



Comune di Cavalese - Provincia di Trento

Servizio Tecnico Comunale

Via F.lli Bronzetti, 2 - 38033 Cavalese

Tel. 0462/23726

e-mail: c.nocentini@comunecavalese.it



ALLEGATO E:

PERIZIA DI VERIFICA DELLO STATO ATTUALE

“MALGA SALANZADA” p.ed. 1598

Foto1: Facciata Sud



Foto2: Facciata Nord



Foto 3: parco giochi adiacente alla malga



Fot 4: malga con campigolo



1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Situata in sinistra orografica del Torrente Avisio a quota 1036 m slm è un edificio destinato ad agritur-ristorante oggetto di vari interventi di ristrutturazione negli anni '90 e in ultimo nel 2005.

La superficie complessivamente oggetto di concessione è pari a **mq 3.575**, comprendenti fabbricati e pertinenze come di seguito descritto.

Inquadramento catastale:

L'edificio rientra nel C.C di Cavalese nella **p.ed. 1598 di mq 1453**, comprendente il fabbricato ad uso ristorante di superficie lorda mq 396 e le sue pertinenze comprendenti un piazzale di

circa 500 mq adibito a parcheggio e a dehors e un'area di verde -giardino, per complessivi mq 1176 . La superficie della p.ed. 1598 in C.C. 86 - Cavalese è così ripartita:

Tabella 1: dati metrici della p.ed. 1598

p.ed.	Foglio	Sub.	categoria	Superficie (mq)
1598	7	3	C01- ristorante	396
			Tipologia di ambiente	
			A1	91
			A2	119
			C	6
			D	87
			F	1176

Sono inoltre inclusi nelle pertinenze dell'edificio dei terreni, comprendenti il parco giochi posto sul lato sud e una parte della strada di accesso di mq 150 circa, e il campigolo recintato a Nord dell'edificio rientranti nella p.f. 5523/8 (parte) e nella p.f. 5522/9 , come di seguito descritto:

Tabella 2: dati metrici delle p.f. 5523/8 e 5522/9

	Catasto	Particella Catastale	Area in concessione(mq)	Area tot da Visura (mq)	Area esclusa da Concessione (mq)
1	86- Cavalese	p.f. 5523/8 (parte)	2067	15.128	13.061
		<i>di cui:</i>			
		<i>giardino/strada</i>	<i>150</i>		
		<i>pascolo/campigolo</i>	<i>1917</i>		
2	86- Cavalese	p.f. 5522/9	55	55	0
		<i>di cui:</i>			
		<i>pascolo/campigolo</i>	<i>55</i>		
		SOMMANO 1+ 2	2122		

Inquadramento territoriale -urbanistico:

P.U.P. Piano Urbanistico Provinciale: Il fabbricato rientra in Aree di:

- Interesse rurale, Pascoli Art. 9
- Tutela Ambientale art. 11
- C.S.P. – carta di sintesi della pericolosità: una parte del piazzale antistante il fabbricato è classificato P2 per rischio frane.

P.R.G. di Cavalese: Il fabbricato rientra nella scheda 11 del Patrimonio Edilizio Montano allegato al Pano Regolatore Generale del Comune di Cavalese ed è assoggettato alle sue specifiche norme di attuazione (art. 4.11).

Rientra in Aree a pascolo Art. 2.6 e in Aree di tutela ambientale Art. 5.4

Accessibilità:

Il fabbricato è raggiungibile da Masi di Cavalese attraverso strada comunale carrabile di Salanzada. Al termine della strada sfaltata, l'accesso all'Agritur avviene percorrendo circa 30 m di strada bianca rientrante nella p.f. 5522/6 del C.C. di Cavalese di proprietà comunale e in parte della p.f. 5523/8 del C.C. di Cavalese di proprietà comunale.

Classe Prestazione Energetica: L'edificio è classificato in classe energetica **"G"**

2. SPAZI E DOTAZIONI ESTERNE

L'area esterna all'edificio e di sua pertinenza ha una superficie complessiva di circa mq 1176 in p.ed. 1598 a cui si sommano mq 2.122 della p.d. 5523/8 e della p.f. 2222/9 per complessivi mq 3.298 di pertinenze.

Il piazzale esterno, adibito a parcheggio o terrazza, è pavimentato con legante calcareo ed ha una superficie di circa 1026.

L'ulteriore area pertinenziale utilizzata a pascolo e giadino è delimitata dal pascolo soprastante e sottostante la malga da una staccionata in legno di larice e abete di tipo tradizionale, circa circa 300 ml.

A sud dell'edificio è presente un'area verde destinata a giardino complessiva di circa 300 mq.

A nord dell'edificio a valle del piazzale, vi è un'area di pascolo pingue, campigolo della malga di mq 1972.

2.1 SPECIFICHE INERENTI LA GESTIONE DEL PASCOLO

L'area di pascolo Pingue, di mq 1917, rientra nella particella forestale 52 del Piano di Gestione forestale 189 del Comune di Cavalese e rientra nell'Unità di pascolo (UPAS) nr. 06 censita dallo Schedario Pascoli Provinciali, come area priva di tara (Tara =0%). Per questa superficie di pascolo si stabilisce il seguente disciplinare di gestione:

- Periodo di pascolamento consentito dal 01 maggio al 31 ottobre di ogni anno.
- Carico ottimale UBA 0,38 (+/- 10%) convertibile in numero di capi applicando la seguente tabella:

Tabella 3: Conversione degli animali in UBA

TIPOLOGIA BESTIAME	UBA
Tori, vacche e altri bovini di età > 24 mesi; equini di età > 6 mesi	1,0
Bovini di età 6 -24 mesi	0,6
Bovini età < 6 mesi	0,4
Asini età > 6 mesi	0,5
Ovini età > 12 mesi	0,15
Caprini età > 12 mesi	0,15
Scrofe riproduttrici > 50 kg	0,5
Altri suini	0,3
Galline ovaiole	0,014
Altro pollame	0,03

3. LISTA ARREDI E DOTAZIONI INTERNE

Vedi **ALLEGATO C** al Bando di gara.

4. CERTIFICATI CONFORMITA' IMPIANTI

- Impianto di condizionamento (aria-aria) interno All. 5.1
- Impianto elettrico –Allegato 5.2
- Impianto termoidraulico alimentato da caldaia a Gasolio–Allegato 5.3

5. ALLEGATI

- ALLEGATI 1.1 -1.3 Planimetrie catastali
- ALLEGATI 2.1 -2.3 Cartografie di inquadramento territoriale e planimetrie
- ALLEGATO 3 – Estratto scheda 11 del Patrimonio Edilizio Montano – PRG del Comune di Cavalese
- ALLEGATI 4.1 -4.6 Estratti catastali relativi a p.ed. 1598 e p.f. 5523/8 in C.C. di Cavalese (planimetrie, visure, dati metrici)
- ALLEGATI 5.1-5.3 Certificati conformità impianti
- ALLEGATO 6: Certificato di Prestazione Energetica

Cavalese, 06/03/2026

Il Funzionario Tecnico
Ufficio Foreste e Ambiente