



COMUNE DI CARZANO

Piazza Municipio, 1 - 38050 Carzano (TN)
Tel. 0461/766021, Fax 0461/777208
Indirizzo e-mail: comune@comune.carzano.tn.it
PEC: comune@pec.comune.carzano.tn.it
Codice Fiscale e P.IVA. 00291040228



ALLEGATO A

***GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA
ALBERGHIERA DENOMINATA “LOCANDA ALPINA
VALTRIGHETTA” P.ED 1027 C.C. TELVE DI SOTTO***

***DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPLESSO e
PLANIMETRIE DELLA STRUTTURA CONCESSA IN
GESTIONE***

DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPLESSO

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Carzano è proprietario di un immobile sito in località Valtrighetta nel comune catastale di Telve di Sotto, struttura destinata ad esercizio di attività alberghiera con attività di bar e ristorante. Il Comune intende procedere all'affidamento a terzi della gestione della struttura, mediante asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e ss.mm.ii. come da ultimo con la L.P. 09.03.2016, n. 2 e il D.lgs. 31.03.2023, n. 36, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

DENOMINAZIONE DEL COMPLESSO: *Locanda Alpina Valtrighetta*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: *P.ed. 1027 C.C. Telve di Sotto con area di pertinenza.*

TIPOLOGIA: *Albergo 2 Stelle, con attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, con somministrazione di pasti tradizionali (compresi pasti veloci) e somministrazione di bevande: bevande alcoliche ed analcoliche, latte, dolciumi, pasticceria, gelateria, prodotti gastronomia (sandwiches, pizzette, tramezzini, panini, salatin, e similari).*

LOCALIZZAZIONE: *La struttura in questione, è situata nel comune catastale di Telve di Sotto, in località Valtrighetta, sulla sinistra orografica del Torrente Maso, si contrappone alla Valtrigona, laterale della Val Calamento. L'immobile è situato in media montagna alla quota di circa 1430 mslm.*

PROPRIETA': *Comune di Carzano con sede in P.zza Municipio n. 1 – 38050 Carzano (TN) – c.f./p.i. 00291040228 – mail: comune@comune.carzano.tn.it – pec: comune@pec.comune.carzano.tn.it - Tel. 0461/766021.*

2. ACCESSIBILITA' E CONTESTO TERRITORIALE

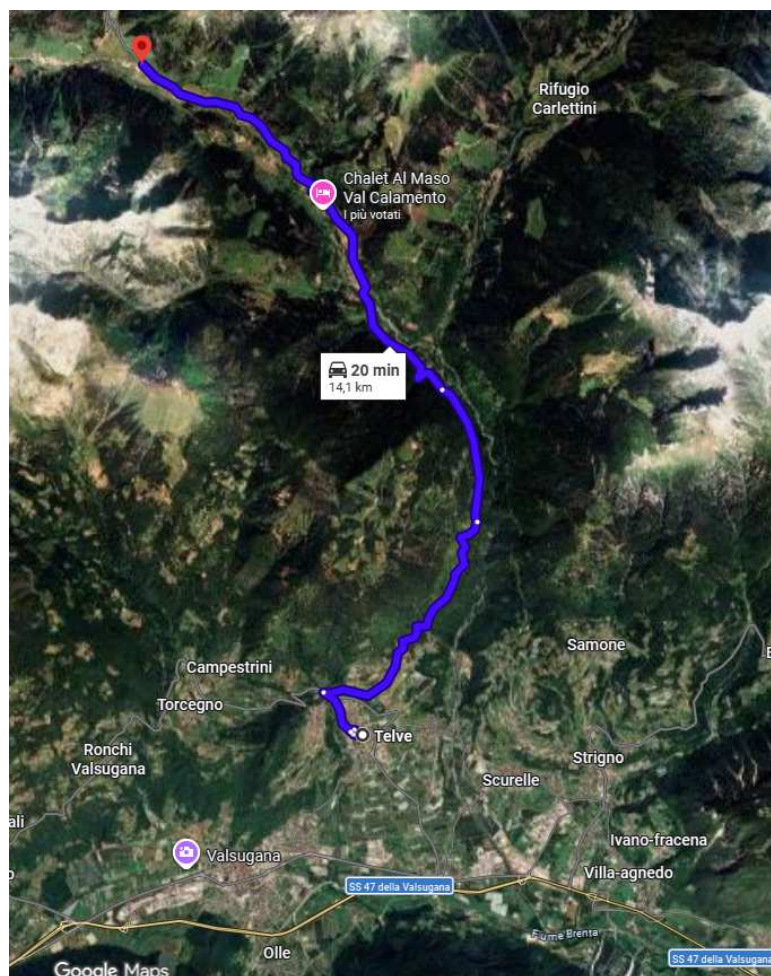
VIABILITA' DI ACCESSO: *Accesso dalla Strada Provinciale n. 31 che dall'abitato di Telve (TN) sale in direzione Val Calamento - Passo Manghen (asfaltata), ed al Km 16,960 circa si imbecca sulla sinistra la strada comunale per Valtrighetta (asfaltata), ed a circa 230 mt. si trova la struttura alberghiera denominata Locanda Alpina Valtrighetta.*

La Strada Provinciale n. 31 del Manghen, gestita dal Servizio Gestione Strade della PAT è chiusa al transito veicolare nel periodo invernale, dalla Loc. Malga Valtrighetta – Km 16,960 (dopo bivio

di accesso all'Albergo Valtrighetta) verso il Passo Manghen – Loc. Ponte Stue, dal 1 novembre al 30 aprile.

Attualmente il Servizio Gestione Strade della PAT, nel periodo invernale prevede anche la chiusura dal 1 dicembre al 30 marzo, del tratto di viabilità dal Ristorante Baessa alla Loc. Valtrighetta (tratto di strada di accesso all'Albergo Valtrighetta) – a seguito dell'avvio dell'attività ricettiva presso l'Albergo Valtrighetta, sarà garantito, fatti salvi eventuali condizioni meteo eccezionali o valanghe, l'accesso veicolare per tutto l'anno fino all'Albergo (al fine di poter monitorare la situazione meteorologica sarà installata all'esterno della struttura alberghiera una telecamera alimentata con energia elettrica della struttura).

DISTANZA DA CENTRI ABITATI: La struttura ricettiva dista circa 15 Km dall'abitato di Telve (percorrenza circa 20 minuti in auto) dove si possono trovare negozi di alimentari, farmacia, banca ecc. e a circa 20 Km dall'abitato di Borgo Valsugana (percorrenza circa 30 minuti in auto), quale maggiore centro della valle dove si trovano tutti i principali servizi (Ospedale con pronto soccorso, guardia medica, negozi, centro commerciale, ecc.).



PARCHEGGI: La struttura ricettiva ha un parcheggio riservato ed in adiacenza all'albergo vi è un ampio parcheggio pubblico utilizzato quale base di partenza dagli escursionisti.

3. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

a) Consistenza e distribuzione

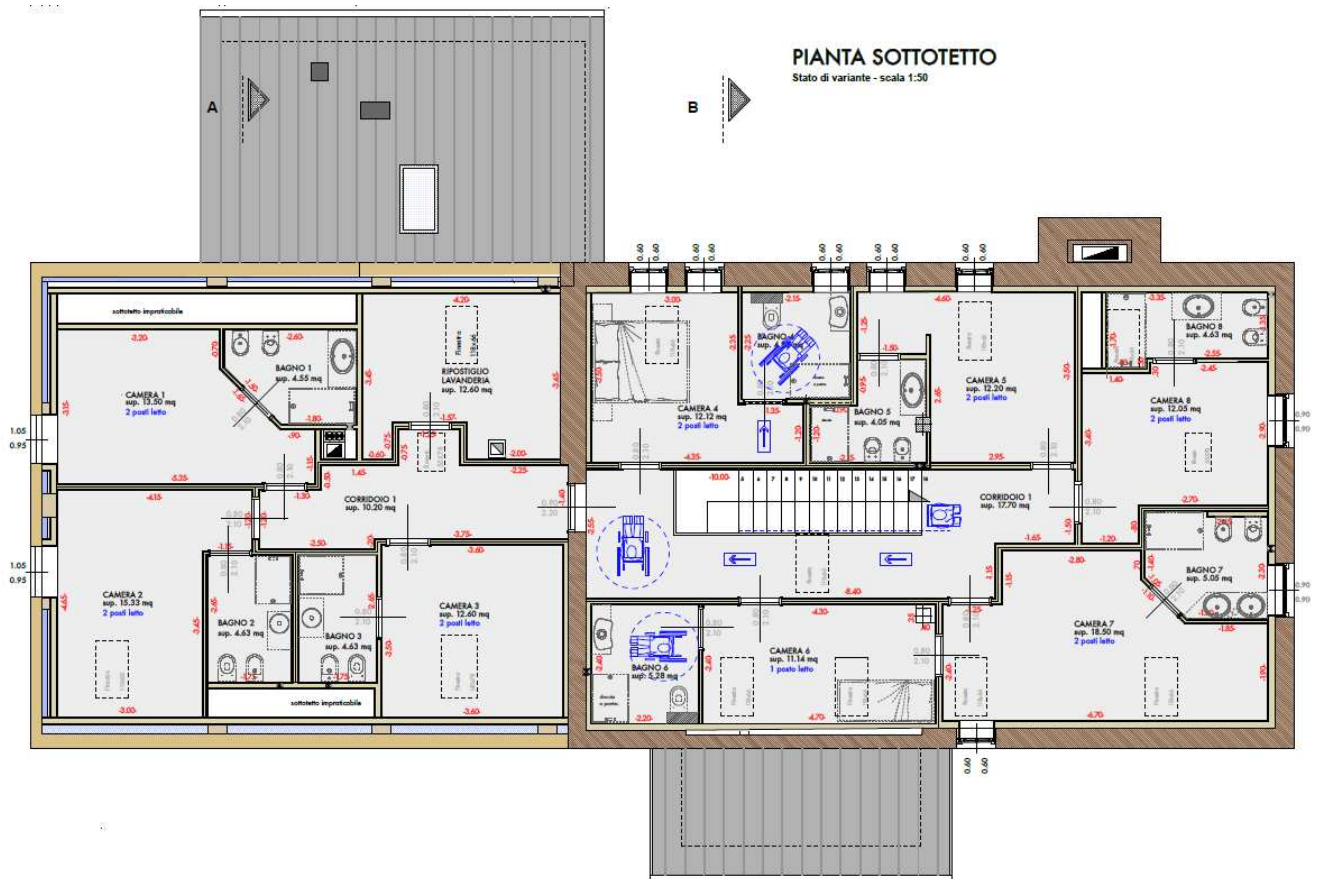
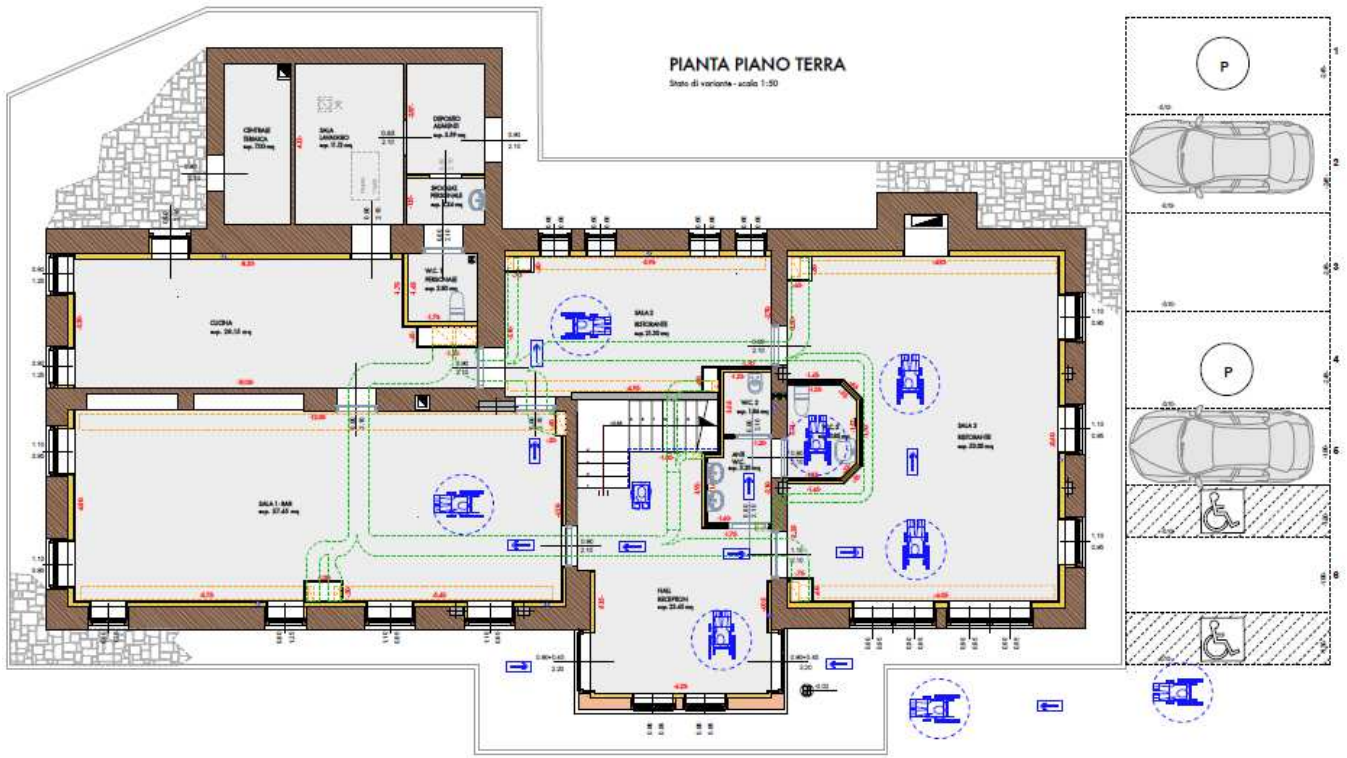
- La struttura alberghiera è costituita da un unico immobile, che si sviluppa su due livelli:
 - Piano Terra con una superficie complessiva in pianta di circa mq. 304,00;
 - Piano Sottotetto con una superficie complessiva in pianta di circa mq. 260,00;
- L'immobile originariamente fabbricato tipico del luogo con struttura in pietrame e legno, dopo una serie di interventi di ristrutturazione complessiva ed ampliamento, è stato ora adibito ad albergo. I lavori di ristrutturazione e completamento conclusi nel corso dell'anno 2025, hanno interessato le opere di finitura interna e la completa realizzazione degli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico, impianto di ricambio d'aria per le sale ristorante e bar).

Le finiture sono di tipo civile, con pavimentazioni in ceramica al piano terra nella hall-reception, bar, cucina e nei locali annessi, nei servizi igienici comuni e scala di accesso al piano sottotetto, nonché nel corridoio e nel deposito del piano sottotetto. Le sale ristorante al piano terra e le stanze con bagno al piano sottotetto presentano pavimentazioni in legno.

I locali bar, sale ristorante, camere, bagni e cucina sono stati arredati nel corso dell'anno 2025.

b) Spazi e funzioni

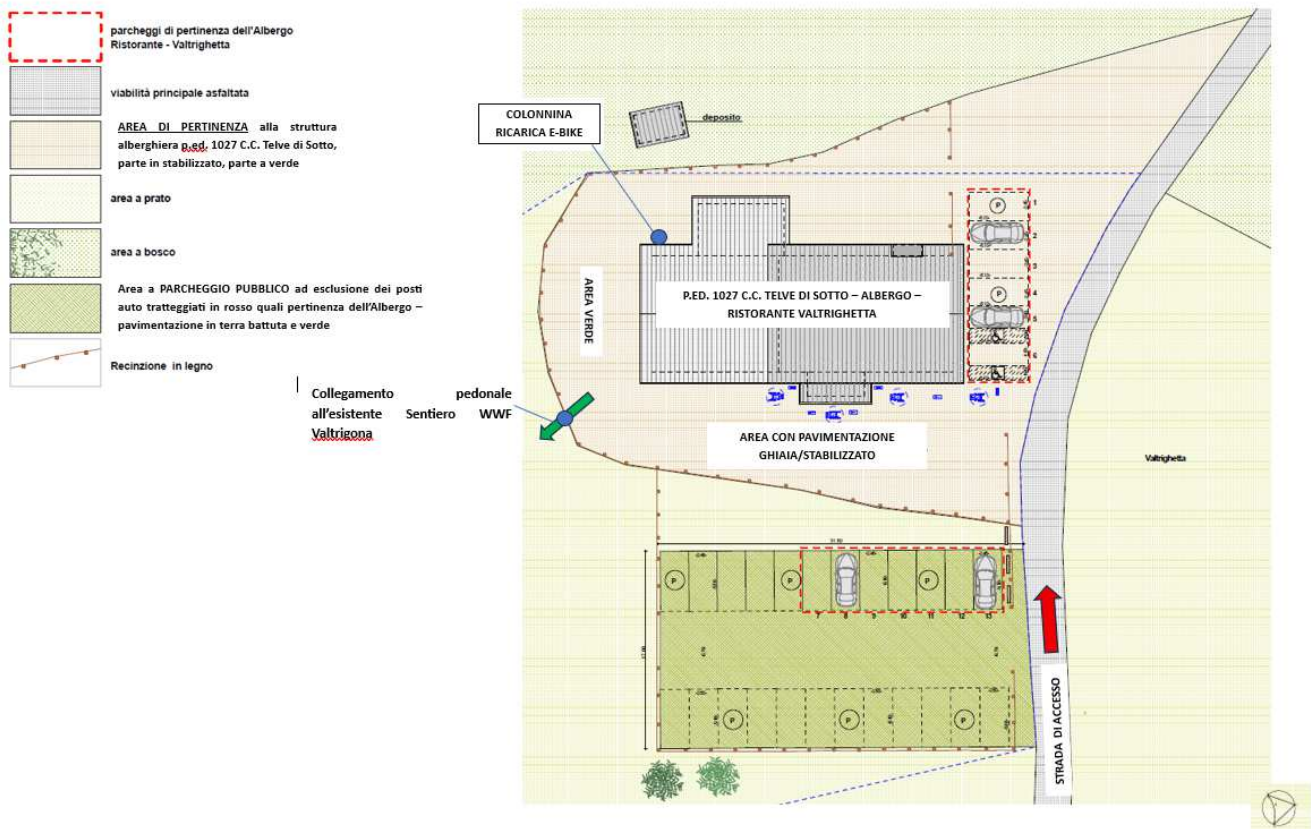
- **piano terra:** hall reception, scala di accesso al piano primo, anti WC con due servizi igienici (di cui uno accessibile ai disabili), locale bar attrezzato (mq 57,45), Sala Ristorante (mq 53,00), Sala Ristorante (mq 21,30), locale cucina attrezzata (mq 28,15), sala lavaggio (mq 11,12), deposito alimenti attrezzato (mq 5,59), spogliatoio per il personale, servizio igienico per il personale e centrale termica alimentata a GPL (serbatoio GPL localizzato nel cortile esterno);
- **piano primo:** n. 8 (otto) stanze da letto ciascuna con proprio bagno, per un totale di n. 15 (quindici) posti letto (7 stanze a 2 posti letto ed 1 stanza a 1 posto letto) e locale ripostiglio/lavanderia.



· Area di pertinenza esterna:

- parte a verde;
- nell'area antistante l'accesso ed il locale bar, area con pavimentazione in ghiaia/stabilizzato dove a cura del gestore potranno essere collocate panche e tavoli;
- area parcheggio verso la strada di accesso e parte degli spazi parcheggio pertinenti alla struttura alberghiera sono nel confinante parcheggio pubblico;
- sul lato a Sud dell'immobile è presente un percorso pedonale che collega direttamente la struttura alberghiera al Sentiero dell'Oasi WWF Valtrigona;
- nel retro della struttura presenza di una colonnina di ricarica e-bike.

legenda



4. IMPIANTI E DOTAZIONI

Impianto termico: caldaia a condensazione funzionante a GPL con serbatoio GPL localizzato nel cortile esterno (serbatoio di accumulo in comodato d'uso – attualmente il Comune ha in essere un contratto con la società Agn Energia) – Potenza del Focolare kW 115 (situata nella centrale termica sita a piano terra dell'immobile), a servizio dell'impianto di riscaldamento costituito da

impianto radiatori tubolari. Il generatore produce energia termica per il riscaldamento dell'immobile e funziona in base ai carichi termici, inoltre serve per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il collettore posizionato in C.T. individua le rispettive zone impiantistiche, distinte tra loro per la diversità dei terminali a loro collegati e/o alla diversa utilizzazione degli ambienti serviti, e più precisamente:

- circuito impianto termico a servizio del piano terra costituito da radiatori tubolari;*
- circuito impianto termico a servizio del piano primo costituito da radiatori tubolari;*
- circuito U.T.A. sale ristorante: unità termo ventilante con recupero di calore a servizio delle sale ristorante;*
- circuito carico bollitore.*

La Sala 3 Ristorante è dotata di Camino a legna ad incasso.

Impianto aria primaria: *unità termoventilante con recupero di calore a servizio dei locali al piano terra (sale ristorante e bar).*

Impianto elettrico: *nuovo impianto elettrico a servizio dell'intera struttura, eseguito a regola d'arte e in conformità alle normative tecniche e di sicurezza vigenti, completo di quadri, linee, dispositivi di protezione, comando e messa a terra.*

Sono presenti i corpi illuminanti, idonei e conformi alla destinazione d'uso dei singoli ambienti.

Nel retro della struttura alberghiera è presente una colonnina di ricarica e-bike.

Attualmente la struttura è servita da contatore dell'energia elettrica della potenza di 50 kW.

Accessibilità disabili: *la scala di collegamento piano terra - piano sottotetto è dotata di servoscala a pedana.*

Smaltimento Reflui: *la struttura è collegata, per quanto riguarda le acque nere, a delle fosse Imhoff, collegate ad un impianto di fitodepurazione. A servizio della cucina-sala lavaggio è stata installata una vasca disoleatrice, la quale separa gli oli (raccolti nella vasca stessa) dalle acque reflue, che vengono successivamente convogliate nelle fosse Imhoff.*

Smaltimento rifiuti solidi urbani (RSU): *il servizio di raccolta dei rifiuti sarà effettuato secondo le modalità del servizio pubblico locale di gestione dei rifiuti, gestito dalla Comunità Valsugana e Tesino.*

5. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Stato generale dell'immobile: Ottimo (completato lavori interni di ristrutturazione ed arredato, nel corso degli anni 2025 / 2026)

Stato degli arredi: Arredi nuovi (locale bar (bancone – tavoli e sedie) – sala ristorante 2 (panca – tavoli – sedie – mobile buffet) – sala ristorante 3 (tavoli – sedie – mobile 2 ante e cassetti e pensile a giorno) – cucina (cucina industriale) – stanze e bagni. Si veda dettaglio arredi/attrezzature - Allegato C.

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La struttura alberghiera in oggetto riveste un ruolo di particolare interesse strategico per il territorio, in quanto inserita in un contesto montano di elevato valore paesaggistico e naturalistico e collocata lungo il Passo del Manghen, asse di collegamento tra la Valsugana e la Val di Fiemme.

La posizione risulta favorevole quale punto di partenza e di appoggio per passeggiate, escursioni (punto di partenza per escursioni quali Sentiero Natura Oasi WWF Valtrigona, Forcella Valtrigona (2110 m), Anello Malga Cagnon di Sopra – Passo Cadin, Monte Croce (2490 m) – Lago d'Ezze e Rifugio Sette Selle ecc.) e attività outdoor (bici/MTB/E-bike, ciaspolate / sci alpinismo (nel periodo invernale)), inserendosi in un ambito turistico vocato alla fruizione sostenibile della montagna.

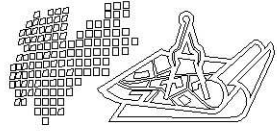
La struttura risponde inoltre alle esigenze di accoglienza di un flusso turistico significativo, in particolare nel periodo estivo, legato al transito di motociclisti e ciclisti che frequentano il passo.

In tale contesto, l'attività alberghiera contribuisce allo sviluppo turistico ed economico della valle, rafforzando l'offerta ricettiva locale e favorendo la valorizzazione del territorio, in un'area interessata da un progressivo processo di sviluppo e promozione turistica.

PLANIMETRIE STRUTTURA ALBERGHIERA



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

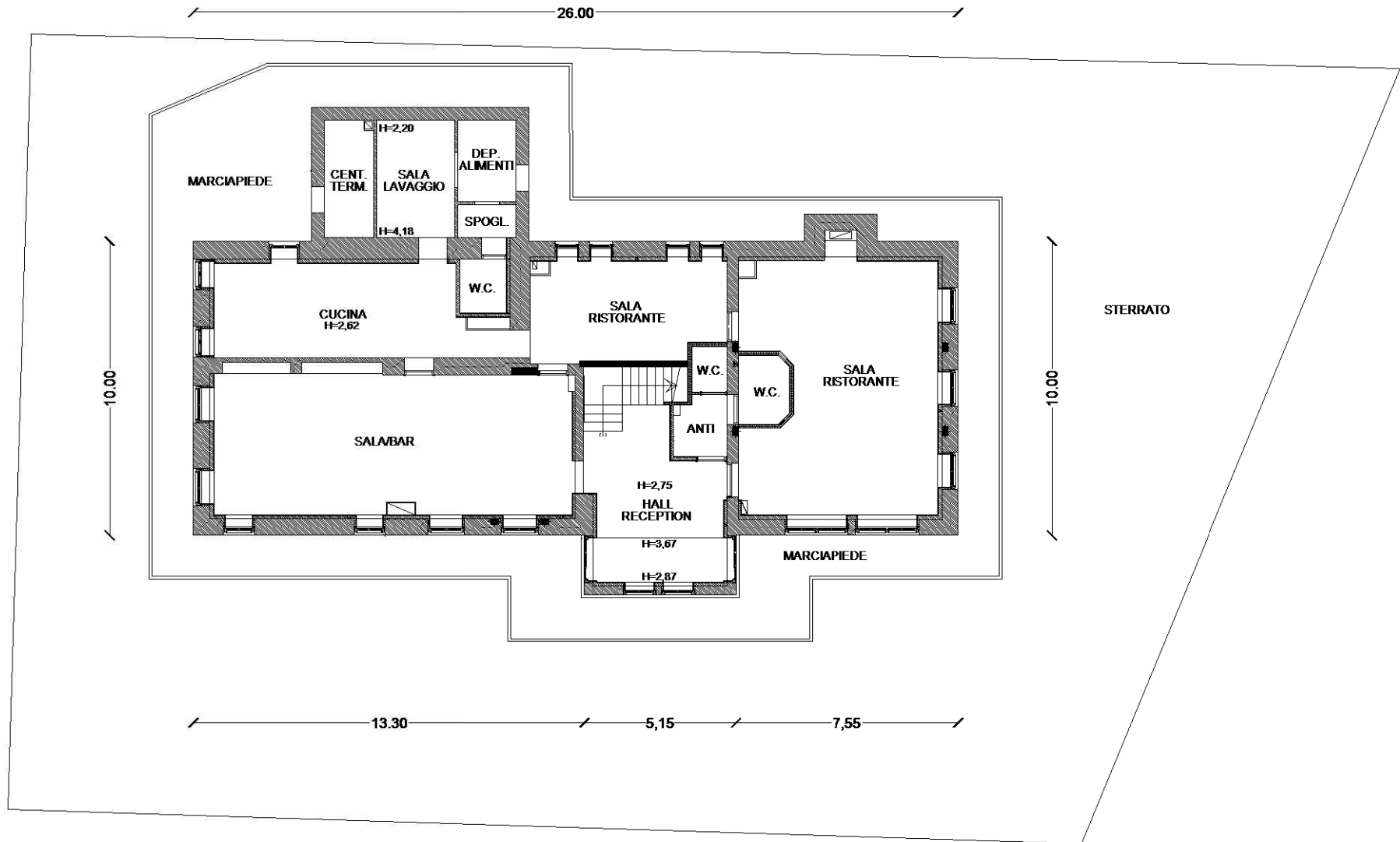


SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di BORGIO VALSUGANA Comune amministrativo di L089 - TELVE
Identificativi dell'Unità Immobiliare:
C.C. 382, P.ed. 1027, Sub. 3

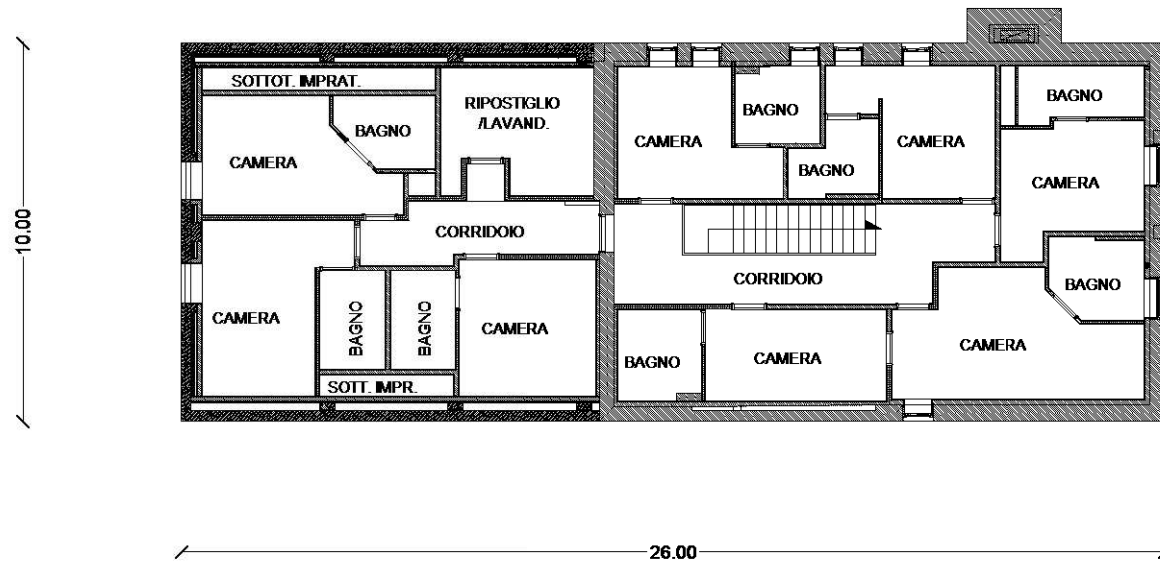
PIANTA PIANO TERRA

H=2,75



PIANTA SOTTOTETTO

Hmax=4,40 Hmin=1,57

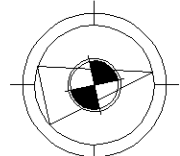


Compilato da GEOM. FELICETTI GIORGIO
iscritto all'albo GEOMETRI
della Prov. di TN - TRENTO
Mod. Am (Fabbricati)

N. 1756

Rilievo in conformita' allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 200

Indicare le principali misure esterne



AREA 52
STUDIO ARCHITETTURA

Arch. Carlo Buffa
cod. fisc. e partita I.V.A. 02383600224

Borgo Valsugana (Tn)
via F. Bortignon, 2
tel. 0461 753633
E-mail: carlobuffadesign@gmail.com
Pec: carlo.buffa2@archiworkpec.it

Comittente:

comune di TELVE provincia di TRENTO
COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO
DEL RISTORANTE VALTRIGHETTA DA ADIBIRSI AD ALBERGO
PIANTA PIANO TERRA - SEZIONE B-B
(Stato di progetto)

-PROGETTO ESECUTIVO-

p.f.	p.ed.	scala	data	revisioni
1303/3	.1027	varia	ottobre 2022	

Tav.
4A

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CARZANO
(c.f. -p.I.V.A. 00291040228)

Il progettista si assume la responsabilità circa la rispondenza e l'esattezza dell'elaborato allo stato di fatto esistente al momento della redazione del presente progetto. Il progettista e la committenza si riservano il diritto esclusivo di riproduzione ed utilizzo dell'elaborato a norma della vigente legge.

PIANO TERRA

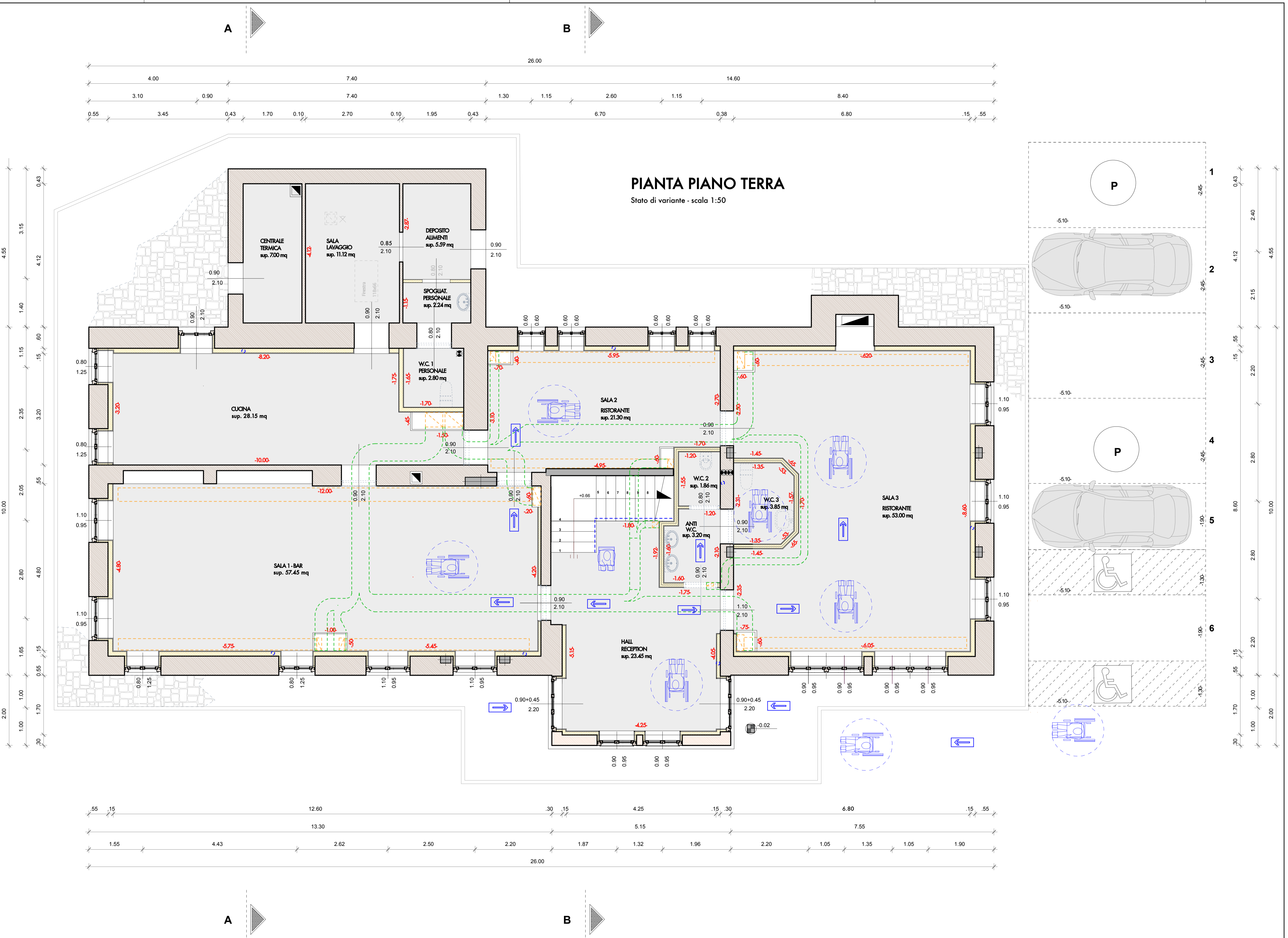
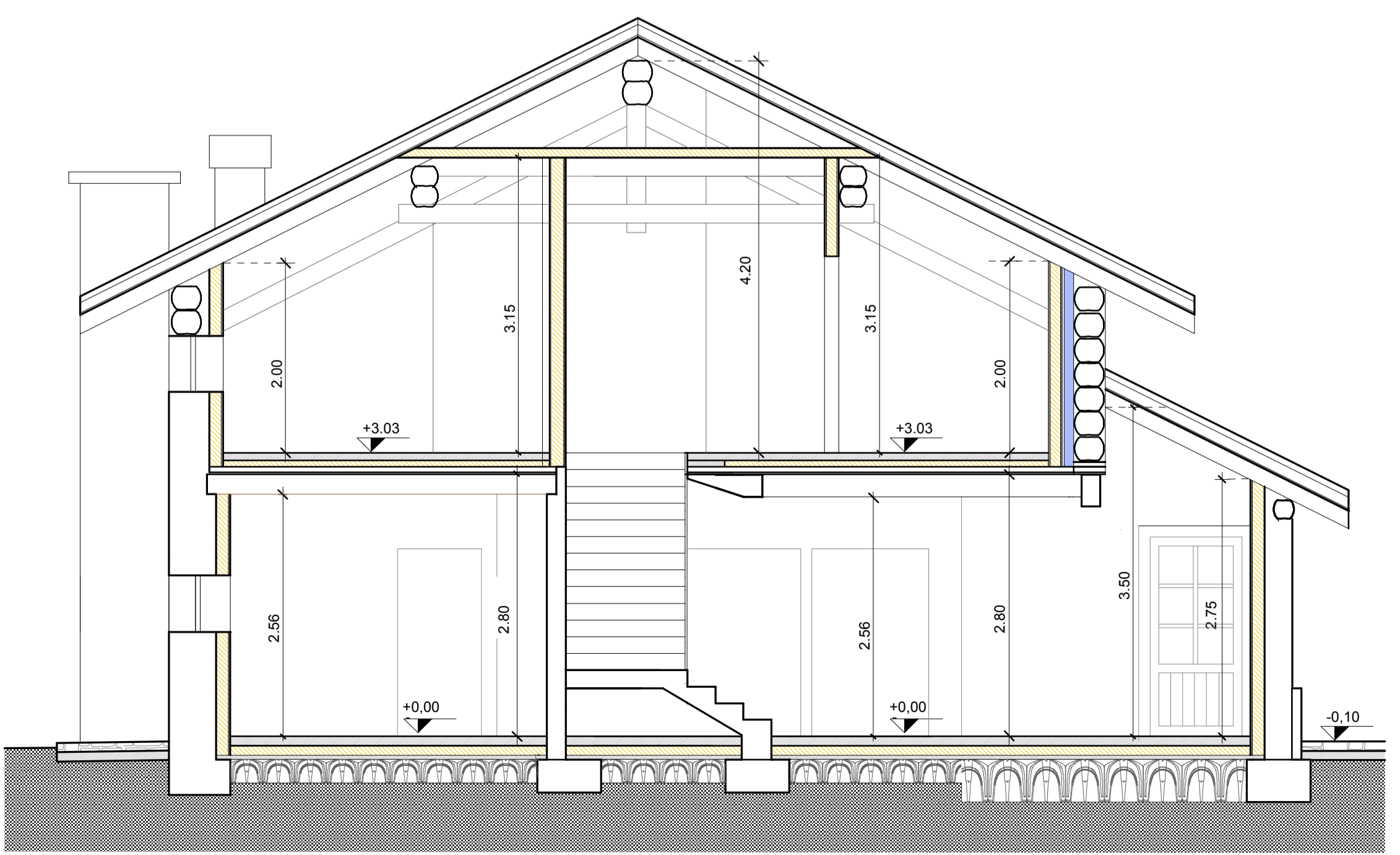
LOCALE	SUPERFICIE
HALL RECEPTION Locale dotato di impianto di ricambio d'aria	mq. 23.45
SALA 1 - BAR Locale dotato di impianto di ricambio d'aria	mq. 57.45
CUCINA 1	mq. 28.15
CENTRALE TERMICA	mq. 7.00
SALA LAVAGGIO	mq. 11.12
DEP. ALIMENTI	mq. 5.59
SPOGLIATOIO Uso per il personale	mq. 2.24
W.C. 1 Uso per il personale	mq. 2.80
SALA 2 RISTORANTE Locale dotato di impianto di ricambio d'aria	mq. 21.30
ANTI	mq. 3.20
W.C. 2	mq. 1.86
W.C. 3	mq. 3.85
SALA 3 RISTORANTE Locale dotato di impianto di ricambio d'aria	mq. 53.00

LEGENDA

- STRUTTURE ESISTENTI
- MURATURA IN BLOCCHI DI LATERIZIO ALVEOLARE
- STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- DI PROGETTO
- CANALIZZAZIONI INTERRATE PER RICAMBIO D'ARIA
- CANALI DI MANDATA E DI RIPRESA PER RICAMBIO D'ARIA A SOFFITTO
- PARETI E CONTROPARETI
- AREAZIONE FORZATA
- PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN PORFIDO DEL TRENTO A MOSAICO

SEZIONE B-B

Stato di variante - scala 1:50



comune di TELVE provincia di TRENTO

COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL RISTORANTE VALTRIGHETTA DA ADIBERSI AD ALBERGO

PIANTA PRIMO PIANO - PIANTA COPERTURA - SEZIONE A-A (Stato di variante)

STUDIO DI ARCHITETTURA

Reh. Carlo Bufo
 cod. fisc. e partita I.V.A. 02383600224

PROGETTO ESECUTIVO-1° perizia di variante

p.f.	p.ed.	scala	data	revisioni
1303/3	.1027	varia	ottobre 2022	

Tav. 4B1

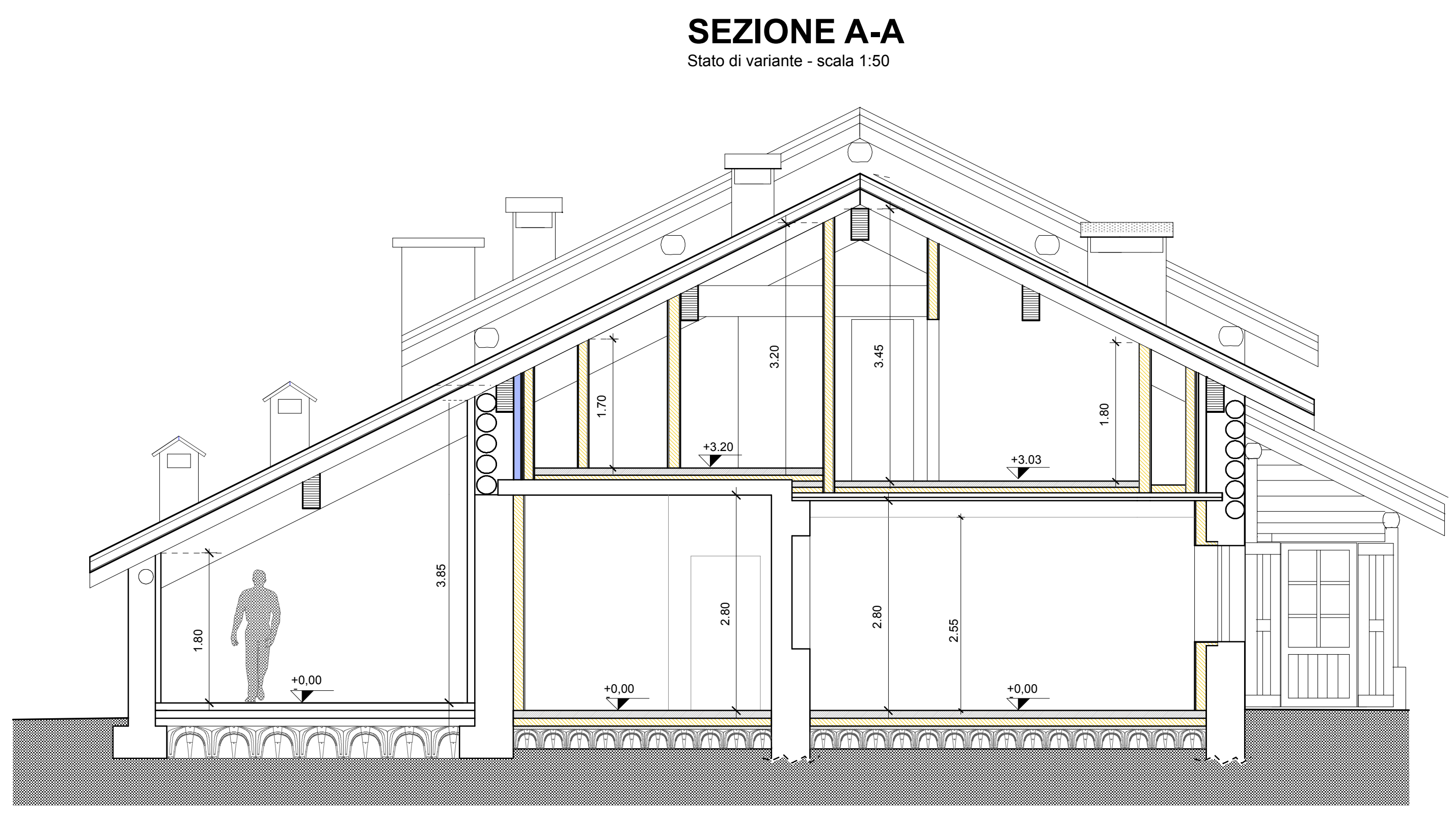
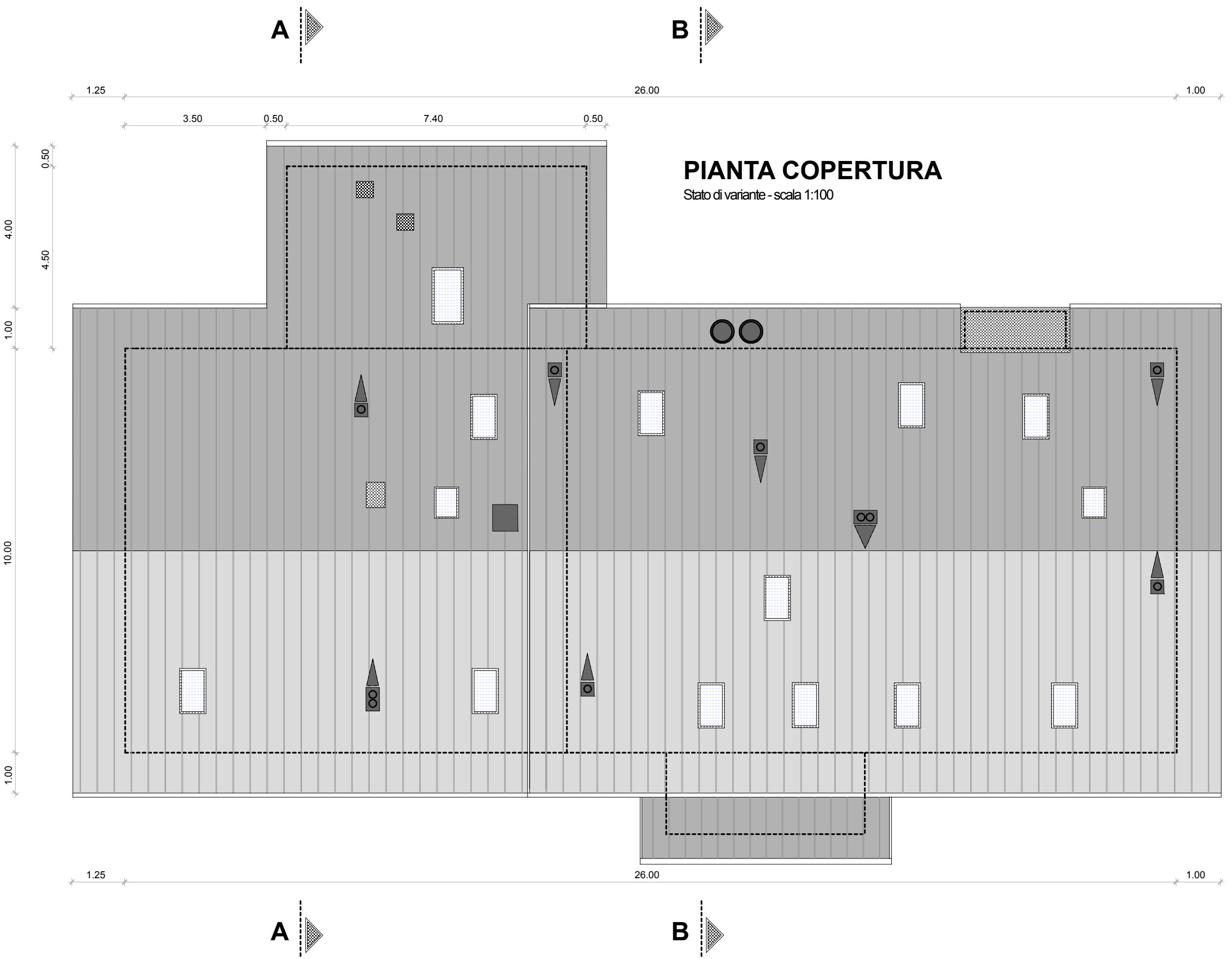
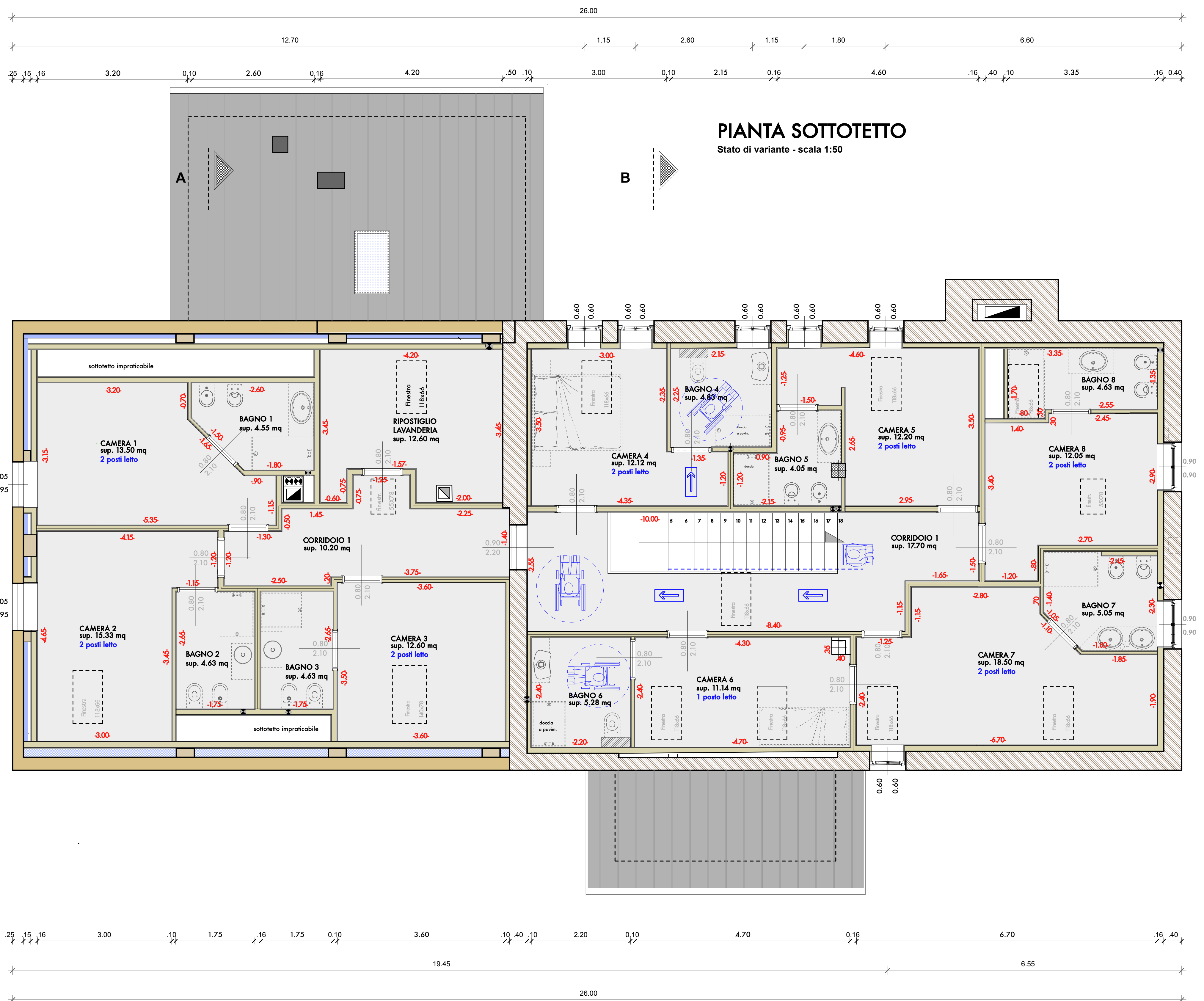
Comittente: **AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CARZANO**
 (c.f. p.I.V.A. 00291040228)

Il progettista si assume la responsabilità circa la rispondenza e l'attendibilità del elaborato allo stato di fatto esistente al momento della redazione del presente progetto. Il progettista e la committenza si riservano il diritto esclusivo di riproduzione e utilizzo dell'elaborato a norma della vigente legge.


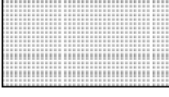

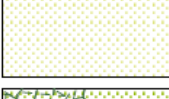



PIANO SOTTOTETTO

loCALE	superficie
CORRIDOIO 1	mq. 10.20
CAMERA 1	mq. 13.50
CAMERA 2	mq. 15.33
CAMERA 3	mq. 12.60
CAMERA 4	mq. 12.12
CAMERA 5	mq. 12.20
CAMERA 6	mq. 11.14
CAMERA 7	mq. 18.50
CAMERA 8	mq. 12.05
BAGNO 1	mq. 4.55
BAGNO 2	mq. 4.63
BAGNO 3	mq. 4.63
BAGNO 4	mq. 4.83
BAGNO 5	mq. 4.05
BAGNO 6	mq. 5.28
BAGNO 7	mq. 5.05
BAGNO 8	mq. 4.63
RIPOSTIGLIO/LAV.	mq. 12.60
CORRIDOIO 2	mq. 17.70

- LEGENDA**
- STRUTTURE ESISTENTI IN SASSO
 - STRUTTURE ESISTENTI IN LEGNO
 - STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- DI PROGETTO**
- PARETI E CONTROPARETI
 - CONTROPARETI IN CALCESTRUZZO CELLULARE
 - AREAZIONE FORZATA



legenda

-  parcheggi di pertinenza dell'Albergo Ristorante - Valtrighetta
-  viabilità principale asfaltata
-  AREA DI PERTINENZA alla struttura alberghiera p.ed. 1027 C.C. Telve di Sotto, parte in stabilizzato, parte a verde
-  area a prato
-  area a bosco
-  Area a PARCHEGGIO PUBBLICO ad esclusione dei posti auto tratteggiati in rosso quali pertinenza dell'Albergo – pavimentazione in terra battuta e verde
-  Recinzione in legno

Collegamento
all'esistente
Valtrigona

pedonale
Sentiero
WWF

