

COMUNE DI BORGO D'ANAUNIA
FRAZIONE DI MALOSCO
Provincia Autonoma di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PUNTUALE PER PAG 2

(L.P. 04 agosto 2015 n.15, art. 39)

ADOZIONE DEFINITIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(Relazione modificata in base alla nota del Servizio Urbanistica S013/18.2.2-2023-12 di data
07.06.2023)

Borgo d'Anaunia, giugno 2023

Sommario

INTRODUZIONE VARIANTI.....	3
ELENCO DELLE VARIANTI	4
LIMITAZIONE DEL SUOLO (L.P. 15/2015 - Art. 18)	6
MOTIVAZIONI IN MERITO ALLA NECESSITA' AZIENDALE.....	8
ESTRATTI TAVOLARI PP.FF. 226/4, 227/1, 228/1, 228/2, 229/1, P.ED. 208 E CONTRATTO D'AFFITTO PER LA P.F. 230.....	9
ESTRATTI CARTOGRAFICI.....	23
DOCUMENTAZIONE fotografica	29
VERIFICA USI CIVICI.....	36
RENDICONTAZIONE URBANISTICA.....	36
VERIFICA INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP).....	36
CONCLUSIONI.....	36

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INTRODUZIONE VARIANTI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Malosco è stato approvato con deliberazione della Giunta della Provincia Autonoma di Trento numero 2108 del 20/12/2019.

L'iter di approvazione è stato il seguente:

- Prima adozione del Consiglio Comunale delibera n° 02 del 27.02.2019
- Conferenza dei servizi delibera n° 17/19 del 17.06.2019
- Seconda adozione del Consiglio Comunale delibera n° 25 del 03.09.2019
- Approvazione della Giunta Provinciale delibera n°2108 del 20.12.2019

La variante puntuale è stata redatta secondo la Legge Provinciale 04 agosto 2015 n. 15, articolo 39.

Le varianti proposte sono 2, di cui una è finalizzata alla trasformazione di un'area agricola locale in area produttiva D1 come richiesto dal relativo PAG2, mentre l'altra è la correzione di un errore materiale presente sulle tavole del PRG. Tale errore è stato richiamato nel parere del Servizio Urbanistica e pertanto è stato corretto.

ELENCO DELLE VARIANTI

In testa alle descrizioni è posta in evidenza la stessa numerazione delle varianti riportata nelle tavole comparative allegate.

IN C.C. MALOSCO I

1 Cambio di destinazione da area agricola locale in area produttiva D1 con doppio asterisco

C1 ~~Cambio di destinazione da viabilità locale esistente in area agricola locale e in area agricola di pregio.~~ - **VARIANTE STRALCIATA.**

VARIANTE 1

La variante prevede il cambio di destinazione d'uso da area agricola locale in area produttiva D1 con doppio asterisco. Tale richiesta è supportata dal Piano Attuativo Generale di iniziativa privata denominato PAG2. Tale piano è stato visionato ed approvato dalla Comunità della Val di Non con deliberazione n. 126/2022 di data 01 giugno 2022. Su tale area, inoltre, sono state apportate delle norme specifiche riportate nel documento Norme di Attuazione del PRG. Si segnala che nella porzione settentrionale dell'area di variante insiste un lembo di area agricola di pregio. Tale individuazione appare residuale, pertanto si ritiene che lo stralcio della stessa a favore dell'area produttiva, possa rientrare nella precisazione dei perimetri, che le norme del PUP assegnano alla competenza del PRG.

In ottemperanza all'articolo 5 comma 7 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale si allega la documentazione che attesta i titoli idonei ad intervenire sulle aree di variante - estratti tavolari delle pp. ff. 226/4, 227/1, 228/1, 228/2, 229/1, p.ed. 208 e contratto di affitto per la p.f. 230. La p.f. 231 è stata estinta nella p.ed. 208.

Si dichiara che gli estratti tavolari ed il contratto di affitto allegati, sopra menzionati, corrispondono con quanto richiesto ai sensi dell'articolo 5 comma 7 del Regolamento Urbanistico edilizio Provinciale.

Il piano attuativo proposto, in ottemperanza all'articolo 73 delle Norme di Attuazione del PRG, non prevede volumi urbanistici, ma è finalizzato al deposito ed alla scortecciatura del legname. La sistemazione del terreno è stata accuratamente studiata per lo svolgimento dell'attività produttiva, in funzione del collocamento all'aperto del materiale, compresa la sistemazione dello stesso su superfici ben definite, defilate rispetto alle visuali delle strade principali e adeguatamente mascherate con alberi e siepi impiegando specie arboree autoctone.

VARIANTE C1 - STRALCIATA

La variante prevede la correzione dell'errore materiale presente in vicinanza della variante P1. Tale variante prevede lo stralcio della viabilità locale esistente con conseguente trasformazione di una parte in area agricola locale e di una parte in area agricola di pregio. Tale modifica è stata richiamata dal Servizio Urbanistica e pertanto si è provveduto alla sua modifica.

LIMITAZIONE DEL SUOLO (L.P. 15/2015 - ART. 18)

Limitazione del consumo del suolo

1. La variante puntuale del PRG di Malosco persegue l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, secondo quanto previsto dalla L.P. 15/2015 articolo 18 comma 1 lettera e) paragrafo 2).

A tal fine:

- a) Se pure a scapito di una riduzione di suolo agricolo non di pregio, consente il riuso di una porzione di area agricola di pregio posta a valle della S.P. 35 ed utilizzata, fin dalla nascita dell'azienda, quale deposito e scortecciatura del legname grezzo. Lo scambio di proprietà dei terreni si è protratto nel tempo e solo da poco è stato definito, con grande vantaggio sia ambientale sia della sicurezza stradale, non obbligando più l'attraversamento della S.P. 35 per il trasferimento del legname fra i piazzali posti a monte e a valle della viabilità stessa. Con la dismissione del piazzale a valle della strada provinciale si restituisce l'area alla sua effettiva destinazione di area agricola di pregio in ottemperanza a quanto previsto dal PUP. Unitamente a quanto sopra esposto e all'ampliamento richiesto, si compattano le zonizzazioni e si confina l'azienda tutta a monte della strada provinciale. L'intervento non comporta densificazione urbanistica poiché la zona richiesta in ampliamento è dedicata al deposito di legname ed alla scortecciatura, attrezzatura quest'ultima che non costituisce volume urbanistico e che potrà essere in futuro facilmente sostituita e/o riposizionata in funzione delle necessità aziendali, previe le necessarie verifiche ambientali.
- b) Migliora l'attrattività dei contesti ripristinando l'area agricola di pregio e spostando contemporaneamente l'attività in area meno invasiva dal punto di vista ambientale. Le barriere di mascheramento previste per la mitigazione del clima acustico risultano poco invasive dal punto di vista ambientale e possono essere studiate in modo da non impattare verso l'ambiente circostante, trattandosi di barriera arborea da realizzarsi con piante autoctone.
- c) Migliora il contesto urbano eliminando il continuo attraversamento della S.P. 35 che sarà così preservata dalla manutenzione causata dai mezzi utilizzati per il trasferimento del

legname fra i piazzali. È favorita anche la raccolta delle acque essendo la nuova area servita a valle dalla rete comunale. Un miglioramento non trascurabile riguarda anche la pulizia della strada che non sarà più utilizzata per lo spostamento del legname e la nuova zona, in prossimità della viabilità, sarà pavimentata in asfalto e saranno regimate le acque superficiali con raccolta delle stesse al confine fra la proprietà privata e quella pubblica.

- d) L'area produttiva è di livello locale, e così accorpata costituisce una riclassificazione che risponde alle nuove esigenze aziendali.
- e) Individua l'area destinata all'ampliamento dell'insediamento produttivo da utilizzarsi per la lavorazione e trasformazione su scala industriale di prodotti forestali. La nuova area richiesta è indispensabile per la razionalizzazione della logistica aziendale; in mancanza di tale area l'azienda sarebbe costretta a sostenere maggiori costi di produzione, a ridurre il personale impiegato, a rinunciare a parte di commesse della clientela già consolidata con possibile perdita della stessa. Non esistono soluzioni alternative per il razionale utilizzo dell'area già insediata poiché è precluso l'ampliamento in tutte le altre direzioni verso le quali non c'è la disponibilità da parte dei confinanti a vendere i terreni all'azienda. La soluzione prospettata, compattando l'intero territorio disponibile dall'azienda richiedente, costituisce una valida strategia per lo sviluppo della comunità, ponendosi l'obiettivo di conseguire un elevato livello di sostenibilità e competitività del sistema territoriale, di stretta integrazione tra gli aspetti paesaggistici, insediativi e socio-economici, di valorizzazione delle risorse e delle identità locali. L'ampliamento è conforme a quanto previsto dalla normativa vigente sia sotto l'aspetto urbanistico, sia per quanto riguarda il clima acustico.
- f) La scelta dell'individuazione della nuova area, nella quale è vietata l'edificazione, è stata sollecitata e condivisa dall'amministrazione comunale e da essa approvata, ritenendola una valida soluzione per la comunità di Borgo d'Anaunia in considerazione della mancanza di alternative ed in funzione dell'importanza sul territorio della ditta richiedente. A livello locale il progetto della gestione del territorio è stato attentamente valutato e socialmente condiviso in particolare per quanto riguarda il consumo del suolo.

Con riferimento al modello di gestione dei fenomeni di consumo del suolo attualmente applicati nella Provincia di Trento non sono stati sviluppati strumenti normativi dedicati alla gestione del fenomeno del consumo di suolo che ricorrano direttamente a soglie quantitative o a limiti fisici prefissati alle espansioni di carattere insediativo. Nella fattispecie sono stati seguiti i principi generali di contenimento del consumo di suolo puntando su una trasformazione qualitativamente controllata, dove a prevalere è il concetto della tutela degli assetti consolidati.

MOTIVAZIONI IN MERITO ALLA NECESSITA' AZIENDALE

Nel corso degli anni la ditta FANTI ha incrementato in modo importante il suo fatturato dimostrando una grande capacità produttiva.

A seguito dello sviluppo dell'azienda, la sede attuale si è rivelata non idonea sotto il profilo funzionale, in particolare per quanto concerne gli aspetti della logistica e dei depositi delle materie prime e dei prodotti lavorati.

Conseguentemente il personale non ottimizza le proprie risorse in quanto, in base alle necessità contingenti, viene spostato da un reparto all'altro per sopperire ai picchi di lavoro generati dai rispettivi reparti produttivi.

La sistemazione attuale comporta inoltre il rischio che alcune fasi di lavorazione non vengano controllate come richiederebbe la procedura aziendale.

Il recente investimento effettuato per acquisire parte dei terreni oggetto di richiesta ha la finalità di rispondere alla necessità d'ampliamento mantenendo l'associazione con le strutture esistenti, scongiurando così uno spostamento a livello produttivo che oltre a comportare costi non sostenibili, non trova alternative di insediamento se non fuori dal comune di Borgo d'Anaunia.

Alle motivazioni di carattere prettamente economico, si affiancano quindi motivazioni anche di carattere sociale, non meno rilevanti ai fini della richiesta di intervento nell'ambito oggetto di variante.

La ditta Fanti presenta un forte radicamento nel territorio, frutto delle scelte di sviluppo passato che l'azienda intende confermare: il grosso degli investimenti ricade da sempre sul territorio di Malosco ora frazione del Comune di Borgo d'Anaunia.

Il bacino di provenienza della maggior parte dei dipendenti è individuato all'interno di un cerchio di pochi chilometri dall'azienda e un eventuale dislocamento potrebbe comportare la defezione da parte di alcuni dipendenti chiave.

Oltre al buon rapporto con le Amministrazioni Comunali susseguitesi nel tempo, l'azienda ha stretto diverse collaborazioni con ditte del circondario e con le scuole professionali, superiori e università, al fine di determinare un possibile bacino futuro di dipendenti.

Questo sistema complesso di gestione si manifesta sempre più complicato e spesso incontrollabile andando ad accrescere una serie di costi, in termini di tempi e risorse, che compromettono la competitività dell'azienda rispetto alle esigenze di mercato.

Si riscontra quindi la necessità di una evoluzione/ampliamento che permetteranno maggiore flessibilità, velocità e capacità di controllo sul ciclo produttivo.

**ESTRATTI TAVOLARI PP.FF. 226/4, 227/1, 228/1, 228/2, 229/1, P.ED.
208 E CONTRATTO D’AFFITTO PER LA P.F. 230**

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Fondo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 211 Malosco I

321 II

Apertura il 20/05/2002

DISTRETTO Fondo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 146/2022

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 10/04/2023			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.f. 226/4		Pascolo	6	378	0,06
p.f. 250		Prato	5	1059	2,46
p.f. 251/1		Prato	4	589	1,98

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	
01/11/1909 - VERBALE 406/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ	
di	p.f. 250, p.f. 251/1
con	p.f. 878

B	
Fanti Marino, FNTMRN66A26C794T nato/nata il 26/01/1966 a Cles - quota 1/1	
13/11/2006 - G.N. 812/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1	
Contratto d.d. 15/09/2006	
riguarda p.f. 226/4	
10/03/2016 - G.N. 236/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1	
Contratto d.d. 08/03/2016	
riguarda p.f. 250, p.f. 251/1	

C	
*** Nessuna iscrizione ***	

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Fondo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 211 Malosco I

413 II

Apertura il 20/05/2002

DISTRETTO Fondo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 812/2006

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 10/04/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 227/1		Arativo	6	483	0,25	0,25
p.f. 228/1		Arativo	5	744	0,77	0,58

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				

Fanti Marino, FNTMRN66A26C794T nato/nata il 26/01/1966 a Cles - quota 1/1

13/11/2006 - G.N. 812/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 15/09/2006

riguarda p.f. 227/1, p.f. 228/1

		C				
*** Nessuna iscrizione ***						

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Fondo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 211 Malosco I

425 II

Apertura il 20/05/2002

DISTRETTO Fondo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 210/2022

		A1			
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 10/04/2023			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.f. 228/2		Prato	5	754	1,75
p.f. 229/1		Prato	5	1481	3,44

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			
Fanti Legnami S.R.L. sede di Borgo d'Anaunia, 01100360229 - quota 1/1					
18/03/2022 - G.N. 210/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1					
Contratto d.d. 10/03/2022					
riguarda p.f. 228/2, p.f. 229/1					
		C			
		*** Nessuna iscrizione ***			

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Libro fondiario di Fondo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 211 Malosco I

613 II

Apertura il 20/05/2002

DISTRETTO Fondo

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 146/2022

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 10/04/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 208		Edificio	0	12258	-	-
p.ed. 260		Edificio	0	31	-	-
p.ed. 261		Edificio	0	468	-	-
p.ed. 262		Edificio	0	651	-	-

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				

Fanti Legnami S.R.L. sede di Borgo d'Anaunia, 01100360229 - quota 1/1

05/03/1997 - G.N. 197/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 04/02/1997

23/12/1985 - G.N. 838/4 Atto d.d. 28/09/1985

19/02/1986 - G.N. 210/2 Contratto d.d. 18/02/1986

01/12/2004 - G.N. 871/4 Contratto d.d. 24/11/2004

30/11/2009 - G.N. 1251/3 Atto d.d. 25/11/2009

17/02/2021 - G.N. 102/9 Contratto d.d. 15/02/2021

riguarda p.ed. 208, p.ed. 260

28/02/2022 - G.N. 146/28 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 25/02/2022

riguarda p.ed. 261, p.ed. 262

		C				
*** Nessuna iscrizione ***						

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO DIVERSO DA**ABITAZIONE EX L. 392/1978****Tra i sig.ri :**

Gabriele Calliari nato a Romeno il 02/01/1959 e residente a Borgo D'Anaunia,

Viale Belvedere n. 24, Codice Fiscale CLLGRL59A02H517H

Calliari Vega Jasmina nata a Cles il 23/02/1964 e residente a Lissone (MB), Via

B. Buozzi n. 13/A, Codice Fiscale CLLVJS64B63C794T

(di seguito "Locatore");

e

Fanti Legnami s.r.l. con sede in fraz. Malosco di Borgo d'Anaunia (TN) Vi Ogià

N 8, cod fisc. p.iva: 0100360229 in persona del legale rappresentante Fanti

Marino nato a Cles il 26/01/1966 (di seguito "Conduttore");

anche per comodità le parti,

Premesso:

a) il Locatore dichiara e garantisce di essere proprietario di un immobile terreno agricolo della superficie complessiva di circa, 1500 metri quadri sito in fraz. Malosco di Borgo d'Anaunia di Trento catastalmente identificato come p.f. 230 in c.c. Malosco I:(di seguito "Immobile");

b) il Conduttore ha necessità di fruire, per le proprie esigenze d'impresa, dell'Immobile al fine di costituire un deposito di legname e/o comunque di beni aziendali.

Sante quanto sopra premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

1) La parte locatrice nei termini e alle condizioni di cui al presente contratto, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile evidenziato



[Handwritten signature of Gabriele Calliari]

[Handwritten signature of Vega Jasmina]

[Handwritten signature of Fanti Marino]

con contorno in giallo nella planimetria che, sottoscritta dalle Parti, si allega al Contratto; sito in Malosco di Borgo d'Anaunia di Trento identificato come p.f. 230 in c.c. Malosco I:

2) La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di attività di deposito per le esigenze d'impresa del conduttore ovvero al fine di costituire un deposito di legname e/o comunque di beni aziendali del conduttore stesso;

3) Il Locatore accetta ora per allora il mutamento di destinazione dell'unità immobiliare sul presupposto che la stessa possa modificarsi da zona agricola a zona artigianale, qualora sia modificata dall'autorità a ciò preposta (Comune di Borgo d'Anaunia)

4) Il Locatore dichiara e garantisce la propria piena proprietà e la propria libera disponibilità dell'Immobile, nonché, relativamente allo stesso:

- la perfetta regolarità edilizia, urbanistica e impiantistica, nello stato attuale in cui si trova;
- il corretto accatastamento;
- la libertà da ipoteche, pignoramenti, trascrizioni o vincoli pregiudizievoli di qualunque natura.

5) Il Locatore si impegna a consegnare al Conduttore, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta che questi abbia a fare, copia della documentazione attestante quanto sopra dichiarato, espressamente riconoscendo la rilevanza di tale termine nell'interesse esclusivo del Conduttore.

6) Il Locatore autorizza in linea di massima, sin da ora il Conduttore a eseguire sull'Immobile, a sua cura e spese, tutte le opere necessarie per il cambio di destinazione d'uso, come da elaborati tecnici e progettuali predisposti dal Conduttore che verranno consegnati al Locatore, entro il termine di giorni trenta

9 APR. 2022

dal deposito presso le Autorità Comunali.

7) Il Conduttore si impegna a presentare e curare interamente la relativa pratica edilizia, predisposta ai sensi della normativa statale e della regolamentazione regionale e comunale. Tutti gli oneri di ogni tipo comunali e amministrativi riguardanti tale pratica edilizia saranno a carico del Conduttore. Relativamente alle opere di cui sopra, poste a carico del Conduttore, il Locatore si impegna a sottoscrivere ogni istanza, domanda o documento che si rendesse necessario presentare avanti gli Enti competenti ai fini dell'ottenimento di tutti i provvedimenti autorizzativi richiesti dalla normativa vigente;

Le spese connesse alla redazione e presentazione della richiesta resteranno a carico del Conduttore.

8) La durata della presente locazione è stabilita in anni sei a decorrere dalla data 01/04/2022. Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta con termine di 12 mesi dalla scadenza nelle ipotesi previste dall'art. 29 della legge 392/1978.

9) Il Conduttore potrà dare disdetta alla locazione con un termine di preavviso di sei mesi.

10) Il canone annuo della locazione è stabilito in euro 1000 (mille) da pagarsi in una rata annuale anticipata che verrà divisa tra i due proprietari locatori, in euro 500 cadauno, mediante bonifici bancari sui conti correnti intestati a:

a) Gabriele Calliari iban n° IT 19 U 08200 34830 000000000557

b) Calliari Vega Jasmina iban n° IT 58 R 05034 20402 000000031688

11) Il Canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% (settanta cinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente, in ogni caso e senza necessità di richiesta scritta da parte del Locatore, rinunciandovi espressamente il Conduttore.

12) Il Canone è stato convenuto tra le Parti tenendo conto che lo stesso non è soggetto a IVA. Qualora si verificassero i presupposti per l'assoggettabilità a tale imposta dipendenti da fatti o atti riferibili al locatore (a causa, a titolo esemplificativo, di: cessione a qualsiasi titolo dell'Immobile a terzo/i soggetto/i a regime IVA, conferimento dell'Immobile in società), il Canone non potrà aumentare e, pertanto, sarà comprensivo dell'importo relativo alla stessa, qualora vi fossero per converso modifiche legislative o per atti o fatti dipendenti dal Conduttore il canone dovrà essere corrisposto con l'aumento della percentuale di IVA, così come determinata dalle normativa di riferimento

13) A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del conduttore, lo stesso costituisce in deposito cauzionale a favore della parte locatrice, ai sensi dell'art. 11 della legge 392/1978, la somma di € 500, pari a sei mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dal Locatore, con rinuncia ad ogni ulteriore garanzia di cui all'art. 1608 del codice civile.

14) Detta somma potrà essere impiegata dalla parte locatrice a suo piacimento, con il solo obbligo di corrispondere sulla stessa, al termine di ogni anno, una somma pari all'interesse legale maturato nel medesimo periodo.

15) L'importo del deposito cauzionale, con i relativi interessi, dovrà essere restituito entro trenta giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico del Conduttore,

ivi compresi la rimessione in pristino dell'unità immobiliare locata ove necessaria.

16) In nessun caso la parte conduttrice potrà esimersi dal pagamento delle ultime rate del canone mediante imputazione delle stesse al deposito cauzionale. La parte locatrice potrà, invece, compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con il credito per gli eventuali canoni non pagati, e relativi accessori.

17) Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

18) Il Locatore ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il Conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.

19) La parte conduttrice avrà diritto a porre in essere le modificazioni sul fondo atte a conseguire la destinazione per l'esclusivo uso di attività di deposito per le esigenze d'impresa del Conduttore stesso ovvero al fine di costituire un deposito di legname e/o comunque di beni aziendali. Dette modificazioni non costituiranno miglioria alcuna al fondo e per tanto nessuna indennità potrà essere richiesta al locatore. Il Locatore avrà diritto alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, ovvero nelle condizioni in cui il fondo è stato locato, ciò fatto salvo il fatto che il Locatore intenda mantenere al termine della locazione il fondo come modificato dal Conduttore., in tale ultimo caso le miglirie resteranno gratuitamente a favore del Locatore.

20) Nessuna spesa di alcun tipo (riparazioni-allacciamenti- interventi



Aut. Locat.

Vap. Fondo Cellas

Cellas

edilizi in genere) potrà essere in capo al locatore per eventuali interventi sul fondo che si rendessero necessari al fine di conseguire la destinazione per l'esclusivo uso di attività di deposito per le esigenze d'impresa del Conduttore stesso ovvero al fine di costituire un deposito di legname e/o comunque di beni aziendali.

21) Il Locatore è tenuto a garantire il Conduttore da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il conduttore ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali il Conduttore potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.

22) Il Conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia.

23) Il Conduttore ha la facoltà, e non l'obbligo, di utilizzare l'immobile locato, salvo in ogni caso l'obbligo di custodia di cui sopra.

24) In caso di ritardo nella riconsegna del bene al Locatore, il Conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione, salva l'applicazione di una penale in misura pari a € 100 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile.

25) Relativamente all'Immobile, il Conduttore rinuncia sin d'ora a diritti di prelazione e di riscatto in caso di vendita e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della L. 392/1978, rinuncia altresì ora per allora all'indennità per perdita di avviamento di cui all'art 34 della L. 392/1978,

26) Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare i rispettivi dati personali/societari in relazione ad adempimenti connessi al Contratto.

27) Le spese di bollo e registro relative al Contratto saranno in capo al conduttore.

28) Il Locatore si obbliga a non trasferire a terzi, a titolo né oneroso né gratuito, il proprio credito derivante dal Contratto, se non con il preventivo consenso scritto del Conduttore.

29) A tutti gli effetti del Contratto, comprese le comunicazioni di ogni genere, le Parti eleggono i seguenti domicili:

quanto al Locatore: in Borgo D'Anaunia Viale Belvedere n. 24;

quanto al Locatore: Lissone (MB) Via B. Buozi n. 13/A

quanto al Conduttore: Borgo D'Anaunia Via Ogià n. 8

30) Le obbligazioni scaturenti dal presente contratto sono, ad ogni effetto di legge, indivisibili: conseguentemente, se al locatore subentrino più eredi, ciascuno di essi continuerà ad essere tenuto all'intera prestazione di far godere ed avrà diritto all'intero corrispettivo; se al Conduttore subentrino più eredi, ciascuno di essi avrà diritto all'intera prestazione e sarà obbligato al pagamento dell'intero corrispettivo. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 della legge 392/1978.

31) Per la risoluzione di tutte le eventuali controversie derivanti dal Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Trento

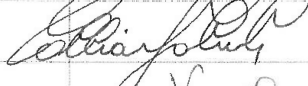
32) Per quanto non espressamente previsto dal Contratto, le Parti fanno riferimento alla L. 392/1978 e alle altre norme in materia.

Si allega: planimetria immobile locato.

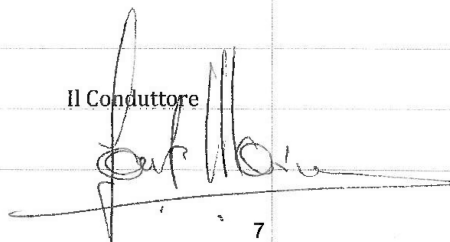
Letto, confermato e sottoscritto.

Malosco di Borgo d'Anaunia (TN) lì 01 aprile 2022

Il Locatore


Veg. Francesco Celis

Il Conduttore


7

Ai sensi dell'art 1341 3 1342 cod. civ. si approvano per iscritto le seguenti clausole 14-16-19-25.

Letto, confermato e sottoscritto.

Malosco di Borgo d'Anaunia (TN) lì 01 aprile 2022

Il Locatore

Il Conduttore


 John P. White
 Vice President

2

Il Conduttore

Aut. Min. 01/10/19

29 APR. 2022

6700

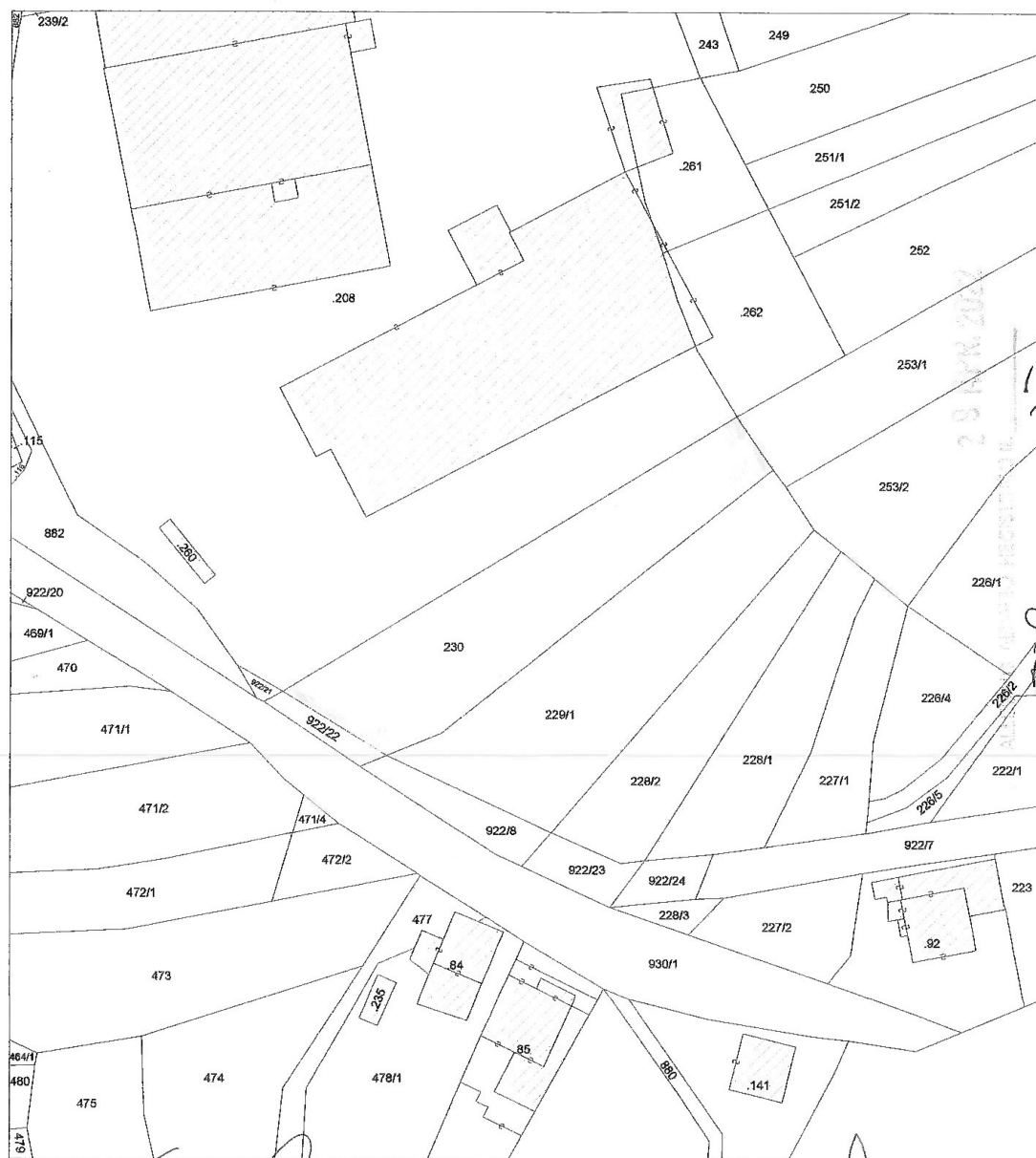
729

25

$\frac{80}{100} = \frac{80}{100}$

6700

[Handwritten signature]



ESTRATTI CARTOGRAFICI



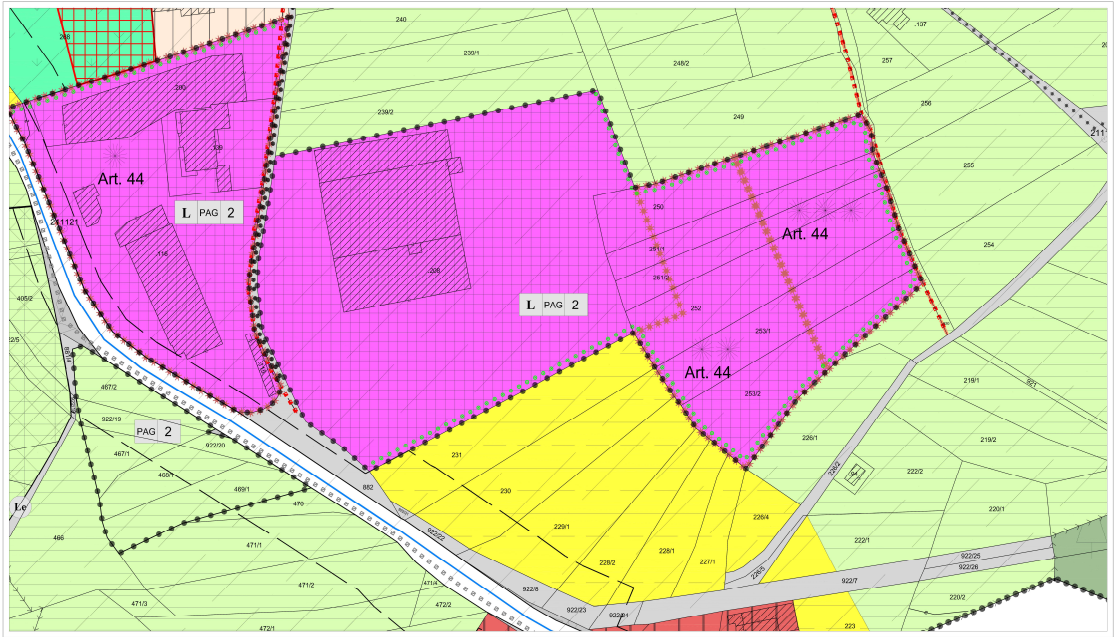
Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:1000

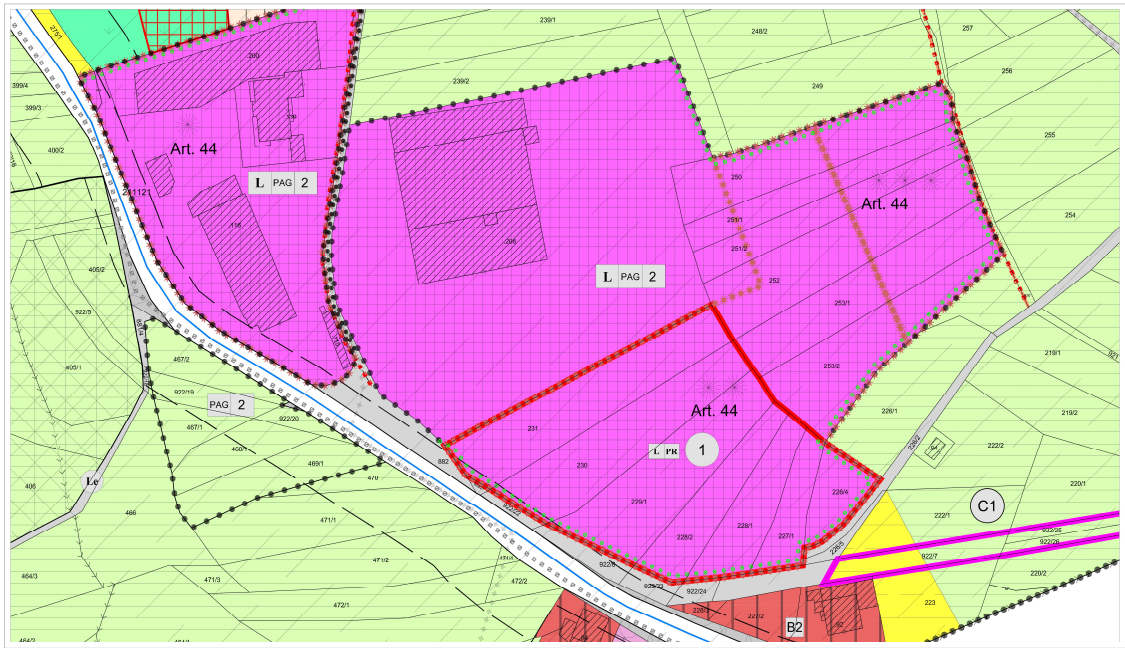
05/05/2022 10:59

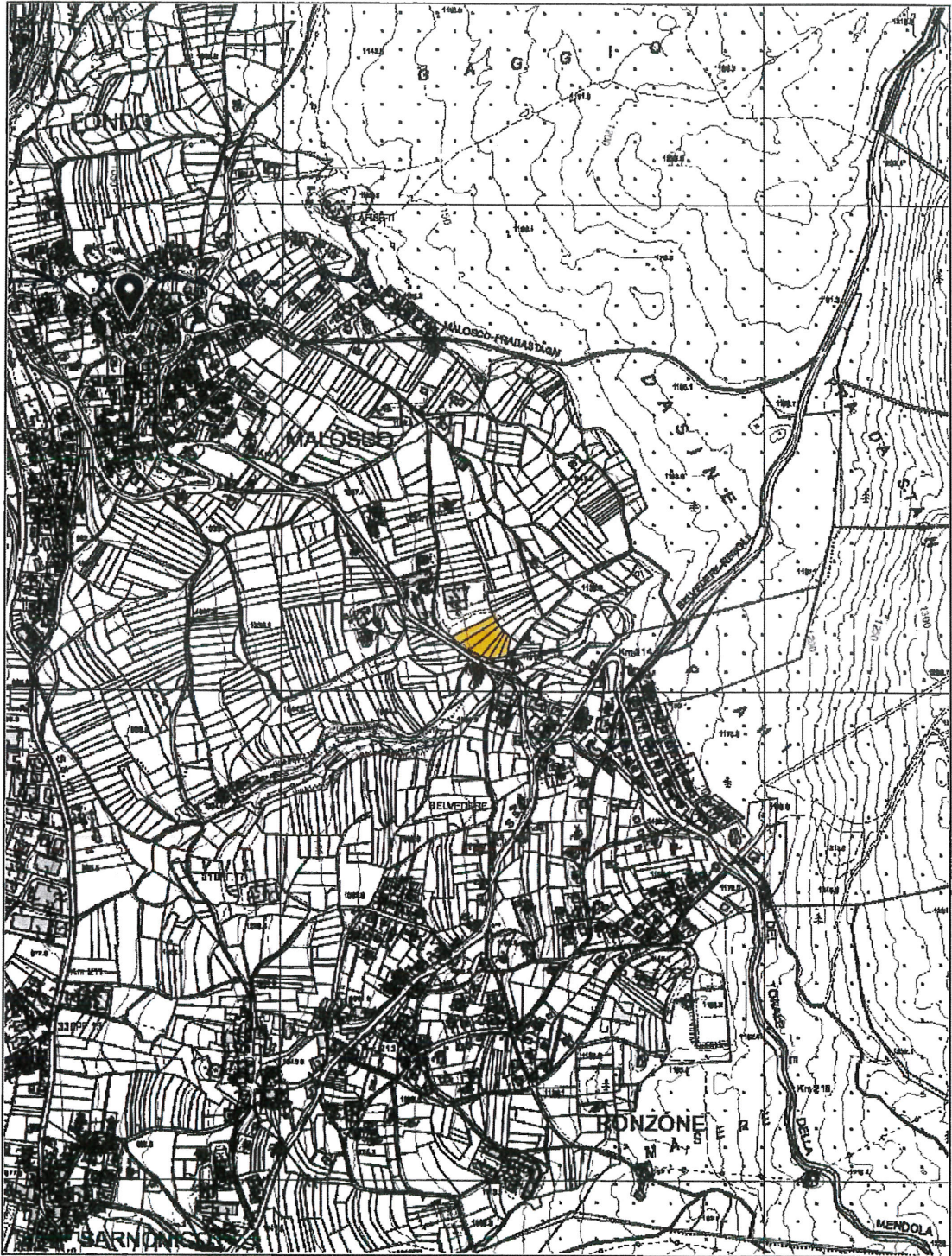
TAVOLA URBANISTICA - LEGENDA RIASSUNTIVA DELLE NORME														COMUNE DI MALOSCO							
ZONA	AREE RESIDENZIALI				AREE PRODUTTIVE				ZCNE RURALI					ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE					AREE SPECIALI		
SIGLA PAT	B103	B101	C101	C101	D104	E203	D201	D205	E103	E104	E106	E107	E110	F201	F301	F303	H101	F303	F305	F301	
DENOMINAZIONE	area residenziale a bassa densità	area residenziale a media densità	area residenziale a media densità	area residenziale a media densità	area residenziale a media densità	area produttiva a media densità	area produttiva a media densità	area produttiva a media densità	area rurale a media densità	area rurale a media densità	area rurale a media densità	area rurale a media densità	area rurale a media densità	area attrezzata a media densità	area attrezzata a media densità	area attrezzata a media densità	area attrezzata a media densità	area attrezzata a media densità	area attrezzata a media densità	area attrezzata a media densità	
RETINO																					
ART. PRG	37	40	38	38	43	50	45	45/bis	49	50	51	52	49/bis	54	55-57	56	41	54/bis	58	61	
Indice di utilizzazione fondiaria	0.5	0.5	0.5	0.5	-	-	0.8	0.8	-	-	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	-	
Altezza massima dell'edificio normata (m) di piani	m 10,00	m 10,00	m 10,00	m 10,00	m 13,00	m 12,50	m 12,50	m 12,50	-	-	-	-	-	m 10,00	m 7,00	m 9,00	-	-	-	-	
Lotto minimo	700	700	700	700	1000	-	1000	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indice max. di copertura	30%	30%	30%	30%	50%	40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VIABILITÀ	INDICAZIONI VARIE								STRALCIO CENTRI ABITATI					CENTRO STORICO					INDICAZIONI VARIE		
G116																					
F400																					
F501																					
F601																					
F602																					
F410																					
Z410																					
Z419																					
Z421																					
Z422																					

ESTRATTO PRG VIGENTE - scala a vista



ESTRATTO PRG ADOZIONE DEFINITIVA - scala a vista

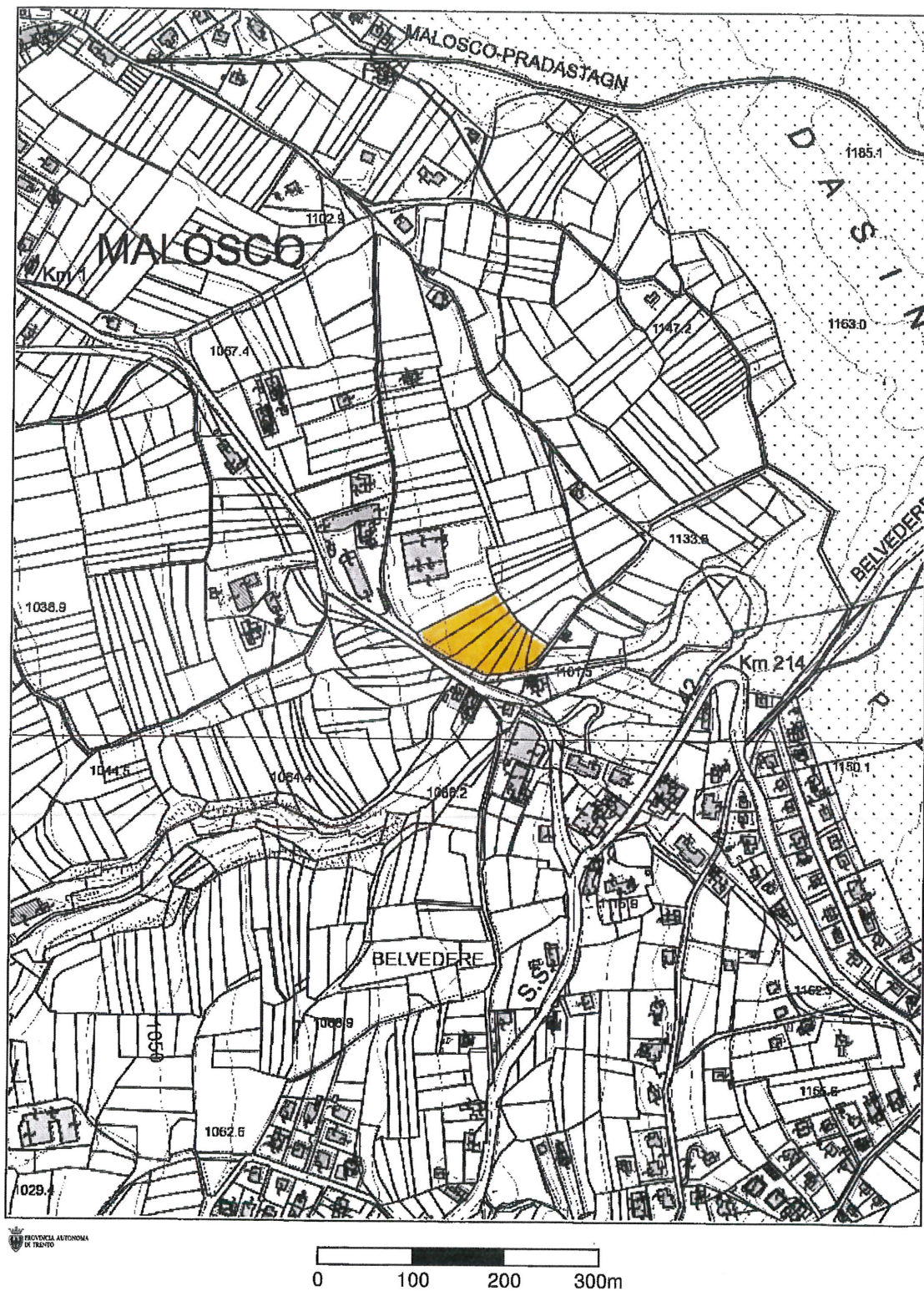




Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:10000

05/05/2022 11:01



Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:5000

05/05/2022 11:00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













VERIFICA USI CIVICI

Secondo l'articolo 18 della L.P. 24 giugno 2005 n. 6, le varianti al PRG devono essere esaminate anche per quanto riguarda i beni gravati da uso civico. La variante puntuale n.1 proposta non interessa alcun terreno gravato da uso civico, in quanto trattasi di terreni di proprietà della ditta richiedente. Per quanto riguarda la variante C1 anch'essa non interessa aree gravate da uso civico, in quanto sono di proprietà privata.

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La variante puntuale proposta non comporta effetti significativi sull'ambiente e pertanto non è richiesta la verifica di assoggettabilità. Per confermare tale dichiarazione è stato redatto apposita verifica di assoggettabilità allegata quale documento di piano.

VERIFICA INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

La variante puntuale proposta è soggetta alla verifica delle interferenze con la CSP; le varianti richieste ricadono entrambe in aree con penalità trascurabile o assente. A conferma di tale dichiarazione si rimanda alla tabella allegata ai documenti del PRG.

CONCLUSIONI

Le previsioni di variante proposte risultano coerenti con:

- a) il Piano Urbanistico Provinciale;
- b) la Tutela del Paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- c) la verifica degli usi civici;
- d) la verifica di assoggettabilità;
- e) la verifica della Carta di Sintesi della Pericolosità.

Borgo d'Anaunia, giugno 2023

Il tecnico