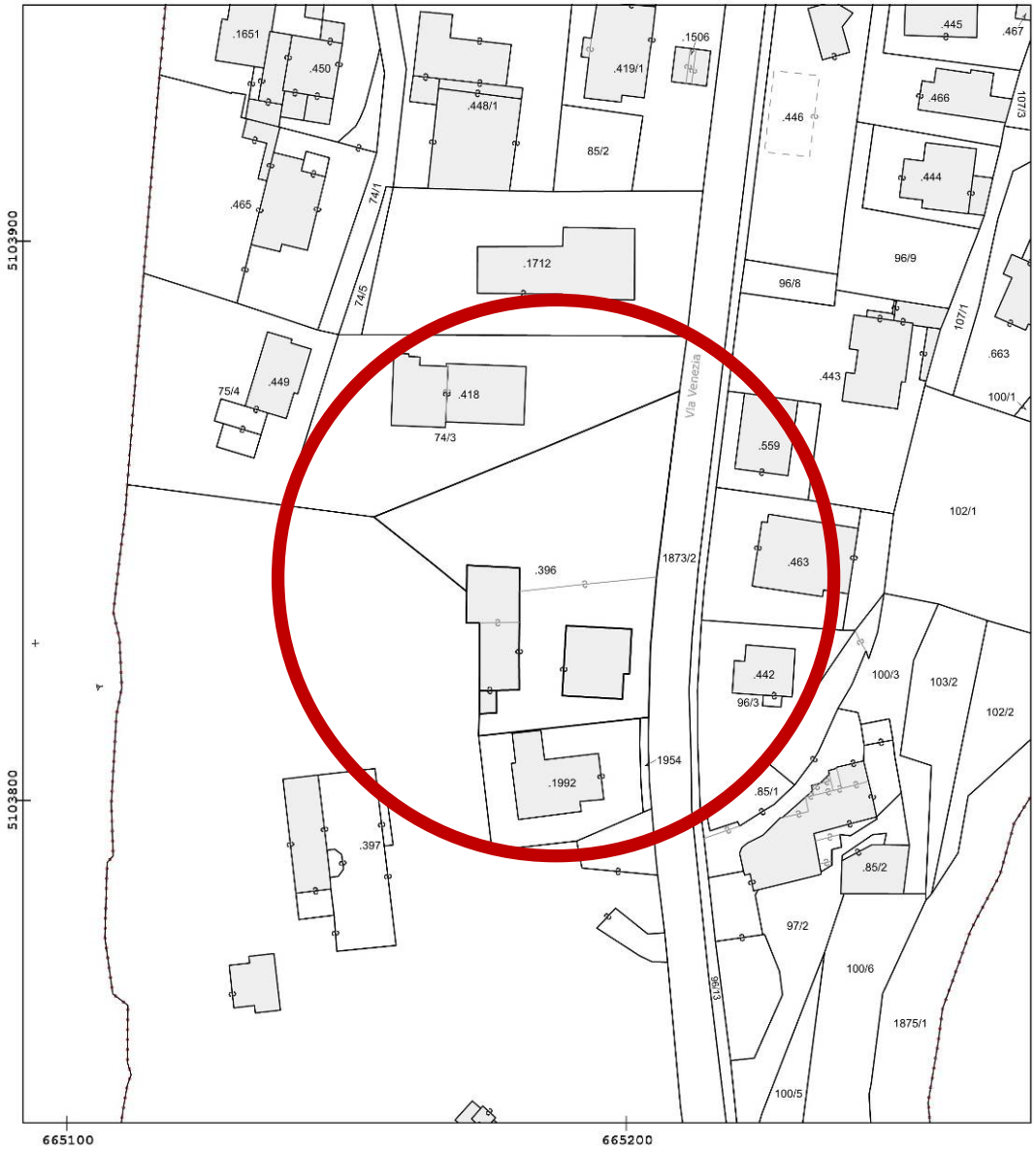
Si veda a tale proposito l’ortofoto, la carta tecnica provinciale e l’estratto mappa.

1.1 Ortofoto (2020)

1.2 Carta tecnica provinciale (2017)

1.3 Estratto mappa catastale

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



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 1.910 mq. Il sedime della casa cantoniera è di circa 142 mq, mentre quello dell'edificio destinato a magazzino è di circa 193 mq.

L'acceso 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: 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 corridoio, locale cucina, soggiorno, due stanze, bagno;
- un primo piano destinato ad appartamento, con corridoio, locale cucina, soggiorno, due stanze, un ripostiglio, un bagno, un balcone;
- un piano sottotetto destinato a soffitta non abitabile;
- un locale seminterrato destinato a cantina.

I livelli dell'immobile sono collegati da una scala interna.
È 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 isolazione.
Non vi sono segni che possano presupporre la presenza di problematiche 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 quattro 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 Degasperi.

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 società 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 140 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 132 mq – Rendita Euro 426,08
- C.C. 108 – p.ed. 396 – sub. 3 – Foglio 11 – zona cens.2 – Categ. C/2 – Classe 1 – Consistenza 163 mq – Superficie 194 mq – Rendita Euro 412,49

VISURA GRATUITA DA USARE AI SOLI FINI ISTITUZIONALI

SERVIZIOCATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 18-01-2022
Ora: 15:42:44

Visura per immobile

Visura n.: 12131

Situazione degli atti informatizzati al 18-01-2022

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

Uso interno

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita --- Valore IM.I.S. (*)	
1	108	396	1	11		2	-	A/3	4	6 vani	140 mq	Euro 464,81 --- Euro 78.088,08	VARIAZIONE n. 12162.001.2021 del 07-10-2021 in atti dal 14-10-2021; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Indirizzo	VIA VENEZIA n. 134; Piano: T		
Notifica	9062/2021	**Partita**	-
Legenda comuni catastali	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) mod. con VARIAZIONE n. 12162.1.2021*

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

*) 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

www.patrimonio.tn.it

SERVIZIOCATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 18-01-2022
Ora: 15:43:23

Visura per immobile

Visura n.: 12133

Situazione degli atti informatizzati al 18-01-2022

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

Uso interno

www.patrimoniotn.it

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita --- Valore IM.I.S. (*)	
1	108	396	2	11		2	-	A/3	4	5,5 vani	132 mq	Euro 426,08 --- Euro 71.581,44	VARIAZIONE n. 12162.001.2021 del 07-10-2021 in atti dal 14-10-2021; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO; ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Indirizzo	VIA VENEZIA n. 134; Piani: S1-1-2		
Notifica	9062/2021	**Partita**	-
Legenda comuni catastali	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) mod. con VARIAZIONE n. 12162.1.2021*

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

*) 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

SERVIZIOCATASTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Ufficio del Catasto di Trento

Data: 18-01-2022
Ora: 15:43:55

Visura per immobile

Visura n.: 12135

Situazione degli atti informatizzati al 18-01-2022

Dati della richiesta	Comune di TRENTO (codice: L378) - Comune catastale di COGNOLA (codice: 108) - Particella edificiale: 396 - Subalterno: 3	Ufficio Catasto competente Trento

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita --- Valore IM.I.S. (*)	
1	108	396	3	11		2	-	C/2	1	163 mq	194 mq	Euro 412,49 --- Euro 69.298,32	VARIAZIONE n. 10051.001.2012 del 13-11-2012 in atti dal 29-11-2012; AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Indirizzo	VIA VENEZIA n. 134; Piano: T		
Notifica	2836/2012	**Partita**	-
Legenda comuni catastali	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

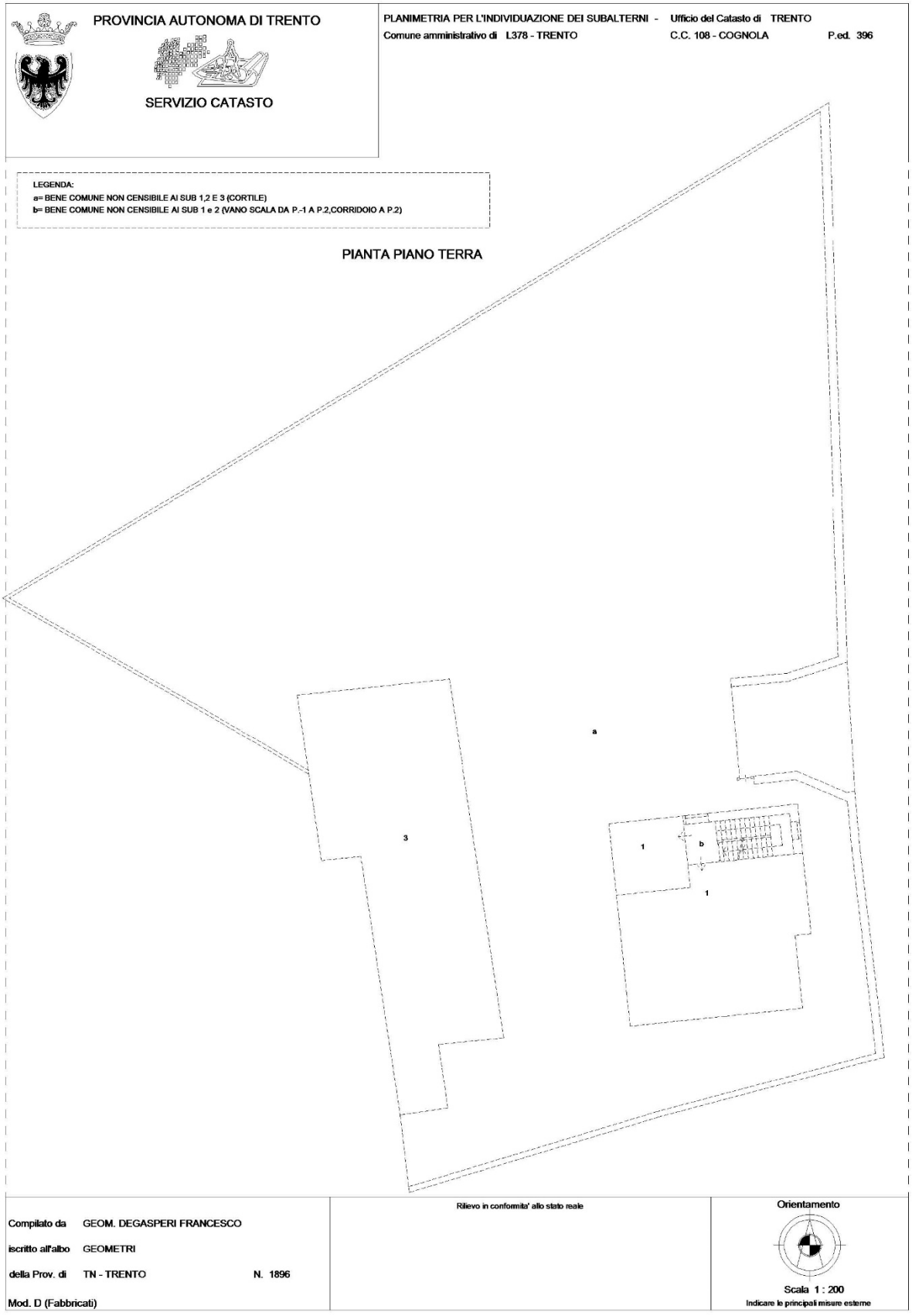
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A. SOCIETÀ UNINOMINALE con sede in TRENTO	01938560222	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016

*) 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

Uso interno

www.patrimonio.tn.it

L’immobile è regolarmente accatastato.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

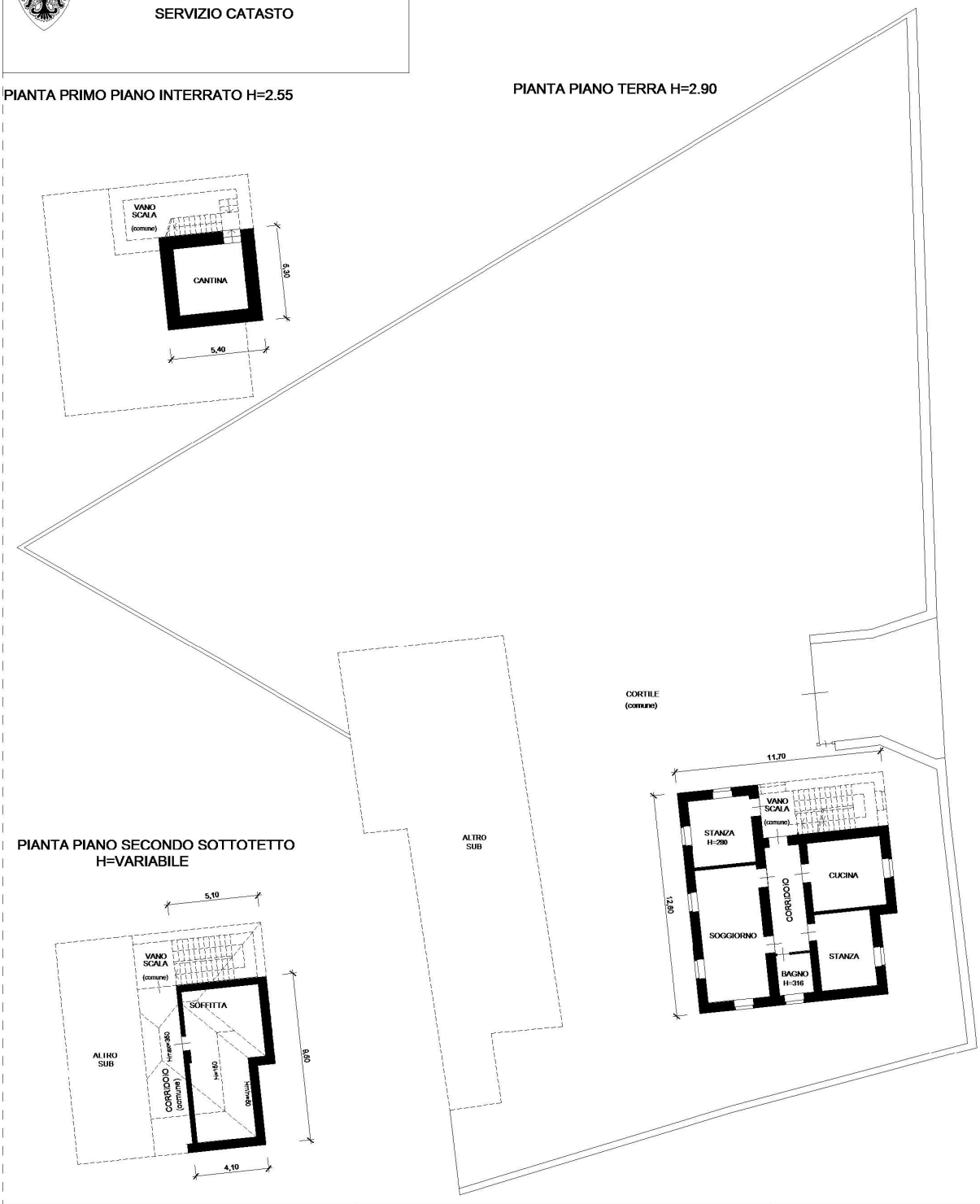
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:
C.C. 108, P.ed. 396, Sub. 1

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO H=2.55

PIANTA PIANO TERRA H=2.90



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO H=VARIABILE

Compilato da GEOM. DEGASPERI FRANCESCO

iscritto all'albo GEOMETRI

della Prov. di TN - TRENTO N. 1896

Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Orientamento

Scala 1 : 200

Indicare le principali misure esterne

www.patrimoniotn.it

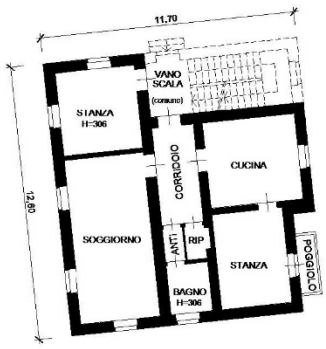
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO CATASTO

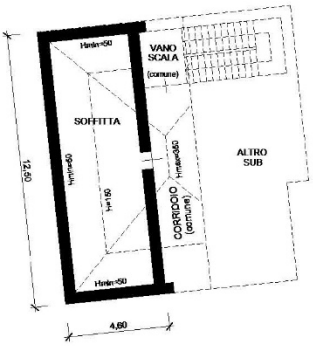
Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:
C.C. 108, P.ed. 396, Sub. 2

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

PIANTA PRIMO PIANO H=285



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO H=VARIABILE



Compilato da GEOM. DEGASPERI FRANCESCO iscritto all'albo GEOMETRI della Prov. di TN - TRENTO N. 1896 Mod. Am (Fabbricati)	Rilievo in conformita' allo stato reale	Orientamento Scala 1 : 200 Indicare le principali misure esterne

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO CATASTO

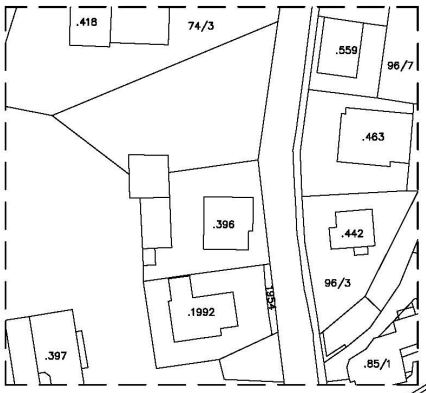
UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO

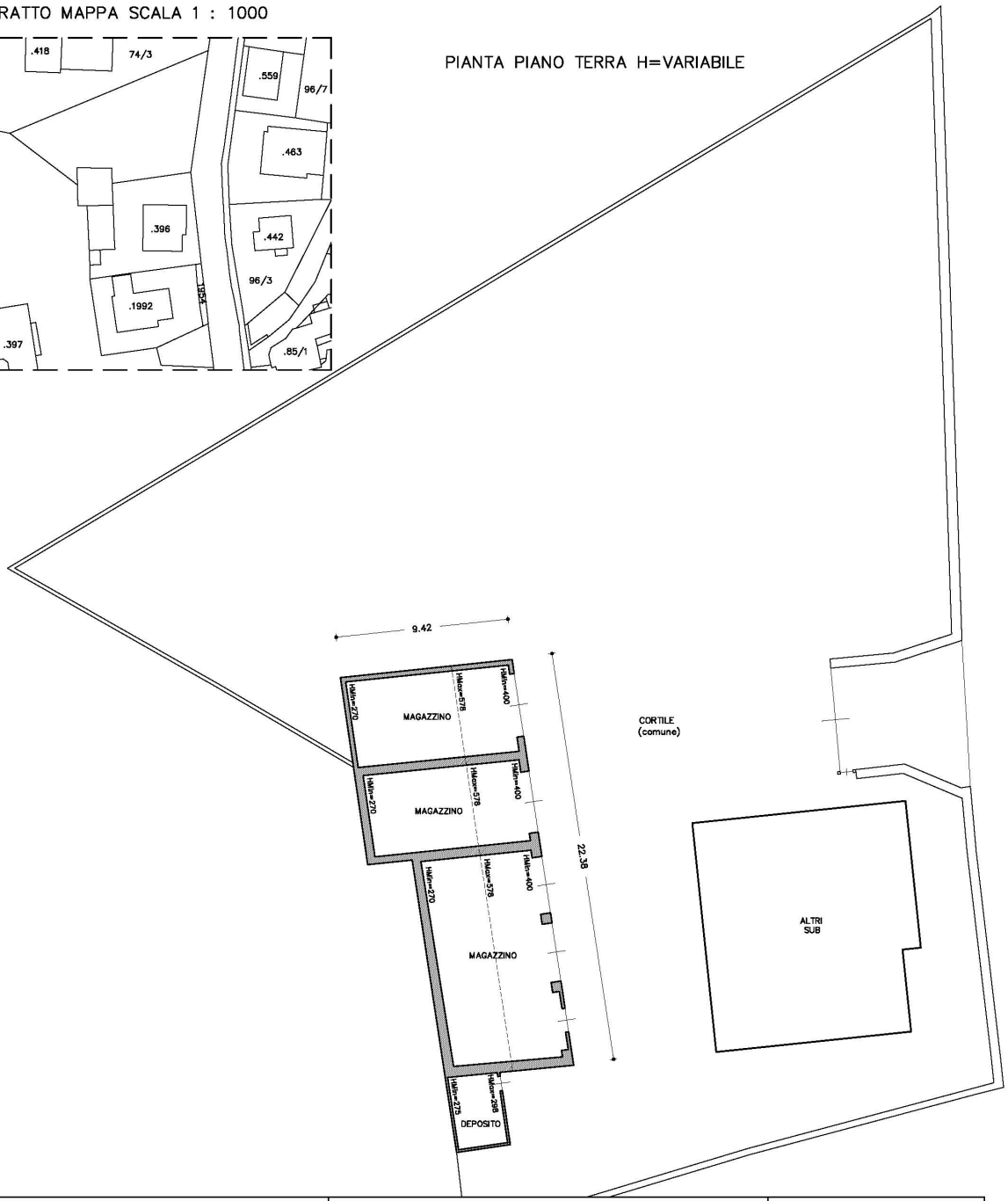
C.C. COGNOLA P.ed. 396 Sub. 3 P.m. P.T. 209

PROT. (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 1

ESTRATTO MAPPA SCALA 1 : 1000



PIANTA PIANO TERRA H=VARIABILE



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.

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
TRENTINO

Ufficio del Libro fondiario di Trento

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

PARTITA TAVOLARE **COMUNE CATASTALE 108 Cognola**
3261 II **Apertura il 06/06/2008**
DISTRETTO Trento

Piombi *** Nessun piombo ***

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

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 18/01/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 396		Edificio	0	1910	-	-

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

uso interno

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".

www.patrimoniotn.it

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

www.patrimoniotn.it

2.6 Situazione locativa e d’uso

L'immobile attualmente è libero.

2.7 Situazione urbanistica

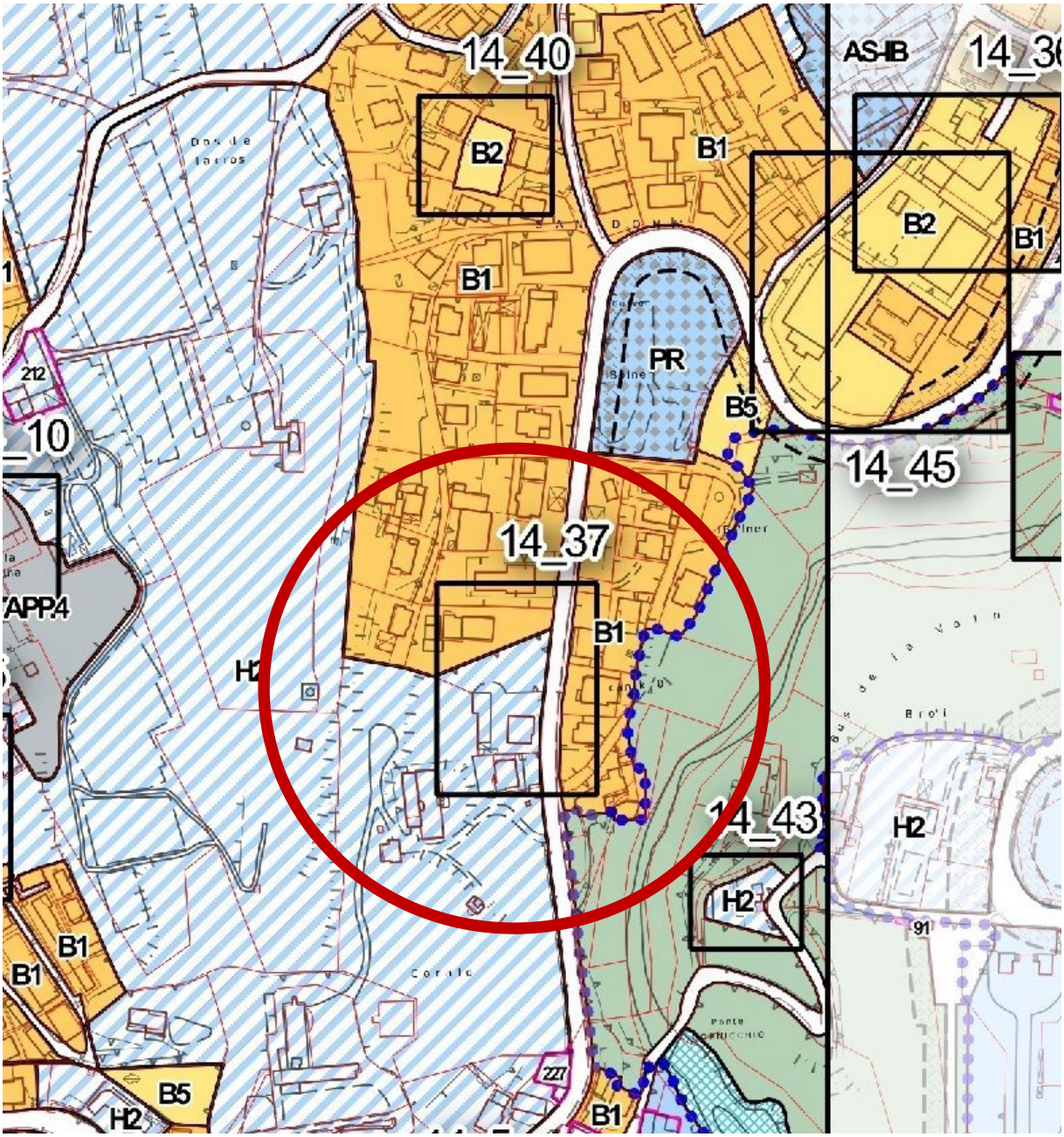
Dall’estratto della cartografia del P.R.G. di Trento - Variante 2019, entrato in vigore dal giorno 19 febbraio 2021, si evince che la particella è compresa:

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

La particella, ai sensi della Carta di Sintesi della pericolosità, ricade parzialmente in area con classe di penalità “P2 - bassa” e parzialmente in area con classe di penalità “P1 – trascurabile o assente”. È classificata a bassa sismicità (zona sismica 3).
Di seguito un estratto delle Norme Tecniche e del P.R.G.

Si specifica che, a seguito della succitata Variante, Patrimonio del Trentino S.p.A. ha inviato un interpello al Comune di Trento al fine di una più puntuale interpretazione delle nuove Norme tecniche di attuazione in relazione allo specifico lotto. Si è ottenuta risposta in data 19.04.2021; la stessa si allega quale parte integrante del presente capitolo.

ESTRATTO P.R.G. (Variante 2019)



attività commerciali nei limiti disposti dal comma 3 dell'art. 64 delle presenti norme, attività amministrative, di pubblici esercizi e simili nel limite del 20% della Superficie utile netta (Sun).

6bis. Previa verifica di coerenza con i programmi dell'Amministrazione comunale, nelle zone destinate a parcheggio P – parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos e PR – parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso o interrati, a fronte della sistemazione da parte dei proprietari della superficie a parcheggio e della sua cessione a titolo gratuito al Comune, da definirsi con apposita convenzione, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati totalmente interrati.

7. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

8. Nei casi in cui le zone G siano comprese nelle zone Ais, Aie e Acc, le modalità di intervento sono quelle di cui rispettivamente agli articoli 32, 33 e 34.

9. Qualora l'utilizzazione delle aree di cui al presente articolo avvenga attraverso un'iniziativa privata, il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula di apposita convenzione che assicura il rispetto delle funzioni previste dal PRG e delle condizioni fissate dalla normativa urbanistica provinciale.

10 [abrogato con la Variante al PRG di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale].

CAPITOLO VII
AREE PER IL VERDE E I SERVIZI PRIVATI

Art. 70 - *Definizione*

1. Le zone per il verde e i servizi privati sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde a servizio di edifici esistenti nonché alla realizzazione di parcheggi privati, di impianti sportivi di carattere privato, anche coperti, con i relativi servizi per gli utenti.

2. Tali aree si articolano nelle seguenti zone:

H1 - zone destinate a servizi privati
H2 - zone destinate a verde privato

Art. 71 - *H1: Zone destinate a servizi privati*

1. Le zone per i servizi privati sono destinate alla realizzazione di parcheggi privati, di impianti sportivi anche coperti con i relativi servizi per gli utenti quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili purché accessori e funzionali alla specifica destinazione di PRG nonché esercizi di interesse collettivo quali bar, ristoranti, attività artigianali di servizi, qualora detti impianti siano realizzati da privati, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) m^2/m^2 0,03

2. Ai fini del calcolo della superficie utile netta non è computata quella ricompresa nelle coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità, quali palloni pressostatici e strutture geodetiche. All'interno di tali zone non sono ammessi insediamenti residenziali.

3. Nelle zone H1 individuate con apposito perimetro sulla cartografia di piano è consentita la realizzazione di servizi privati. Tali zone sono prive di capacità edificatoria.

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

1. Le zone destinate a verde privato comprendono le aree, anche 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

www.patrimoniotn.it

prativo esistente. E' consentita l'attività in atto; è inoltre consentita la coltivazione dei fondi senza costruzione di manufatti fatto salvo quanto stabilito al comma 5 del presente articolo.

1 bis. Per gli edifici esistenti in tali zone che siano già anche parzialmente destinati a residenza, è ammesso il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio. Per gli edifici esistenti non destinati a residenza è consentito l'utilizzo per servizi accessori alla residenza. E' comunque ammesso il permanere di destinazioni legate alla attività agricola.

2. Gli edifici esistenti in tali zone, fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia. E' ammessa la ricostruzione su diverso sedime, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona, solo per le seguenti finalità:

a) al fine del rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici;
b) al fine di allontanare l'edificio da infrastrutture viarie o ferroviarie ovvero, nel caso di edifici a destinazione residenziale, di avvicinare lo stesso agli insediamenti residenziali esistenti.

Le distanze minime possono essere superate solo per ragioni paesaggistiche e ambientali. Inoltre, con riferimento al volume fuori terra (Vft) esistente al 16 ottobre 1991, data di entrata in vigore della variante al PRG del 1991, è consentito anche con interventi successivi il loro ampliamento nella misura massima complessiva di m² 75 di Superficie Utile netta (Sun) o del 20% del volume fuori terra (Vft). La misura massima di ampliamento è comprensiva degli eventuali ampliamenti già effettuati a partire dal 16 ottobre 1991.

Negli interventi di ampliamento non possono essere superate le seguenti altezze:

- altezza del fronte m 9,50
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) 3 piani fuori terra

Nel caso di ampliamento laterale con copertura a falde dovrà essere mantenuta la pendenza delle falde dell'edificio esistente.

La superficie impermeabile esistente può essere ampliata per un massimo del 20%.

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, una sola volta, la realizzazione di un nuovo edificio, oltre a quello esistente, ad esclusiva destinazione residenziale. La capacità edificatoria ammessa per il nuovo edificio è quella corrispondente al valore minore tra la superficie utile netta dell'edificio esistente ed il valore di m² 462 di superficie utile netta. 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 superficie utile netta di progetto del nuovo edificio dovrà essere detratto l'ampliamento già effettuato calcolato in superficie utile netta; a tale scopo la volumetria dell'ampliamento risultante dal titolo edilizio dovrà essere divisa per un'altezza convenzionale pari a m 3,00. La realizzazione del nuovo edificio dovrà garantire il rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma 2. E' consentita la realizzazione di piani totalmente interrati in rapporto di funzionalità con l'edificio soprastante a condizione che non eccedano il 40% della superficie utile netta fuori terra del nuovo edificio.

3. Ai fini di un riordino urbanistico e di una migliore valorizzazione del verde, è sempre ammessa l'aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione d'uso esistenti sul lotto. 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. [abrogato con variante al PRG approvata con DGP n. 727 del 19.04.2013]

5. Nelle zone H2 nelle quali è esercitata l'attività agricola e prive di edifici esistenti è ammessa la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il manufatto deve essere destinato a deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo;

www.patrimoniotn.it

- la destinazione d'uso dei manufatti di cui al presente comma non può essere mutata;
- è consentita la presenza di un solo manufatto per proprietà e comunque su un lotto minimo accorpato di m² 1000;
- i manufatti devono avere superficie coperta massima (Sc) di m² 12, altezza dell'edificio (Hp) massima pari a 1 piano fuori terra e volume edilizio (Ve) massimo pari a m³ 30;
- nella realizzazione dovranno essere utilizzati materiali tradizionali; la localizzazione del manufatto all'interno del lotto dovrà curare il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona;
- ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio la realizzazione di tali manufatti è equiparata alla realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo nelle aree agricole di cui alle norme provinciali in materia di urbanistica.

CAPITOLO VIII
BENI CULTURALI

Art. 73 – *Individuazione dei beni architettonici sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio*

1. Il PRG individua i beni architettonici sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio nei modi descritti di seguito.

- Nelle zone Ais – insediamenti storici, tali beni sono classificati come sottozona A1 se corrispondenti a edifici e come sottozona A2 se corrispondenti a pertinenze, giardini o aree libere, disciplinate entrambi dall'art. 32 e dall'art. 103 delle presenti norme. Nelle zone Ais la loro individuazione è aggiornata alla data del 15 gennaio 2008.
- Nelle zone Acc – città consolidata, tali beni sono classificati come sottozona Acc1a se corrispondenti a edifici e come sottozona Acc-aiv se corrispondenti a pertinenze, giardini o aree libere, disciplinate entrambi dall'art. 33 e dall'art. 103 delle presenti norme. Nelle zone Acc la loro individuazione è aggiornata alla data del 23 agosto 2018.
- Nelle restanti parti del territorio comunale tali beni sono classificati come Aie – aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario, disciplinati dall'art. 34 delle presenti norme; nell'apposito elenco "*Allegato n. 1 – aree, edifici e complessi isolati di interesse culturale, storico, artistico e documentario*" allegato alle presenti norme di attuazione essi sono caratterizzati dall'indicazione del numero della scheda di vincolo redatta dalla "Soprintendenza per i beni culturali – Ufficio beni architettonici" per ogni singolo bene, alla quale si rinvia per tutte le altre informazioni. Negli Aie la loro individuazione è aggiornata alla data del 23 agosto 2018.
- Sempre nelle restanti parti del territorio comunale tali beni aventi carattere puntuale sono classificati come Aim – Beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio a carattere puntuale e manufatti di interesse storico, disciplinati dall'art. 35 delle presenti norme; nell'apposito elenco "*Allegato n. 2 – Beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio a carattere puntuale e manufatti di interesse storico*" allegato alle presenti norme di attuazione essi sono caratterizzati dall'indicazione del numero della scheda di vincolo redatta dalla "Soprintendenza per i beni culturali – Ufficio beni architettonici" per ogni singolo bene, alla quale si rinvia per tutte le altre informazioni. Negli Aim la loro individuazione è aggiornata alla data del 23 agosto 2018.

2. L'individuazione nel PRG dei beni sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio è puramente indicativa. In ogni caso la verifica della sussistenza dell'interesse culturale deve essere accertata mediante verifica tavolare. I dati sull'individuazione di tali beni sono soggetti a variazioni continue, pertanto è

www.patrimoniotn.it

pdtspa-19/04/2021-0001072/A

COMUNE DI TRENTO

Servizio Edilizia privata

Progetto Ecobonus e riqualificazione edilizia

via del Brennero, 312 | 38121 Trento
tel. 0461 884798 | fax 0461 884701
servizio.ediliziaprivata@pec.comune.trento.it
Orario di apertura al pubblico:
lun. e mer. 8.00-12.00, gio. 8.00-16.00

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20).
Verificare l'oggetto della pec o i files allegati alla medesima.
Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Fascicolo n. 6.3.3/2021/3 Pratica n. 81197/2021

OGGETTO: PATRIMONIO DEL TRENTINO SPA
Interpello ai fini della interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente con riferimento alla p.ed.396 C.C.Cognola
Risposta a Vs. nota prot.n. 81197 d.d. 26/03/2021

Spett.le
PATRIMONIO DEL TRENTINO SPA
pec@pec.patrimoniotn.it

Con riferimento alla richiesta in oggetto, presentata in data 24 marzo 2021, prot.n. 81197 d.d. 26 marzo 2021, inerente la interpretazione dell'art.72 *"H2: Zone destinate a verde privato"* delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. con particolare riferimento all'edificio contraddistinto dalla p.ed. 396 C.C. Cognola, premesso che l'area in oggetto ricade in Zona H2 del P.R.G. (e solo una minima parte in zona F2 del P.R.G.) e preso atto di quanto da voi indicato nella domanda circa il fatto che nell'area in oggetto sono presenti due edifici, uno a destinazione residenziale e l'altro a destinazione a "magazzino", si comunica quanto segue con riferimento ai quesiti posti.

Quesito 1: Con riferimento all'introduzione del comma 1bis nell'art. 72 ("*Per gli edifici esistenti in tali zone che siano già anche parzialmente destinati a residenza, è ammesso il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio. Per gli edifici esistenti non destinati a residenza è consentito l'utilizzo per servizi accessori alla residenza. È comunque ammesso il permanere di destinazioni legate alla attività agricola*"), laddove in precedenza al comma 2 del medesimo articolo (testo ora eliso) si indicava "*per gli edifici presenti in dette zone è consentita la destinazione a residenza e relativi servizi come definito dall'art. 36*", deve intendersi venuta meno la possibilità di cambio di destinazione d'uso del volume ovest da magazzino a residenza?

COMUNE DI TRENTO

Si ritiene che l'interpretazione da Voi data nella nota di richiesta prot.n. 81197/2020 sia corretta.

L'art.72 - H2: Zone destinate a verde privato - comma 2 delle N.T.A. della variante al P.R.G. di adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (approvata con D.G.P. n.1503 del 04/10/2019), ad oggi non più in vigore, prevedeva che *"per gli edifici esistenti in dette zone è consentita la destinazione a residenza e relativi servizi come definito all'art.36".*

L'art.72 comma 1bis delle N.T.A. del P.R.G. ad oggi in vigore ha modificato tale previsione ed ha disposto invece che *"1 bis. Per gli edifici esistenti in tali zone che siano già anche parzialmente destinati a residenza, è ammesso il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio. Per gli edifici esistenti non destinati a residenza è consentito l'utilizzo per servizi accessori alla residenza. E' comunque ammesso il permanere di destinazioni legate alla attività agricola".*

Pertanto, l'edificio adibito a "magazzino", non essendo a destinazione residenziale, non può essere recuperato a residenza ma esclusivamente per i servizi accessori alla stessa che, a titolo esemplificativo, possono essere considerati quelli citati al comma 2 dell'art.36 delle N.T.A. del P.R.G..

Quesito 2: Al comma 2 del medesimo articolo si indica "*con riferimento al volume fuori terra (Vft) esistente al 16 ottobre 1991, data di entrata in vigore della variante al PRG del 1991, è consentito anche con interventi successivi il loro ampliamento nella misura massima complessiva di m² 75 di Superficie Utile netta (Sun) o del 20% del volume fuori terra (Vft)*"; si chiede se le due possibilità stabilite, qualora producano differenti effetti ai fini edificatori, siano alternative a scelta del promotore oppure se si debbano rispettare entrambi i limiti (max +75 mq SUN e max +20% Vft).

Le possibilità di ampliamento citate al comma 2 dell'art.72 delle N.T.A. del P.R.G. sono alternative tra loro, come si evince dall'utilizzo della locuzione "o" (*"[…] ampliamento nella misura massima complessiva di m² 75 di Superficie Utile netta (Sun) o del 20% del volume fuori terra (Vft)"*).

La possibilità alternativa tra i due ampliamenti è stata introdotta dalla Variante 2019 (approvata con D.G.P.182 d.d.12/02/2021) al fine di favorire gli edifici di dimensioni più modeste. Con riferimento all'introduzione di tale modifica la Relazione illustrativa del P.R.G., al punto 3.1, precisa infatti che *"le zone H2 – verde privato assumono nel nuovo PRG una valenza più ampia rispetto a quella del PRG vigente. Si estende la definizione a tutte le zone caratterizzate dalla presenza importante di verde a prescindere che siano edificate o meno. Per queste zone si prevede inoltre una modifica nella determinazione dell'ampliamento della superficie esistente, che nel PRG vigente è del 20% della superficie esistente, a favore degli edifici di dimensioni più*

modeste. Si prevede infatti che l'ampliamento sia di 60 mq oppure del 20% della superficie esistente. In questo modo edifici di dimensioni modeste hanno la possibilità di un aumento di superficie corrispondente a un nuovo appartamento." (si precisa che in fase di adozione definitiva della Variante 2019 il valore di 60 mq è stato portato a 75 mq).

Quesito 3: Si chiede inoltre chiarimento su quale sia il Vft a cui è possibile applicare l'incremento volumetrico del 20% previsto nell'art. 72: quello residenziale, quello accessorio (magazzino) o entrambi?
Quesito 4: Qualora l'aumento volumetrico, di cui al quesito precedente, sia applicabile alla sommatoria dei volumi fuori terra esistenti sul lotto alla data indicata, indipendentemente dalla loro attuale funzione, quali effetti produce tale incremento ai fini delle destinazioni d'uso? È interamente impiegabile ai fini residenziali?

Con riferimento alla possibilità di "ampliamento nella misura massima del 20% del volume fuori terra (Vft) esistente al 16 ottobre 1991", considerato che l'oggetto del comma 2 dell'art.72 sono gli *"edifici esistenti in tali zone"* si ritiene che l'ampliamento possa essere eseguito sia con riferimento al volume residenziale sia con riferimento al volume "magazzino".

Si precisa che, in coerenza con quanto previsto dal comma 1bis circa il fatto che per gli edifici "*non destinati a residenza è consentito l'utilizzo per servizi accessori alla residenza"* e quindi non ne è consentita la destinazione d'uso residenziale, anche l'ampliamento calcolato sul volume del "magazzino" non potrà essere destinato a residenza.

Quesito 5: I suddetti parametri edilizi relativi alla zona H2 possono essere ulteriormente incrementati in applicazione di altre premialità volumetriche derivanti dalla normativa esistente, a titolo d'esempio art. 86 della L.P. 1/2008? In tal senso può essere derogato il limite di altezza, stabilito dalle nuove norme in: - altezza del fronte 9,50 m; - altezza dell'edificio 3 piani fuori terra?

L'art.86 c.3 bis della L.P.1/2008 e s.m. indica che le agevolazioni previste con D.G.P. 1531/2010 e s.m. si applicano "*in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali vigenti, se le stesse risultano più favorevoli"* e, pertanto, la premialità volumetrica prevista dall'art.86 della L.P.1/2008 e relativa D.G.P.1531/2010 e s.m. è cumulabile con gli incrementi volumetrici/ di superficie previsti dall'art.72 delle N.T.A. del P.R.G..

Per la medesima motivazione, attraverso l'utilizzo del bonus volumetrico/ di superficie previsto dal predetto articolo 86, possono essere derogati gli altri indici urbanistici previsti dal comma 2 dell'art.72 delle N.T.A. del P.R.G. (altezza del fronte e

altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica).

Si precisa che per l'applicazione dei bonus volumetrici di cui all'art.86 della L.P.1/2008 e relativa D.G.P.1531/2010 e s.m. deve essere fatto riferimento a quanto disposto dalla Circolare dello scrivente Servizio prot.n.78577 d.d.06/04/2020 e pubblicata sul sito istituzionale del comune di Trento al seguente link https://www.comune.trento.it/Aree-tematiche/Attivita-edilizia/Indicazioni-operative/Indicazioni-operative-anno-2020.

Quesito 6: Con riferimento al comma 3 dell'art. 72, così come modificato, che indica "*Ai fini di un riordino urbanistico e di una migliore valorizzazione del verde, è sempre ammessa l'aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione d'uso esistenti sul lotto*", è possibile l'accorpamento fisico (demolizione e ricostruzione) in un unico corpo di fabbrica coerente dell'edificio principale (residenza) e del volume a magazzino? Se ciò non fosse possibile e stante quanto posto al Quesito 1, dovranno permanere sul lotto due distinti corpi di fabbrica, corrispondenti alle due diverse destinazioni d'uso, anche qualora tale soluzione non appaia ottimale né rispetto alla ratio del riordino urbanistico o della valorizzazione del verde, né da un punto di vista funzionale?

L'art.72 comma 3 delle NTA del PRG prevede che "*Ai fini di un riordino urbanistico e di una migliore valorizzazione del verde, è sempre ammessa l'aggregazione all'edificio principale della superficie utile netta di edifici aventi analoga destinazione d'uso esistenti sul lotto*".

In coerenza con quanto disposto dal comma 1 bis del medesimo articolo 72 non è ammessa l'aggregazione delle superfici utili nette dell'edificio residenziale e del magazzino in quanto le stesse devono funzionalmente rimanere distinte (non è infatti possibile trasformare la superficie del "magazzino" in residenziale). Si ritiene però ammissibile l'intervento di demolizione e ricostruzione su diverso sedime di uno o di entrambi gli edifici esistenti sul lotto a condizione che vengano edificati due edifici, anche posti in aderenza, ben distinguibili e funzionalmente autonomi ognuno dei quali con destinazione d'uso diversa (residenziale un edificio, magazzino o servizi accessori alla residenza il secondo edificio).

In merito alla possibilità di spostamento del sedime si fa presente la necessità del rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art.72 delle NTA del PRG che ammette la ricostruzione su diverso sedime *"[…] nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali della zona, solo per le seguenti finalità:*

a) al fine del rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici;

b) al fine di allontanare l'edificio da infrastrutture viarie o ferroviarie ovvero, nel caso di edifici a destinazione residenziale, di avvicinare lo stesso agli insediamenti residenziali

esistenti. […]”.

Si ricorda infine che, ai sensi di quanto disposto dall’ultimo periodo del predetto comma 2, la superficie impermeabile esistente può essere ampliata per un massimo del 20%.

In merito alle sistemazioni esterne però, in coerenza con le nuove buone pratiche in materia di resilienza urbana e adattamento ai cambiamenti climatici, considerato che la zona in cui ricade il lotto oggetto di parere è la zona H2 che prescrive il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo esistente e che la superficie del lotto oggetto di intervento è già ampiamente impermeabilizzata, è opportuno che l'eventuale riorganizzazione dei volumi mantenga o addirittura implementi la superficie a verde permeabile.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
EDILIZIA PRIVATA
ing. Giuliano Franzoi

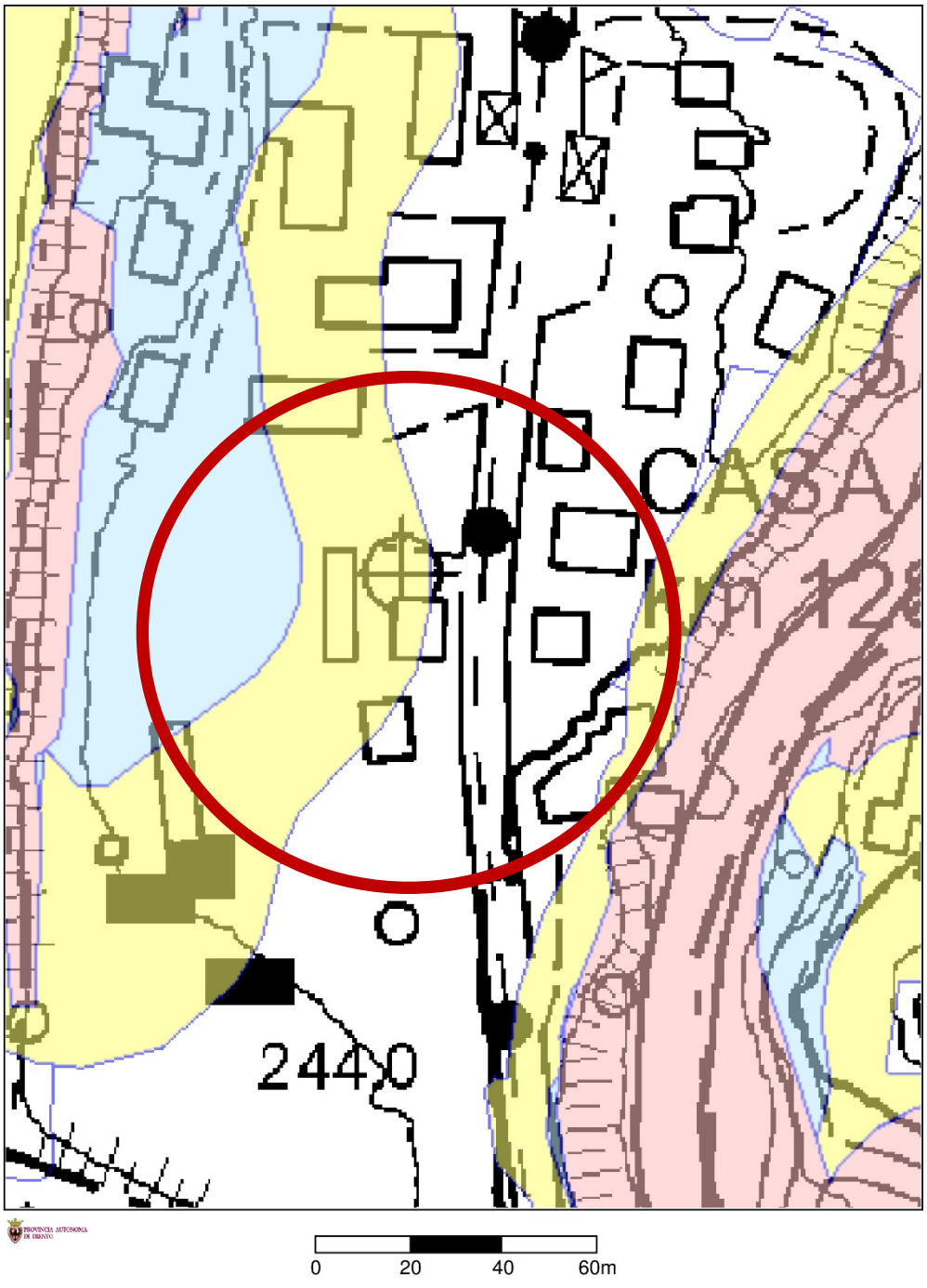
IL DIRIGENTE
SERVIZIO URBANISTICA
arch. Luisella Codolo

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell’originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

ESTRATTO P.U.P. – Carta delle tutele paesistiche

Provincia Autonoma di Trento SCALA 1:1000 22/02/2021 15:59

ESTRATTO C.S.P.



Provincia Autonoma di Trento SCALA 1:1000 22/02/2021 16:03

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. 5740/1981 - sistemazione casa cantoniera
- pratica n. 19392/1986 - costruzione recinzione
- pratica n. 749/1986 - ampliamento magazzino annesso a quelli esistenti
- pratica n. 30928/2002 - sistemazioni esterne
- pratica n. 1584/2005 - manto copertura magazzino
- pratica n. 32654/2018 - opere interne di manutenzione straordinaria

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.

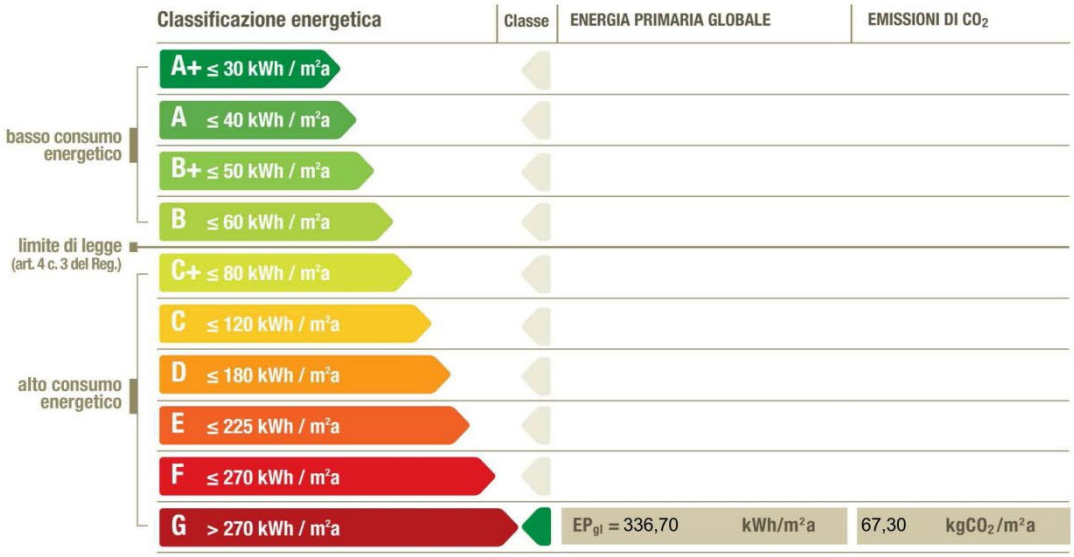
ATTESTATO di
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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	Energia primaria acqua calda sanitaria	Energia primaria estiva
EP_i = 303,90 kWh/m²a	EP_{acs} = 32,80 kWh/m²a	$EP_{e,\ invol}$ = I II III IV **V**

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale
EP_{gl} = 336,80 kWh/m²a

www.patrimoniotn.it

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^2	121,20
Superficie disperdente S (m^2)	98,40
Volume lordo riscaldato V (m^3)	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_e;kWh_t)		

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico		Tel	fax
	Indirizzo		
Progettista impianti		Tel	fax
	Indirizzo		

COSTRUZIONE

Direttore lavori		Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore		Tel	fax
	Indirizzo		

www.patrimoniotn.it

ATTESTATO di
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Categoria E 1 : edifici adibiti a residenza con carattere continuativo

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 responsabilita', la conformita' del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonche' dichiara la propria indipendenza ed imparzialita' di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA

www.patrimoniotn.it

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.

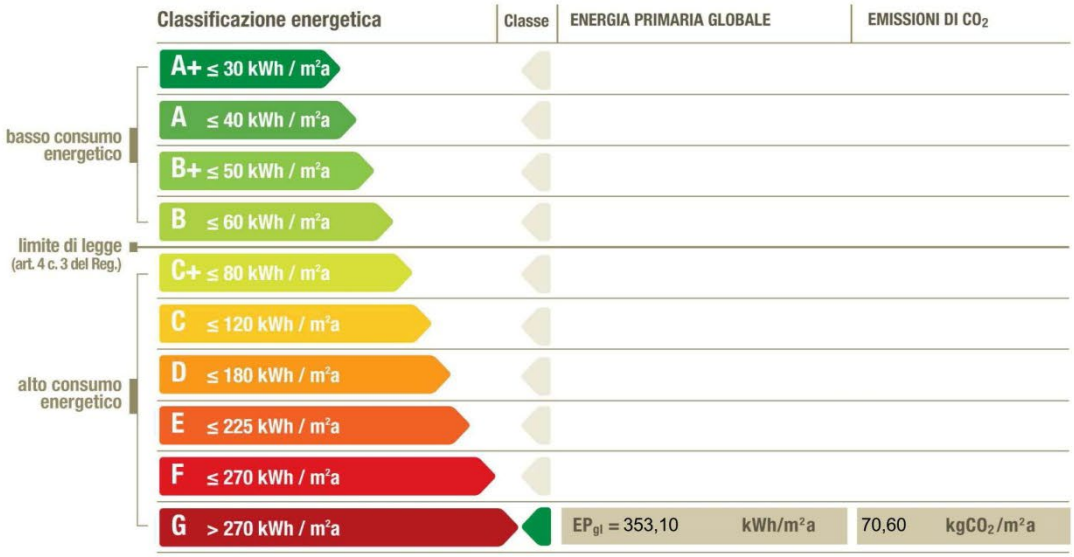
ATTESTATO di
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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_i = 320,30 kWh/m²a	EP_{acs} = 32,80 kWh/m²a	$EP_{e,\ invol}$ = I II III IV **V**

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP_{gl} = 353,20 kWh/m²a

www.patrimoniotn.it

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^2	121,20
Superficie disperdente S (m^2)	98,40
Volume lordo riscaldato V (m^3)	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_e;kWh_t)		

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico		Tel	fax
	Indirizzo		
Progettista impianti		Tel	fax
	Indirizzo		

COSTRUZIONE

Direttore lavori		Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore		Tel	fax
	Indirizzo		

www.patrimoniotn.it

ATTESTATO di
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Categoria E 1 : edifici adibiti a residenza con carattere continuativo

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 ENERGETICA - APE	Produttore	AGENZIA PROVINCIALE 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 responsabilita', la conformita' del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonche' dichiara la propria indipendenza ed imparzialita' di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

TIMBRO E FIRMA

www.patrimoniotn.it

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