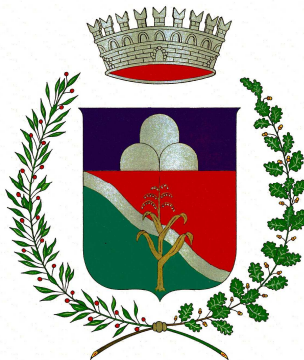


PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI PANCHIA'



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

I^a adozione da parte del Consiglio Comunale:

delibera n. 15 di data 07.10.2019

Conferenza di pianificazione:

verbale n. 53/19 di data 17.12.2019

II^a adozione da parte del Consiglio Comunale:

delibera n. _____ di data _____

**DOCUMENTO di
RISPOSTA ALLA
CONFERENZA DI
PIANIFICAZIONE e alle
OSSERVAZIONI dei
PRIVATI**

Progettista
Ing. MARCO SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— ● —
dott. ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

equipeFiemme

studio tecnico associato
Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)
Tel.- Fax 0462/342988



RISPOSTA AL VERBALE n° 53/19 del 17.12.2019 del Servizio Urbanistica della P.A.T.

Al fine di facilitare l'individuazione delle correzioni apportate nella seconda adozione del PRG, si riportano di seguito, capitolo per capitolo, le richieste formulate nel verbale della conferenza di pianificazione e le correzioni o controdeduzioni inserite nella nuova versione:

Elementi della variante

Visto il quadro di unione che individua la tavola n. 1 denominata "destinazione d'uso del suolo" quale terzo elaborato di piano, si chiede se sia presente una tavola generale in scala più vasta che ricomprenda anche le aree modificate dalla variante in esame (es. tavole citate all'art. 2 comma 2 delle norme relative al territorio esterno al centro storico); in caso affermativo si ricorda che anche quest'ultima va aggiornata in base alle varianti proposte.

Non esiste un elaborato unico che rappresenti per intero il territorio del Comune di Panchià, pertanto la numerazione delle tavole riportate nelle NTA è corretta. Il fatto che non vengono stampate le tavole n° 2-3-4 e 5 è semplicemente perché non vengono coinvolte dalle varianti che hanno interessato il piano e pertanto restano immutate.

Varianti non perimetrate

- 1. in corrispondenza di un'area agricola di pregio (anche da PUP) risulta essere stato eliminato il retino riferito all'area per impianti zootecnici, peraltro in corrispondenza di alcuni degli edifici ricadenti entro la più ampia e conservata area per attrezzature.*

La cartografia viene corretta, portando in evidenza l'area zootecnica che a livello grafico nella prima adozione era presente ma non visibile in quanto coperta dal riempimento dell'area agricola di pregio. Negli elaborati grafici della seconda adozione risulta ora visibile anche la rappresentazione dell'area zootecnica.



2. Individuazione di una nuova area agricola all'interno del sito bonificato "B2", ricompreso nel piano di Recupero Ambientale PR2 (art. 80).

Tale previsione viene invece confermata in seconda adozione ed evidenziata con la variante n° 25; la motivazione di tale inserimento è dovuta al fatto che la previsione di piano vigente qualifica l'area come "sito bonificato" (shape Z604) regolata dall'art. 57 delle NTA. Tuttavia detta destinazione d'uso del suolo non è "coprente" proprio per il fatto che la zona era originariamente oggetto di un piano di recupero ormai concluso. Ai fini dell'utilizzo del GPU, non sono consentiti "buchi" nella cartografia, pertanto a tale zona è stata assegnata la destinazione di area agricola come quelle limitrofe e che meglio rappresenta l'attuale e reale situazione.

Si ricorda che è inoltre opportuno evidenziare come area variata anche la zona con destinazione alberghiera adiacente alla variante n. 2, interessata dall'introduzione del nuovo specifico riferimento normativo.

Considerato che la variante n. 10 riduce l'ambito a cui fa riferimento uno specifico riferimento normativo (art. 25 comma 12, ex PL3, come chiarito dal progettista), si ritiene opportuno porre in evidenza come variante anche la porzione confermata dell'area; la specifica valutazione viene riportata al paragrafo relativo alle varianti.

La riduzione dell'area alberghiera evidenziata dalla variante 2 (area che passa da alberghiera con specifico riferimento normativo ad area agricola) non comporta modifiche alla porzione rimanente; gli indici urbanistici sono stati verificati e sono funzionali anche se la superficie dell'area è stata ridotta. Per tale motivo non è stata inserita all'interno del perimetro della variante n°2 ed anche in tale versione non se ne comprende la motivazione pertanto il perimetro della variante n° 2 resta invariato.

Stesse considerazioni valgono per la variante n°10, la cui area confermata in zona edificabile è addirittura già in fase di edificazione. Il riferimento normativo era già corretto nelle NTA ed il permesso di costruire convenzionato (peraltro già siglato) riportava già le opportune correzioni.

Valutazione ambientale strategica

Relativamente a tale documento si segnala la necessità di provvedere al perfezionamento dei contenuti. In prima battuta va indicato a quale dei casi del comma 8 dell'art. 3 bis del



Decreto la presente variante sia riconducibile; relativamente a tale aspetto si ricorda che la determinante non è il numero di varianti proposte. In secondo luogo si segnala che va attestata l'assenza di effetti significativi dal punto di vista ambientale e, ai fini di tale verifica, l'approfondimento necessario non può essere limitato alla mera ripetizione della descrizione delle varianti, già resa dalla relazione illustrativa.

Il documento di rendicontazione riporta per ogni singola variante il caso elencato dall'art. 3bis, comma 8 del Decreto a cui si riferisce, come peraltro già presente in prima adozione (sono state integrate le varianti che, per similitudine ad altre descritte, non presentavano l'indicazione). Per quanto concerne l'approfondimento necessario, non si comprende cosa viene richiesto, visto che per tutte le altre varianti presentate dal sottoscritto professionista ed approvate dalla stessa Provincia (Varianti per il Comune di Tesero, Comune di Daiano in due occasioni, Comune di Varena, Comune di Panchià in una precedente variante), nulla era mai stato segnalato.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Geologico segnala che, relativamente alle norme di piano, il riferimento alla Carta di sintesi geologica del PUP deve essere aggiornato all'ultima delibera GP n.1813 di data 27 ottobre 2014 (8° aggiornamento). Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Foreste e fauna, relativamente all'art.36 c.1, ritiene opportuno inserire il riferimento alla definizione di "Bosco" ai sensi dell'art.2 della l.p. 11/2007.

Sono stati aggiornati rispettivamente gli l'artt. 67 e 36 delle NTA relative al territorio esterno al centro storico.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	POSITIVO
2	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
3	<i>La Conferenza segnala che nell'area critica recuperabile, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 3 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP.</i>
4	POSITIVO



5	POSITIVO
6	POSITIVO
7	POSITIVO
8	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
9	POSITIVO
10	POSITIVO
11	POSITIVO
12	<i>La Conferenza segnala che nella parte in area critica recuperabile, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 3 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP.</i>
13	POSITIVO
14	<i>La Conferenza segnala che nell'area critica recuperabile, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 3 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP.</i>
15	<i>La Conferenza segnala che in area ad elevata pericolosità, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.</i>
16	<i>La Conferenza segnala che in area ad elevata pericolosità e critica recuperabile, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'artt. 2 e 3 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.</i>
17	<i>La Conferenza segnala che in area ad elevata pericolosità, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.</i>
18	<i>La Conferenza segnala che in area ad elevata pericolosità, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Per ultimo segnala che in area a demanio idrico gli interventi sono soggetti a concessione ai sensi della LP. 18/76.</i>
19	<i>La Conferenza segnala che in area ad elevata pericolosità, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP. Inoltre, il Servizio Bacini montani, ricorda che in ambito fluviale di interesse idraulico gli eventuali interventi devono essere compatibili con l'art 32 delle N.d.A. del PGUAP che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Per ultimo segnala che in area a demanio idrico gli interventi sono soggetti a concessione ai sensi della LP. 18/76."</i>



Per quanto riguarda la variante n° 2, viene integrato il comma 3 dell'art. 32 delle NTA riguardanti il territorio esterno al centro storico.

Per tutte le varianti legate alla richiesta di inedificabilità dei suoli che trovano come nuova destinazione d'uso del suolo l'area agricola, è stato integrato il comma 1 dell'art. 34 delle NTA del territorio esterno al centro storico. Tale articolo richiama inoltre il riferimento normativo delle NTA del PUP come richiesto nell'elenco sopra riportato del verbale della conferenza di pianificazione.

Per le varianti da 13 a 19, si sottolinea nuovamente che trattasi di una regolarizzazione dello stato reale dei luoghi ai sensi dell'art. 31 (regolazione tavolare di vecchie pendenze) della L.P. n° 6 del 19.02.1993 (*"legge sugli espropri"*), seguendo un tipo di frazionamento depositato presso l'ufficio del catasto di Cavalese. In fase di conferenza di pianificazione è stato richiesto se esistono presso la sede del Comune autorizzazioni, deroghe o concessioni passate che hanno evidenziato nel corso degli anni la nuova situazione reale. Tuttavia, dopo una ricerca presso gli uffici comunali, si segnala che nulla è stato rinvenuto. Analogo procedimento comunque è stato portato a termine nella precedente variante al PRG (2014) per quanto riguarda l'altra strada che costeggia il torrente Avisio, ovvero quella che collega l'area presso l'antico ponte in legno (ponte vecio) all'abitato di Ziano di Fiemme, sempre ai sensi dell'art. 31 della LP 6/93. Qualsiasi intervento in fascia di rispetto dei corsi d'acqua è comunque regolato dall'art. 54 delle NTA, in cui si fa espressamente rinvio alla LP 18/76 come menzionato nelle osservazioni della tabella sopra riportata.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Reiterazione vincoli

Considerate le disposizioni di cui all'art. 148 della l.p. 1/2008 e gli approfondimenti giuridici condotti negli anni più recenti, si segnala che ai fini della valutazione della durata del vincolo espropriativo va assunta come riferimento per la decorrenza dei dieci anni la data di approvazione dell'ultima variante antecedente l'entrata in vigore della l.p. 1/2008.

In merito alla reiterazione dei vincoli d'esproprio, vedasi lo specifico documento allegato alla variante aggiornato in seguito alle verifiche eseguite con la collaborazione dell'ufficio tecnico comunale.



Esame delle varianti

Ha inoltre riferito che le varianti con numeri da 13 a 19 sono finalizzate al riconoscimento del tracciato di una strada esistente, proposta a seguito dell'acquisizione delle relative aree a bene pubblico. Considerati i rilievi resi dalla Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico e sentito il Servizio Bacini montani, si chiarisce che in adozione definitiva è necessario chiarire se nel corso dell'iter autorizzativo sono già state condotte le verifiche di coerenza richieste e se la concessione è stata resa.

Come accennato in precedenza, per le varianti da 13 a 19 si tratta di una regolarizzazione dello stato reale dei luoghi ai sensi dell'art. 31 (regolazione tavolare di vecchie pendenze) della L.P. n° 6 del 19.02.1993 ("legge sugli espropri"), seguendo un tipo di frazionamento depositato presso l'ufficio del catasto di Cavalese. In fase di conferenza di pianificazione è stato richiesto se esistono presso la sede del Comune autorizzazioni, deroghe o concessioni passate che hanno evidenziato nel corso degli anni la nuova situazione reale. Tuttavia, dopo una ricerca presso gli uffici comunali, si segnala che nulla è stato rinvenuto. Analogo procedimento comunque è stato portato a termine nella precedente variante al PRG (2014) per quanto riguarda l'altra strada che costeggia il torrente Avisio, ovvero quella che collega l'area presso l'antico ponte in legno (ponte vecio) all'abitato di Ziano di Fiemme, sempre ai sensi dell'art. 31 della LP 6/93. In tale sede non erano state richieste verifiche di coerenza o concessioni pregresse, ma si era semplicemente preso atto dello stato reale dei luoghi e della regolarizzazione cartografica di piano. Qualsiasi intervento in fascia di rispetto dei corsi d'acqua è comunque regolato dall'art. 54 delle NTA, in cui si fa espressamente rinvio alla LP 18/76.

Fatta questa premessa, si indica che per tutte le aree rese inedificabili, va preliminarmente accertato che le istanze non riguardino aree la cui potenzialità edificatoria abbia già contribuito alla realizzazione di volumetrie edilizie e che la trasformazione non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili retrostanti (es. varianti nn. 5 e 7). Alle aree in esame va fatto corrispondere lo specifico tematismo da legenda standard (shp Z610_P), che dovrà essere accompagnato da un articolo di riferimento da ricondursi entro le norme di attuazione, che richiami i termini ed i contenuti dell'art. 45 della l.p. 15/2015.

Per tutte le varianti introdotte relative alla inedificabilità del suolo ai sensi dell'art. 45 della LP15/2015, è stato verificato già in fase di prima adozione che queste non riguardano aree la cui potenzialità edificatoria abbia già contribuito alla realizzazione di volumetrie edilizie ed inoltre non ostacolano l'accesso a lotti



edificabili. Viene inserito a livello cartografico il tematismo Z610 su tutte le aree per cui i proprietari hanno richiesto l'inedificabilità e, a livello normativo, viene introdotto l'art. 1bis a cui tali zone devono fare riferimento.

In occasione della Conferenza è stato inoltre approfondita la variante n.2 posto che per l'area alberghiera ad essa adiacente – in contropartita alla contrazione dell'area edificabile – viene introdotto uno specifico riferimento normativo (art. 32 comma 3) teso ad ammettere l'attività "extra-alberghiera". Visti i rilievi resi dal Servizio Turismo (il cui parere viene riportato in coda al paragrafo riferito alle norme di attuazione) che per l'attività "extra-alberghiera" indica che non può essere ammessa. Il progettista in occasione della Conferenza ha riferito che la richiesta del privato è tesa all'introduzione di una variegata gamma di funzioni (ricettive e legate alla ristorazione, bed and breakfast, residenza, etc.); si conviene quindi che è opportuno approfondire le necessità del privato, al fine di meglio comprendere quale possa essere la più corretta previsione.

Premesso che non è corretto affermare che è stato introdotto uno specifico riferimento normativo (art. 32, comma 3) con la variante n° 2 poiché esso esisteva già nelle NTA vigenti, su osservazione stessa del privato (che pertanto viene accolta), viene cancellato il riferimento all'attività extra alberghiera di cui alla lettera c) dell'art. 30 della L.P. 7/2002 come peraltro richiesto dal Servizio Turismo di cui alla nota del verbale della conferenza di pianificazione.

Elaborati cartografici

Si segnala che per possibile errore di sovrapposizione non risultano leggibili le aree di tutela ambientale, presenti nel vigente PRG e individuate nella sola legenda della variante in esame, comunque rappresentate nella tavola del sistema ambientale vigente.

Viene levata dalla legenda la presenza delle aree a tutela ambientale in modo che risulti confermata anche la sua assenza dalla cartografia riportata nella variante (resta comunque l'apposita tavola riportante le aree di tutela ambientale – Tav. n° 6). Tale scelta risulta dal fatto che sovrapporre l'area a tutela ambientale alla cartografia rappresentante la destinazione d'uso del suolo risulta poco leggibile. L'esperienza conseguita con altre varianti ai Piani regolatori di altri Comuni in Val di Fiemme (Tesero, Varena, Daiano) ha portato a questa conclusione, quindi la variante oggetto di adozione conferma tale scelta.

In via generale si evidenzia la necessità di indicare in legenda, per ogni singolo tematismo, il rispettivo articolo di riferimento delle norme di attuazione, ricordando inoltre che va assicurata la corrispondenza nella denominazione di tematismi e relativi articoli.



Nella tavola “destinazione d'uso del suolo” il retino riferito alle aree libere del centro storico non risulta leggibile. Inoltre, nella zona di via Vassellae è presente una lieve sovrapposizione tra l'area agricola e il perimetro del centro storico, generata da possibile traslazione della zona agricola.

Sono state apportate le correzioni come richiesto.

In merito alla tavola “Centro storico” si segnala che il colore dei perimetri del centro storico, delle fasce di rispetto stradale e dell'area libera del centro storico, non sono conformi alla legenda standard.

Il perimetro del centro storico è rappresentato in colore blu in questa versione perché si ritiene che in nero (come previsto da legenda PAT) faccia confusione con la base catastale sottostante. Le fasce di rispetto stradale e l'area libera del centro storico vengono invece corrette come rappresentazione ai fini dell'adeguamento alla legenda standard.

Centro storico, edifici storici sparsi e Patrimonio Edilizio Montano (PEM)

Per il patrimonio edilizio storico e per quello tradizionale montano non risulta essere stata prodotta la conversione dei parametri da volume a Superficie utile netta (SUN) riferiti al centro storico, agli edifici storici sparsi e al PEM. La modifica è dovuta, come stabilito dall'art. 104 della l.p. 15/2015 e chiarito dalla relativa circolare esplicativa, la quale precisa che la variante al PRG che si configura come adeguamento “non si configura nel mero richiamo delle disposizioni regolamentari provinciali ma comporta invece una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del regolamento e rispetto ai parametri edificatori, in particolare alla SUN”.

In merito alle schede del centro storico, si segnala che dalla verifica della documentazione relativa al PRG vigente risultano presenti ampliamenti volumetrici espressi in volume e, talvolta, previsioni di riconversioni di corpi accessori che prevedono la riconversione del “volume” esistente.

Analogamente talune schede del PEM approvato con deliberazione della GP 2245/2012, prevedono specifici ampliamenti volumetrici.

Risulta necessario provvedere alla conversione dei parametri riferiti al patrimonio edilizio storico e a quello tradizionale montano, aggiornando le schede e tutti gli articoli delle norme di attuazione che conservano parametri non coerenti con la nuova disciplina urbanistica provinciale; per tale fine dovranno essere rivisti tutti i richiami agli ampliamenti volumetrici e dovranno essere rivisti tutti i richiami alla “superficie” non specificatamente riferiti alla SUN.

Si segnala che, come discusso in sede di conferenza di pianificazione, il sottoscritto professionista non ha ricevuto da parte dell'amministrazione l'incarico per rivisitare e correggere le schede degli edifici del centro storico, né tantomeno



quelle degli edifici appartenenti al patrimonio edilizio montano (PEM). La data dell'incarico infatti è antecedente alla circolare dell'11.03.2019. Sentito il Servizio Urbanistica nella persona dell'Ing. Guido Benedetti da parte del sindaco del Comune di Panchià, è stato concordato che tale conversione avverrà con la prossima variante al Piano, senza che questo precluda il ricevimento e approvazione della presente variante.

Si segnala inoltre che le schede riferite al patrimonio edilizio storico e per quello tradizionale montano riportano categorie di intervento non coerenti con l'art. 77 della l.p. 15/2015 e con il documento normativo che la presente variante modifica (es. R5).

Viene corretto l'elenco del PEM di cui all'art. 48 delle NTA relative agli insediamenti storici, per gli edifici isolati e per il patrimonio edilizio montano. Trattandosi di un solo caso soggetto a grado di protezione R5 (non presente nelle categorie d'intervento di cui all'art. 77 della LP 15/2015) la correzione impone anche la sistemazione della relativa scheda che viene allegata agli elaborati della presente variante, come concordato in sede di conferenza di pianificazione.

Si richiama la necessità di introdurre nel documento normativo il rinvio al comma 4 dell'art. 104 della l.p. 15/2015 che per la categoria della ristrutturazione edilizia limita gli interventi di demolizione e ricostruzione alle sole parti lignee, nel rispetto del sedime originario dei manufatti.

Relativamente a quanto sopra, viene integrato l'art. 48 delle NTA relative agli insediamenti storici, per gli edifici isolati e per il patrimonio edilizio montano, inserendo il comma 2.

Relativamente agli elaborati cartografici, si segnala quanto segue:

- *Non risulta adottata invece la tavola n. 3 riferita agli edifici storici sparsi e si chiede pertanto se la ridefinizione delle categorie di intervento e la relativa revisione delle cromie dell'elaborato possa o debba interessare anche tali ulteriori edifici storici. In caso affermativo l'elaborato andrà fornito in adozione definitiva.*
- *In merito alle tavole del centro storico si comprende attraverso la lettura dell'art. 2 delle NTA raffronto che la presente variante elimina la vigente tavola n. 2, trasponendo la numerazione delle schede entro la tavola n. 1.*
- *nell'elaborato relativo al centro storico non risulta chiaramente leggibile il perimetro dei piani attuativi, pare in ragione di sovrapposizione di tematismi.*

La tavola n°3 non viene revisionata perché il cambio di grado di protezione da R5



a R3 di un edificio appartenente al PEM non è visibile graficamente. Il PEM infatti, viene rappresentato dallo shape file A301, in cui si evince solamente il numero della scheda (immutato in questo caso) e la colorazione grigia uniforme per tutti gli edifici, indipendentemente dal loro grado di vincolo.

Si conferma l'eliminazione della tav. 2 in quanto la numerazione delle schede è stata riportata nella tav. 1.

Viene corretta la visualizzazione del perimetro dei piani attuativi ubicati in centro storico.

Norme di attuazione

Entrambi i documenti vengono variati, in adeguamento alla legge per il governo del territorio e al regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. e s.m. Risulta assente la conversione dei parametri da volume a Superficie utile netta (SUN) riferiti al centro storico, agli edifici storici sparsi e al PEM, già richiamata nei paragrafi precedenti.

Per entrambi i documenti normativi si segnala quanto qui indicato:

- Si richiama quanto detto nel paragrafo relativo agli elaborati cartografici ribadendo che la denominazione degli articoli all'interno delle norme di attuazione di piano deve corrispondere a quella riportata nella legenda delle cartografie.*
- In fase di istruttoria è stato rilevato che paiono non essere stati posti nella dovuta evidenza contenuti stralciati dalla presente variante (es. art. 77 – PL3, norme relative al territorio esterno al centro storico). Si invita a correggere il refuso, assicurando il controllo di entrambi i documenti normativi.*
- Nel testo risulta più volte essere stata utilizzata la dicitura “presente variante”: si segnala che tale richiamo, oltre a non essere riferito alla variante in esame, risulta privo di riferimento temporale (es. art. 6, 22 bis comma 12, etc.). Per assicurare la piena comprensione del testo, si introduca un riferimento temporalmente definito, da rendersi con riferimento alla variante al piano che lo ha introdotto.*
- La denominazione dei titoli abilitativi devono essere coerenti con la l.p. 15/2015 (artt. 4, 11, 22 bis commi 6 e 7, 22 ter, 25 comma 12 etc.)*

Vengono apportate le modifiche e le integrazioni come richiesto. Per quanto riguarda il riferimento temporale alla variante che ha introdotto determinate disposizioni, accanto alla dicitura “presente variante” è stata riportata la delibera di Giunta Provinciale che aveva adottato la variante iniziale (D.G.P. n. 2249 del 19.10.2012).

Alloggi tempo libero e vacanze

In merito alla disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanze l'art. 22 bis “Disciplina degli alloggi destinati alla residenza” va rivisto. La volumetria già assegnata può essere conservata e quella prevista dal PRG vigente (3.912 mc) ma non assegnata a specifiche previsioni insediative va ridotta della metà secondo le disposizioni dell'art. 130 comma 2



della l.p. 15/2015 (1.815 mc). Si precisa che è soggetta a dimezzamento la volumetria non già assegnata; si chiede pertanto di verificare la quantità indicata (3.912 mc), fornendo elementi in merito.

Il comma 12 dell'art. 22bis viene corretto dimezzando la volumetria residua da destinare a residenza per il tempo libero e vacanza; non essendo stata assegnata nel corso di questi anni, il contingente passa da 3912 m³ a 1956 m³, ovvero pari alla metà esatta (che non corrisponde a 1815 m³ come riportato sul verbale della conferenza di pianificazione).

La cubatura va necessariamente indicata come "volume lordo fuori terra" ai sensi dell'art. 3 del regolamento, come chiarito dalla circolare dell'Assessorato alla Coesione territoriale, Urbanistica, Enti Locali ed Edilizia Abitativa di data 4 giugno 2018.

In generale, la norma dovrà fare rimando all'art. 130 della l.p. 15/2015, anche con riguardo a quanto compete al consiglio comunale.

All'art. 25 comma 12 andranno modificati i parametri secondo quanto sopra indicato con riferimento alla variante 10 (ex PL3 - 517,30 mc). I limiti espressi con riferimento alla "volumetria" definita dal piano vigente come percentuale della volumetria "complessiva realizzabile, ovvero pari a 517,80 mc" andranno commisurati alla nuova potenzialità edificatoria del lotto di riferimento, significativamente ridotto dalla presente variante. Inoltre, la "volumetria" va riferita al "volume lordo fuori terra". E' necessario rivedere anche l'art. 77 comma 4, riferito al PL2.

Vengono apportate le opportune correzioni come richiesto dalla nota sopra riportata.

Adeguamento alla legge per il governo del territorio e al regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. e s.m.

In merito all'adeguamento alla disciplina provinciale.... Si richiama che l'altezza espressa in numero di piani va integrata con il parametro dell'"altezza del fronte", per il controllo dello sviluppo verticale degli edifici, avendo chiaro che l'altezza massima verrà considerata ai fini del calcolo delle distanze.

Le prescrizioni dell'intero paragrafo vengono recepite ed integrate o corrette all'interno delle NTA; per quanto concerne la riconduzione dei parametri alla SUN relativamente agli articoli citati nel verbale, si segnala che il comma 10 dell'art. 34 non è convertito in quanto ripreso dalla normativa provinciale (D.P.G.P. n. 8-40/Leg dell'08.03.2010 – art. 3), mentre per gli articoli 36 e 37 (rispettivamente aree a bosco ed aree a pascolo) mancando il parametro del lotto minimo, la conversione in SUN non è stata eseguita, come peraltro concordato in altre esperienze recenti



di variazione ai PRG di altri comuni della val di Fiemme.

Per quanto concerne eventuali accordi urbanistici, convenzioni o altro previsti dai piani attuativi, si segnala che alla data odierna sono in fase di edificazione il PL2, il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 25 comma 12 delle NTA mentre il PL1 è praticamente completato ad eccezione dell'ambito di proprietà del Comune di Panchià. Tutte le altre previsioni edificatorie previste nel Piano sono invece ancora da pianificare pertanto la conversione dei parametri edilizi è stata eseguita come previsto dalla LP 15/2015.

Norme di Attuazione relative al territorio esterno al centro storico

Vengono apportate tutte le correzioni e integrazioni indicate ad eccezione dei seguenti casi:

Art. 5: la denominazione ai sensi dell'art. 50 della L.P. 15/2015 non troverebbe riscontro cartografico, dove sono riportati i tematismi residuali previsti dalla legenda standard. Si ritiene che, per maggior chiarezza, in questa fase sia meglio lasciare le descrizioni invariate.

Art. 11: gli interventi elencati riguardano sia il patrimonio edilizio esistente (di cui come sottolineato sul verbale della conferenza di pianificazione, esiste apposito documento normativo), sia la nuova edificazione. Si auspica che nella prossima variante uno degli obiettivi dell'Amministrazione sia quello di unificare i due strumenti normativi senza fare distinzione fra porzione di territorio interna o esterna al centro storico. In tale occasione sarà possibile riordinare gli articoli e le norme che appaiono comuni ai due documenti.

Art. 24: vengono apportate tutte le correzioni indicate, ad eccezione del comma 12. Detto comma si riferisce ad un'area con specifico riferimento normativo in cui si indica la SUN massima realizzabile sull'intera area. Corretto è eliminare il riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria, ma non appare indispensabile inserire l'indice di utilizzazione fondiaria U_f proprio perché è già indicata la SUN massima.

Art. 27: il comma 3 permette un ampliamento degli edifici produttivi esistenti che non rispettino i parametri di lotto minimo e/o rapporto di copertura, purché detto ampliamento sia realizzato esclusivamente con finalità produttive. Tale previsione



risale al passato ed è rimasta vigente in quanto unica alternativa per alcuni casi particolari presenti sul territorio comunale.

Art. 29: il comma 7 risulta chiaro e non ha mai generato alcun dubbio di applicazione. Si riferisce agli edifici residenziali esistenti i quali, anziché essere sottoposti alle norme di tale articolo, proprio per la loro destinazione d'uso sono soggetti all'art. 24 delle zone B1.

Art. 34: il comma 10 è ripreso dalla normativa provinciale (D.P.G.P. n. 8-40/Leg dell'08.03.2010 – art. 3).

Artt. 36 e 37: come accennato in precedenza, per le aree a bosco e per le aree a pascolo, mancando il parametro del lotto minimo, non è possibile procedere con la conversione degli indici. Tale difficoltà era già stata affrontata anche per la variante al PRG del Comune di Tesero, ed in tale sede era stato concordato di lasciare gli indici vigenti come, in questo caso, per Panchià. La variante del comune di Tesero è stata poi approvata dalla Giunta Provinciale.

Art. 43: i parametri introdotti con la prima variante (D.G.P. n. 2249 del 19.10.2012) si riferivano ad uno specifico progetto legato alla realizzazione della centralina.

Allegato 1: viene corretta la definizione ed in base alla segnalazione inerente le costruzioni accessorie, vengono integrati gli articoli 21, 24 e 25 al fine di poter realizzare quanto definito dall'art. 3 del Regolamento Urbanistico – Edilizio Provinciale.

Servizio artigianato e commercio

In merito alla eventuale localizzazione del commercio all'ingrosso, in tale sede l'Amministrazione non ritiene necessario individuare tale previsione da esercitarsi in modo autonomo senza il commercio al dettaglio. Gli articoli 85bis e 83ter sono stati corretti ed integrati come indicato dal Servizio scrivente.

Servizio turismo e sport

Sono state introdotte tutte le integrazioni e correzioni richieste.



Norme di Attuazione per gli insediamenti storici, per gli edifici isolati e per il patrimonio edilizio montano

Non si comprende la scelta di duplicare la disciplina delle categorie di intervento, trattate in prima battuta con gli articoli da 12 a 21 e, a seguire, al Capo I, oltre che dal Titolo III delle "Norme di Attuazione relative al territorio esterno al centro storico". In occasione della Conferenza di pianificazione il progettista ha riferito di aver confermato l'impostazione dei due vigenti e distinti piani; ha riferito che il piano regolatore - che un tempo disciplinava attraverso un unico documento normativo il centro storico ed il territorio esterno ad esso - è stato interessato nel tempo l'adozione di varianti distinte che hanno comportato la nascita di due documenti normativi e, con essi, la duplicazione della disciplina. Considerato il rilievo reso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio relativo alla necessità di evitare forme di duplicazione della disciplina e, in generale, dei rinvii espressi, il progettista ha condiviso l'opportunità di semplificare il testo ed ha indicato che provvederà in adozione definitiva.

In tale sede, visti i tempi ristretti e valutato il lavoro necessario per unificare i due documenti che influenzerebbe richiami contenuti in vari articoli dei due documenti, si è deciso di non procedere all'unificazione delle NTA, demandando il lavoro alla prossima variante che l'amministrazione intenderà adottare. Gli articoli richiamati non sono proprio uguali, spesso presentano contenuti diversi, pertanto il riordino e unificazione non consiste in una mera trasposizione di testo ma risulta essere più laborioso di quanto preventivamente pensato (es: artt. 2, 3, 5 ...).

Relativamente ai contenuti a carattere di dettaglio, sono state apportate le opportune correzioni e integrazioni ai singoli articoli, con le seguenti eccezioni o note di chiarimento:

Artt. 12, 13, 14, 15, 16 e 19: come concordato in sede di conferenza di pianificazione ma non riportato sul verbale, il contenuto rimanente di detti articoli viene traslato, mettendolo in evidenza con il colore blu nella versione di raffronto, agli articoli successivi contenuti nelle NTA relativamente ai rispettivi gradi di protezione.

Art. 23, comma 4: i citati punti individuati dalle lettere a), b), c), d) descrivono gli interventi possibili in base alla tipologia degli edifici; detti interventi sono tutti coerenti con quanto riportato in cartografia e non si comprende dove questi possano generare confusione, essendo comunque vigenti da quasi otto anni.

Art. 28, comma 3: detto comma non è un richiamo all'art. 105 della L.P. 15/2015 ma è vigente dalla variante introdotta con D.G.P. n. 2249 del 19.10.2012 e si ritiene non essere in contrasto con quanto previsto dalla legge provinciale.



Pertanto anche in tale variante, l'amministrazione valuta tale previsione come una ulteriore opportunità per incentivare al recupero del patrimonio edilizio esistente ed è intenzionata a mantenere detto comma all'interno del proprio strumento normativo.

Art. 30, comma 2: si ritiene di levare la dicitura "accessori" per non contrastare la definizione riportata all'art. 3 del regolamento Urbanistico – edilizio Provinciale, ma lasciare il termine "manufatti". Tale comma è infatti riferito a tutte quelle costruzioni poco consone al tessuto storico che proliferano nel contesto esistente (baracche, tettoie con onduline, etc.) e che non rientrano nelle definizioni stabilite dalla norma provinciale.

Pareri

Il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette, in data 16 dicembre 2019, ha espresso il seguente parere:

"Le varianti previste non hanno effetti diretti su aree protette in quanto si tratta di cambi di destinazione d'uso per adeguare la situazione reale dei luoghi relativa alla strada che collega il campo sportivo all'abitato di Fiemme (varianti da 13 a 19) all'interno della Riserva Locale di Panchià.

Relativamente alla destinazione d'uso "strada locale in potenziamento" si ritiene necessario inserire nella norma urbanistica che gli interventi dovranno essere compatibili con le norme di tutela dell'area protetta.

Per quanto riguarda l'ultimo capoverso, viene integrato il comma 1 dell'art. 75 delle NTA relative al territorio esterno al centro storico.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Nel periodo previsto per legge, sono pervenute al protocollo comunale n° 12 osservazioni in merito alla prima adozione della variante al PRG; di seguito si riportano le considerazioni effettuate e l'esito delle risposte riassunte in una tabella in calce al documento.

1. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig.ra GUADAGNINI Giuliana – Prot. 3581 del 21.10.2019

La richiesta di inedificabilità delle pp.ff. 450/1, 450/3, 451, 392/5 e 382/2 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da B1 ad



area agricola (**varianti 21 e 21 bis**).

2. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig. DEFRANCESCO LUCA – Prot. 3633 del 24.10.2019

La particella fondiaria 1633 ricade, in base al PRG vigente, in area agricola di cui all'art. 34 delle NTA; gli obiettivi dichiarati da parte dell'amministrazione comunale per la variante in corso non prevedono la possibilità di inserire nuove aree edificabili all'interno del territorio alla luce delle disposizioni della LP 15/2015. La richiesta pertanto non può momentaneamente essere soddisfatta.

3. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig. VARESCO RENZO – Prot. 3729 del 04.11.2019

Le particelle fondiarie 1051/1, 1052/1 e 1559 ricadono, in base al PRG vigente, in area agricola di pregio del PUP, riprese nella cartografia di Piano e regolate dall'art. 35 delle NTA; premesso che le aree agricole di pregio del PUP non possono essere modificate senza compensazione, gli obiettivi dichiarati da parte dell'amministrazione comunale per la variante in corso non prevedono la possibilità di inserire nuove aree edificabili all'interno del territorio alla luce delle disposizioni della LP 15/2015. La richiesta pertanto non può essere accolta.

4. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig. ZORZI DIEGO erede di ZORZI MARIO – Prot. 3768 del 06.11.2019

La richiesta di inedificabilità della p.f. 817 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da alberghiera di tipo tradizionale ad area agricola (**variante 20**).

5. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig. BOZZETTA AMERIGO – Prot. 3788 del 08.11.2019

La richiesta di inedificabilità della p.f. 2508/3 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da area per edifici esistenti e di completamento B1 ad area agricola (**variante 23**).



6. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig.ra ZORZI TULLIA – Prot. 3814 del 11.11.2019

La richiesta riguarda un cambio d'uso del suolo delle pp.ff. 1083/4 e 1084 in quanto pertinenza dell'abitazione della proprietaria, catastalmente contraddistinta dalla p.ed. 327/1 ubicata in Via Costa. La zona passa da area per edifici esistenti e di completamento B1 ad area a verde privato H (**variante 22**).

7. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig.ra ZORZI CATIANNA erede di ZORZI CARLO – Prot. 3857 del 14.11.2019

La richiesta di inedificabilità della p.f. 817 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 viene accolta e la zona passa da alberghiera di tipo tradizionale ad area agricola (**variante 20**).

8. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig.ra VASSELAI ALMA – Prot. 3946 del 22.11.2019

La richiesta di inedificabilità della p.f. 649 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 era già stata accolta in prima adozione con l'introduzione della **variante cartografica n°3**. Tale variante levava la previsione di area sportiva di progetto ad un'ampia area ubicata in prossimità del campo sportivo, tra cui è compresa anche la p.f. 649. Eliminando l'area sportiva ed inserendo al suo posto un'area agricola, veniva levata all'intera area la possibilità edificatoria, lasciando inalterate le zone a bosco limitrofe. La p.f. 649 ad oggi, quindi, ricadrà parte in area a bosco (invariata rispetto al PRG vigente) e parte in area agricola (introdotta con la variante cartografica della prima adozione). A tutti gli effetti quindi, l'area è già inedificabile e non occorre apportare ulteriori modifiche alla cartografia.

9. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sig. ZORZI FRANCO – Prot. 4039 del 02.12.2019

La richiesta riguarda la modifica dell'art. 32, comma 3 delle NTA, riferito all'area alberghiera tradizionale di nuovo impianto; il Sig. Zorzi Franco richiede di levare la



possibilità espressa dalla lettera c) dell'art. 30 della LP 7/2002 (bed and breakfast) ed inserire la possibilità di edificare un garnì. Di fatto quest'ultima richiesta è già presente nella norma vigente con il richiamo alla lettera b) dell'art. 5 della LP 7/2002. La richiesta pertanto, viene accolta.

10. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sigg. ZORZI FLAVIANO E GIACOMUZZI GIGLIOLA – Prot. 4057 del 03.12.2019

La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso del suolo della p.f. 712 ubicata presso il campo sportivo. I signori Zorzi Flaviano e Giacomuzzi Gigliola, proprietari del fondo, richiedono di fatto la trasformazione del suolo da area per attrezzature di livello locale ad area agricola; per la natura della richiesta, così come specificato sul verbale della conferenza di pianificazione relativamente alla variante cartografica n° 2, tale richiesta si può inquadrare ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015 e pertanto viene accolta (**variante 24**).

11. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: Sigg. LONGO CLAUDIO E RASOM ROSANNA – Prot. 4162 del 12.12.2019

La richiesta riguarda l'inedificabilità della p.f. 400/1 ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015, anche se i proprietari richiedono in calce alla domanda la possibilità di realizzare una legnaia o una tettoia aperta su tre lati. L'area attualmente ricade in zona per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione – C – ai sensi dell'art. 25 delle NTA. La particella menzionata ricade tuttavia anche all'interno del PL2, recentemente suddiviso in ambiti edificatori, nella fattispecie ricade nell'ambito 2. La richiesta di inedificabilità non può pertanto essere accolta, ma potrà essere considerata in una successiva variante al piano qualora tutti i proprietari richiedessero l'eliminazione dell'ambito 2 recentemente costituito con l'approvazione e la stipula della convenzione del PL2.

12. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA: UFFICIO TECNICO COMUNALE – Prot. 4110 del 09.12.2019

L'osservazione presentata dall'ufficio tecnico comunale viene fatta a titolo collaborativo e riporta 10 punti da valutare in merito alla stesura delle NTA; parte



di questi (**punti 1, 2, 6 e 10**) sono già stati analizzati nella prima parte del presente documento in quanto segnalati anche dal verbale della conferenza di pianificazione, a cui si rimanda. Relativamente al **punto 3** – *“Valutare l’opportunità o meno di mantenere la disposizione di cui all’art. 9 comma 3 delle N.T.A., relative sia al centro storico che al territorio esterno allo stesso, che in taluni casi potrebbe gravare sulla progettazione”* si ritiene opportuno mantenere tale previsione in quanto inserita con la variante del 2012 e ritenuta idonea nel corso degli anni trascorsi.

Per quanto riguarda il **punto 4** – *“Valutare se il requisito di cui all’art. 22ter comma 2 lett. c) delle N.T.A. relative al territorio esterno al centro storico è opportuno o obbligatorio che sia adeguato ai requisiti previsti dall’art. 87 c. 4 della L.P. 15/2015”* si rimanda alla nota a piè pagina delle NTA in cui si sottolinea che tale prescrizione è stata inserita d’ufficio dalla Giunta Provinciale in sede di approvazione della variante nel 2012.

Al **punto 5** si richiede *“Definire con maggior chiarezza se possibile o meno realizzare legnaie in aree agricole di cui all’art. 34 delle N.T.A. relative al territorio esterno al centro storico”*; a tal proposito la normativa non viene integrata in quanto la realizzazione dei manufatti in area agricola viene stabilita dalla norma provinciale.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (richiesta al **punto 7**) non trovano più spazio all’interno delle NTA in quanto il relativo articolo è stato abrogato; contestualmente all’abrogazione di detto articolo, la cartografia del centro storico è stata adeguata e tutti gli edifici con tale grado di vincolo sono stati inseriti in R3, ovvero ristrutturazione edilizia. L’aggiornamento delle schede di rilevazione degli edifici del centro storico, come già descritto in precedenza, sarà oggetto della prossima variante.

Per quanto concerne la reiterazione dei vincoli d’esproprio (**punto 8**), è stato verificato che la zona destinata alle infrastrutture tecnologiche e per impianti di telecomunicazione inserita in cartografia nel 2009 per la realizzazione di una centralina, aveva iniziato l’iter previsto per legge che poi è stato interrotto. A tal riguardo si vedano le considerazioni espresse nell’apposito documento facente parte degli allegati di piano.

Al **punto 9** viene richiesto di valutare l’opportunità o meno di inserire una



disciplina degli interventi realizzabili nelle aree libere del centro storico non individuate da apposito retino; a tal proposito, essendo dette aree “bianche” si deve fare riferimento all’art. 31 delle NTA relative agli insediamenti storici.

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

La presente Variante al P.R.G. ha preso in considerazione le seguenti domande presentate dai censiti, tutte precedentemente illustrate e motivate analiticamente; la tabella che segue riporta l’esito:

N°	Nominativo	Data	Prot.	Richiesta	Esito
1	Guadagnini Giuliana	21.10.2019	3581	Inedificabilità pp.ff. 382/2, 392/5, 450/1, 450/3, 451	Accolta
2	Defrancesco Luca	24.10.2019	3633	Edificabilità p.f. 1633	Respinta
3	Varesco Renzo	04.11.2019	3729	Edificabilità pp.ff. 1051/1 e 1052/1 o 1559	Respinta
4	Zorzi Diego	06.11.2019	3768	Inedificabilità p.f. 817	Accolta
5	Bozzetta Amerigo	08.11.2019	3788	Inedificabilità p.f. 2508/3	Accolta
6	Zorzi Tullia	11.11.2019	3814	Trasformazione pp.ff. 1083/4 e 1084 in area a verde privato - H	Accolta
7	Zorzi Catianna	14.11.2019	3857	Inedificabilità p.f. 817	Accolta
8	Vasselai Alma	22.11.2019	3946	Inedificabilità p.f. 649	Accolta
9	Zorzi Franco	02.12.2019	4039	Modifica art. 32, comma 3	Accolta
10	Zorzi Flaviano e Giacomuzzi Gigliola	03.12.2019	4057	Trasformazione p.f. 712 da area per attrezzature di livello locale ad area agricola	Accolta
11	Longo Claudio e Rasom Rosanna	12.12.2019	4162	Inedificabilità p.f. 400/1	Respinta
12	UTC	09.12.2019	4110	Osservazioni NTA	Accolta parzialmente

Cavalese, marzo 2020

Il Progettista
Ing. MARCO SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— • —
dott. ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756