



# STUDIO TECNICO PERITO IND.LE EDILE BONTEMPELLI MASSIMO

CAVIZZANA - VAL DI SOLE (TN) - VIA ALPI 72 - TEL.0463/901306

COMUNE DI MEZZANA

PROVINCIA DI TRENTO

OGGETTO : REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO  
RELATIVO ALLA ZONA P.R. B-2 "LAGO ROTONDO" DI  
MARILLEVA '900 NEL COMUNE CATASTALE DI MEZZANA

## RELAZIONE TECNICO - DESCrittiva

REDATTA DICEMBRE 2016

IL TECNICO:

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI  
TRENTO  
EDILIZIA  
per. Ind. BONTEMPELLI MASSIMO  
ISCRIZIONE ALBO N° 790

## PREMESSA

Il Piano regolatore del Comune di Mezzana prevede per la zona di Marilleva '900 attorno al Residence Lago Rotondo l'adozione di un Piano attuativo di recupero denominato "P.R. B-2" al fine di regolamentare ogni attività edilizia in tale comparto.

La normativa con specifico articolo del P.R.G. prevede quanto segue:

ART. 54 - AREE SOGGETTE A PIANO di RECUPERO (A-B-C) (esterne al centro Antico)

Il P.R.G. di Mezzana individua alcune zone da assoggettare a pianificazione attuativa e precisamente:

"A" Mezzana – (zona ufficio postale)

"B-1" Marilleva 900 Piano di Recupero comparto 1 - (arrivo ferrovia FTM)

"B-2" Marilleva 900 Piano di Recupero comparto 2 - (Complesso resid. "Lago Rotondo")

Il Piano si propone di raggiungere le suddette finalità attraverso le seguenti indicazioni:

- a) Possibilità di modesti incrementi volumetrici, (esclusivamente per la creazione di vani non autonomamente fruibili, collegati ad unità immobiliari esistenti), mediante chiusura di portici, logge e balconi, funzionali alla creazione di percorsi accessibili ai disabili e all'ottemperanza a legislazioni specifiche per le attività e destinazioni già insediate;
- b) Riutilizzo e/o riqualificazione dei volumi esistenti dismessi o diversamente utilizzati, allo scopo di realizzare esclusivamente strutture ricettive e relativi servizi (attività previste ai sensi della L.P. 7/2002);
- c) Creazione di percorsi pedonali e carrabili possibilmente diversificati;
- d) Dovranno essere rispettate le superfici zonizzate in cartografia per le rispettive destinazioni;
- e) In ogni caso, dovranno essere rispettate le distanze minime dalle costruzioni nei confronti degli edifici esterni alla perimetrazione del piano esecutivo;
- f) Permettere il riutilizzo di volumi dismessi o diversamente utilizzati esclusivamente a fini ricettivi e relativi servizi (attività previste nella L.P. 7/2002),

g) Le modalità di attuazione del Piano saranno definite da apposita convenzione da stipulare fra l'Ente concessionario e i privati proprietari.

### RELAZIONE DESCRITTIVA

A seguito di tale normativa e necessità edificatoria futura il sottoscritto ha redatto un piano nel quale si cerca di evidenziare il più possibile ogni singolo volume di proprietà, la sua destinazione e l'incidenza di tale volume sul complesso.

Il comparto è composto da edifici con destinazione diversa, principalmente residenziale, ma con volumi anche adibiti ad attività commerciali come negozi, ristorante, B&B. ecc.

Tali volumi sono dislocati nell'edificio principale contraddistinto a catasto con il numero di particella edificiale 335 costituente il Residence Lago Rotondo.

Gli altri edifici che insistono nella perimetrazione del piano sono il Condominio Cima Laste p.ed.339, il garage Lago Rotondo formato dalle pp. edif. 344-345-459, dal Nuovo garage Lago Rotondo p.edif.470 e dalla p. edif. 484 che è da considerare un volume tecnico non influente sul piano in quanto la sua destinazione è cabina elettrica E.n.e.l.

Come detto si è calcolato il volume di ogni porzione materiale evidenziando la destinazione d'uso attuale, raggruppando poi per destinazioni i volumi di edificio esistente. Attraverso questa capillare ricerca si potrà sommare i singoli volumi con i singoli proprietari e da qui l'incidenza degli stessi sul totale. La somma poi dei sottoscrittori e del loro volume di proprietà costituirà la necessaria percentuale, che deve essere superiore al 60% di tutto il volume del comparto. Raggiunta tale quota si potrà avere i requisiti per l'adozione definitiva del Piano attuativo previsto dalle norme.

Da una analisi più attenta si evince che le destinazioni d'uso attuali non subiranno praticamente nessuna variazione. Questo perché, la parte residenziale non verrà assolutamente modificata anche per la natura dei fabbricati. Tale situazione si trova anche per ciò che riguarda il condominio Cima Laste che manterrà inalterati volumi e destinazioni, e soprattutto per i due edifici adibiti a garage che rimarranno tali sia per i parametri urbanistici sia per la destinazione.

Unica diversità dallo stato attuale sarà la possibilità di traslare del volume (dal terzo piano al secondo piano) della stessa porzione materiale 79. Tale richiesta non pregiudica alcun dato in quanto la destinazione d'uso rimarrà inalterata, recuperando tale volume dal corpo di

fabbrica costituente la piscina (abbassandone l'altezza) e portarlo sulla terrazza a nord-est un piano più sotto. Il volume traslato sarà pari a mc. 240,00 meno dell'1% del totale.

La destinazione poi sarà oggetto di future progettazioni, sempre nel mantenimento di attività non residenziali come affittacamere, B&B, ristoranti ecc. Anche per ciò che concerne il volume originariamente adibito a piscina, alla luce odierna non si sa se manterrà tale destinazione o trasformato in attività analoghe a quelle appena descritte.

La volumetria complessiva arrotondata del comparto risulta essere la seguente:

p.edif. 335	mc. 20.550,00
p.edif. 344-345-459	mc. 3.240,00
p.edif. 470	mc. 4.660,00
<u>p.edif. 339</u>	<u>mc. 3.480,00</u>
Totale	mc. 31.930,00

Il volume che sarà necessario per l' approvazione del nuovo Piano Attuativo sarà di:

mc. 31.930,00 x 60% = **mc. 19.158,00**

Cavizzana, dicembre 2016.

Il Tecnico:

Bontempelli p.ind.le Massimo



**Elenco beni ottenuti da fallimento Ex Marilleva vacanze s.r.l. ,**

ora acquisiti con atto notarile da 75 comproprietari.(vedi elenco allegato)

p. ed. 335 Condominio Lago Rotondo

p.m. 79 – mc. 1.409,36

p.m. 80 – mc. 1.462,38

p.m. 86 – mc. 290,30

p.m. 87 – mc. 19,93

p.m. 88 – mc. 830,78

p.m. 91 – mc. 210,62

p. ed. 470 Nuovo garage Lago Rotondo

p.m. 3-4-6-28-29-38 – mc.61,76x6= mc. 370,56

p.m. 54-55-60-61-62-63-67-68-69-71-72– mc.63,47x11= mc. 698,17

Totale mc.5.292,10

Volume complessivo = mc.5.292,10 /75 = **mc.70,56**

per ogni comproprietario sottoscrittore del presente Piano Attuativo di Recupero

Proprietari del deposito p.m. 96 a secondo piano n°13 (mc.168.20/13) = **mc.12.94**

per ogni comproprietario sottoscrittore del presente Piano Attuativo di Recupero

P.M. DI PROPRIETA' NEL CONDOMINIO LAGO ROTONDO	COMPROPRIETARI BENI ACQUISITI DA FALLIMENTO MARILLEVA VACANZE SRL	N. QUOTE DI COMPROPRIETA' DETENUTE	QUOTA DI COMPROPRIETA' DETENUTA SINGOLARMENTE
1	CAPANNELLI ALESSANDRO	1	1/75
2	IOSIA MANLIO - LILIANA ELENA	1	1/75
3	CESCA FEDERICA	1	1/150
	CESCA MATTEO		1/150
4	REGAZZONI STEFANO	1	1/75
5	BEDOGNA NELLO - GUSELLA ILDE MARIA	1	1/75
6	CARBOGNIN ROBERTO	1	1/75
7	LEANZA IVAN ROBERTO RITA	1	1/225
	LEANZA DANILO MARCO RITA		1/225
	LEANZA FAUSTA ALESSANDRA RITA		1/225
8	COLANINNO VITO	1	1/75
9	GIARIN FABIO - MURATORE BEATRICE	2	2/75
11	BUSCAIOLI ALESSANDRA	1	1/75
12	FORLATI FERDINANDO	1	1/75
13	AMATI IRIDE	1	1/75
14 - 56 - 70 - 77	MATTEUCCI ANDREA - BERTOZZI STEFANIA	4	11/900
	MATTEUCCI FRANCESCO - FOCACCIA MIRIAM		11/900
	CASADIO GIOVANNI		1/180
	CASADIO SERENA		1/180

	GUERRINI VALENTINA		4/225
15	ERVI ALESSANDRO ( USUFRUTTO BRUNELLO MARA )	1	1/75
17	STELITANO SONIA	1	1/75
18	GORGATO ADELE	1	1/75
19	PAJOLA BRUNO	1	1/150
	SAVIO MONICA		1/150
20	BALDANI SANDRO	1	1/75
21	PASQUALI ANGELO - BEDESCHI MARIA ORNELLA	1	1/75
22	LOLLI LUCIANO	1	1/75
23 - 52 - 82	COMINA MARIA ASSUNTA - MINOLETTI MASSIMO (USUFRUTTO LUGLI L.)	3	1/25
24	PUTZU VINICIO	1	1/75
25	DITROILO ANGELA - PINTO GIOVANNI	1	1/75
26	MAIOLI GIOVANNA - PEZZI GINO	1	1/75
27	BRUSI ANNA MARIA	1	1/150
	BRUSI VALERIANO		1/150
29	RIZZI DANIELA	1	1/75
30	SPAIRANI ELISABETTA PAOLA MARIA - BEDOGNA MAURIZIO ( USUFRUTTO GUSELLA ILDE MARIA - BEDOGNA NELLO	1	1/150
	BEDOGNA UGO ( USUFRUTTO GUSELLA ILDE - BEDOGNA NELLO		1/150
31	FABBRI MANUELA	1	1/150
	RAMETTA VALENTINO ANTONIO		1/150

32	MIGLIORINO GUGLIELMO MARCO MARIA	1	1/75
33	CASADIO LORENZA	1	1/75
34	GRASSI MARIA ADELE MARINA	1	1/75
35	FE' FRANCO	1	1/300
	CROCIANI LUCIA		1/300
	PISPOLA MARIO		1/300
	MUZZI NADIA		1/300
36	FERRARINI GIOVANNI	1	1/150
	LIBASSI LUCIANA		1/150
37	RANDI MARIA	1	1/75
38	TONELLO GIANNI	1	1/150
	GRASSI GABRIELLA		1/150
40	CIABATTI CLAUDIO - MATTESINI SUSANNA	1	1/75
41	FREDIANI DANILO	1	1/150
	GUERRINI MANUELA		1/150
43	VICENTINI VALTER - CIRELLI MIRIAM	1	1/75
45	AVVEDUTI ANDREA	1	1/150
	AVVEDUTI NICOLETTA		1/150
46	PINTO SEBASTIANO - FINO MARIA CRISTINA	1	1/75
47	TAGLIAVINI GIANNA	1	1/75
48	PALM Snc di PAGLIARI ANGELO & C.	1	1/75
49	EMILIANI CLAUDIO	1	1/150
	EMILIANI FABIO		1/150

50	BUSARELLO CAMILLO	1	1/75
51	VALLI ANGELA MARIA - MANGANI FILIPPO	1	1/75
53 - 54	BEZZI GIOVANNI	2	2/75
55	CURZI GIOVANNI - CINGOLANI ANNA	1	1/75
57	FERRARI MARCO	1	1/75
60	MARCHESINI GIORGIA - FRONZONI FEDERICO	1	1/75
62	CIATTINI MARTA - LETTERIO PATRIZIO	1	1/75
63	CESARI PIERLUIGI - VALERI ROSELLA	1	1/75
64	MELANDRI MARIA PAOLA	1	1/75
65	MAMBRETTI GIOVANNI - TIROLA LUISA	1	1/75
66	SPOLETINI ALESSANDRO	1	1/150
	SPOLETINI MARCO		1/150
68	MORDINI MARIA TERESA	1	1/75
71	GALLETTI SERGIO	1	1/75
72	GULLETTA AGNESE	1	1/150
	GULLETTA FRANCESCA		1/300
	LANAVE VINCENZO		1/300
73	ROSSI IVANA	1	1/75
74	BOSSI MARIA ROSARIA	1	1/75
75	TRAPASSO GIUSEPPE NICOLA	1	1/225
	TRAPASSO ALESSANDRO ANTONIO		1/225
	TRAPASSO CLAUDIO		1/225
76	ORFEI PAOLO	1	1/150

	PECE ROSANNA		1/150
78	SCARABELLO PATRIZIA	1	1/450
	SCARABELLO ALESSANDRA		1/450
	TANZI IRMA		2/225
81	HYPOTIROL BANK AG	1	1/75
84	ALIMENTARI SRL	1	1/75
89	SORAGNA GIANLUCA ( USUFRUTTO SORAGNA DANILO E SILOCCHI IVANA)	1	1/75
92-93	DI NOIA MARIA GIUSEPPA - CAPUTO SALVATORE	1	1/75
94	COMPOSTA ALBERTO - CAFFINI LORENA	1	1/75
97	CAMILLUCCI DANIELA	1	1/150
	CAMILLUCCI PATRIZIA		1/150

TOTALE COMPROPRIETA'

75

#### **Elenco dei beni relativi al condominio Cima Laste p.ed. 339 (nota specifica)**

La Società Cima Laste s.n.c. è proprietaria delle pp.mm.1-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-16-17

(p.m.1=mc.219.85; p.m.3=mc.116.38; p.m.4=mc.172.32; p.m.5=mc.219.90; p.m.6=mc.219.90;  
p.m.8=mc.167.18; p.m.9=mc.163.06; p.m.10=mc.162.28; p.m.11=mc.165.31;p.m.12=mc.162.83;

p.m.13=mc.167.51;p.m.16=mc.254.30;p.m.17=mc.398.16

per una volumetria complessiva pari a mc.2.588,98

## CONCLUSIONI

1) La volumetria complessiva arrotondata del comparto risulta essere:

p.edif. 335	mc. 20.550,00
p.edif. 344-345-459	mc. 3.240,00
p.edif. 470	mc. 4.660,00
<u>p.edif. 339</u>	<u>mc. 3.480,00</u>
Totale	mc. 31.930,00

Il volume che sarà necessario per l' approvazione del nuovo Piano Attuativo sarà di:

mc. 31.930,00 x 60% = **mc. 19.158,00**

2) La volumetria complessiva sottoscritta dai proprietari aderenti risulta essere:

vedi tabella = **mc. 24.000,00** arrotondati

mc. 24.000,00 / mc. 31.930,00 = 0.751644

Pertanto la percentuale di adesioni è superiore al **75%**

Cavizzana, dicembre 2016.

Il Tecnico:

Bontempelli p.ind.le Massimo

