

# FASCICOLO "A"

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO



### PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

#### COMPLESSO IMMOBILIARE

– FABBRICATI E TERRENI –

A DESTINAZIONE

#### ARTIGIANALE-PRODUTTIVA

sito in comune di

**CAMPODARSEGO - Pd**

via CÀ BRION, civ. 40



#### OGGETTO

#### PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

COMPLESSO IMMOBILIARE

A DESTINAZIONE ARTIGIANALE-PRODUTTIVO

via CÀ BRION, civ. 40, 35011 - CAMPODARSEGO - Pd

#### COMMITTENTE

in **CONCORDATO PREVENTIVO n. 14/2018**

ARCH. MARCO CALDERONE

Via Emilio Lovarini n. 31, 35126 - Padova - Piazza Dondi Dall'Orologio n. 7, 35031 - Abano Terme - Pd  
tel. + 39 049 8751629 - VoIP - fax. + 39 049 2050063 - VoIP - cell. + 39 349 2542029  
e.mail architettocalderone@libero.it - e.mail p.e.c. architettocalderone@pec.it

**INDICE - FASCICOLO "A"**  
**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**VALORE MEDIO DI MERCATO**

INDIVIDUAZIONE BENI E DIRITTI IMMOBILIARI	
PROVENIENZA DEI BENI .....	pagg. .... 5÷6
ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	pagg. .... 6÷8
DESCRIZIONE IMMOBILI - SOPRALLUOGHI E RILIEVI GENERALI	
IMPIANTI – MANUTENZIONI – STATO DI CONSERVAZIONE .....	pagg. .... 8÷16
PRATICHE AMMINISTRATIVE-EDILIZIE-URBANISTICHE .....	pagg. .... 16÷28
- PRATICHE EDILIZIE-AMMINISTRATIVE - AGIBILITÀ .....	pagg. .... 16÷18
- REGOLARITÀ EDILIZIA - VERIFICA ABUSI - SANABILITÀ .....	pagg. .... 18÷19
- DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE .....	pagg. .... 19÷28
DESCRIZIONE PLANIMETRICA - CONSISTENZE .....	pagg. .... 28÷31
<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b> .....	pagg. .... 31÷33
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b> .....	INSERITA NEL TESO
<b>ALLEGATI</b> .....	AL TERMINE DELLA RELAZIONE

**INDICE - FASCICOLO "B"**  
**RISULTANZE STORICHE**  
**CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI – CATASTO**


RISULTANZE STORICHE ALLA <b>CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI</b> .....	pagg. .... 5÷10
PROVENIENZA VENTENNALE - ISCRIZIONI A E TRASCRIZIONI A CARICO - IPOTECHE-GRAVAMI	
- 1 - NOTE DI <b>TRASCRIZIONE - COMPRAVENDITE</b> DEI BENI E DIRITTI IMMOBILIARI .....	pagg. .... 5÷6
- 2 - NOTE DI TRASCRIZIONE - ALTRE TRASCRIZIONI A CARICO/A FAVORE .....	pagg. .... 6÷9
- 3 - ALTRI TITOLI/FORMALITÀ .....	pagg. .... 9÷10
- 4 - NOTE DI <b>ISCRIZIONE - IPOTECHE A CARICO</b> .....	pagg. .... 10
RISULTANZE STORICHE AL <b>CATASTO</b> .....	pagg. .... 10÷13
VARIAZIONI CATASTALI - <b>ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
<b>CONCLUSIONI</b> - RISULTANZE AL CATASTO ED ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI .....	pagg. .... 14÷16
<b>ALLEGATI</b> .....	AL TERMINE DELLA RELAZIONE

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**COMPLESSO IMMOBILIARE**  
– FABBRICATI E TERRENI –  
**A DESTINAZIONE ARTIGIANALE-PRODUTTIVA**  
sito in comune di  
**CAMPODARSEGO - Pd**  
via CÀ BRION, civ. 40

**LUOGO / DATA**

Padova, 17.12.2018

La presente relazione tecnica, redatta su incarico della società   
Campodarsego, Pd, relativa alla **analisi, descrizione e stima del valore medio di mercato** dei beni immobili  
in proprietà della medesima società Griggio S.r.l., **viene suddivisa in n. 2 distinti fascicoli,**  
**fascicolo "A" e fascicolo "B"**  
relativi rispettivamente,  
quanto al

- **FASCICOLO "A"** alla **stima del valore medio di mercato:**
  - INDIVIDUAZIONE DIRITTI IMMOBILIARI
  - IDENTIFICAZIONI CATASTALI
  - SOPRALLUOGHI E RILIEVI GENERALI - DESCRIZIONE IMMOBILI
  - IMPIANTI – MANUTENZIONI – STATO DI CONSERVAZIONE

- VERIFICHE EDILIZIE-AMMINISTRATIVE-URBANISTICHE
  - REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA
  - AGIBILITÀ
  - VERIFICA ABUSI - SANABILITÀ
  - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE
- DESCRIZIONE PLANIMETRICA
- DESCRIZIONE FOTOGRAFICA
- VERIFICHE E RICERCHE DI MERCATO
- VALUTAZIONE DI STIMA

**quanto al**

- **FASCICOLO "B"** alle **risultanze storiche** alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari** (provenienza ventennale - iscrizioni a e trascrizioni a carico - ipoteche-gravami ...) ed al **Catasto** (variazioni catastali - attuale identificazione catastale):

- RISULTANZE STORICHE
  - ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
    - PROVENIENZA VENTENNALE
    - ISCRIZIONI A E TRASCRIZIONI A CARICO - IPOTECHE-GRAVAMI
  - AL CATASTO
    - VARIAZIONI CATASTALI
    - ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

**Beni immobili** – complesso immobiliare - fabbricati e terreni - a **destinazione artigianale-produttiva**, in comune di **Campodarsego** - Pd, via Cà Brion, civ. 40 – [REDACTED]



I predetti beni e diritti immobiliari **sono intestati** *NOTA -2-* **alla società** [REDACTED] a seguito di "**Verbale di assemblea straordinaria di società per azioni**" del **18.06.2015**, rep./racc. nn. 189.388/46.590 del notaio dr. Nicola Cassano di Padova, ivi **trascritto il 16.07.2015 ai nn. 22355/15111 R.G./R.P.**

Con la predetta Assemblea la società [REDACTED]

Con Verbale di Assemblea 18.06.2015 venivano indicati in ditta [REDACTED], oltre ad altri beni mobili, i **diritti immobiliari** sui beni *NOTA -3-* in **comune di Campodarsego, Pd**

– per l'**intera piena proprietà**, sui beni catastalmente identificati al

N.C.E.U. - catasto fabbricati -

sez. B, fg. 23, mapp. 1132

sez. B, fg. 23, mapp. 1135, subb. 2 - 3 - 4-5 graffati

N.C.T.R. - catasto terreni -

fg. 26, mapp. 1130

fg. 23, mapp. 361

– per la **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà** ~~NOTA -4-~~ sui beni catastalmente identificati al

N.C.T.R. - catasto terreni -

fg. 23, mapp. 360

fg. 26, mapp. 1142

~~NOTA -2-~~ per il completo **riscontro relativo alla regolare provenienza ventennale dei beni e dei diritti immobiliari**, si rinvia al **fascicolo "B"** (relativo alle risultanze alla Conservatoria dei Registri Immobiliari - provenienza ventennale - iscrizioni a e trascrizioni a carico - ipoteche-gravami ed alle risultanze al Catasto - variazioni catastali - attuale identificazione catastale)

~~NOTA -3-~~ per quanto riferito in merito alla **provenienza ventennale dei beni e dei diritti immobiliari** – **fascicolo "B"**, oltre ai terreni catastalmente individuati in Verbale di Assemblea 18.06.2015 al N.C.T.R. - catasto terreni - fg. 23, mapp. 1130 e 360, fg. 26, mapp. 361 e 1142, si devono considerare gli identificativi identificati al N.C.T.R. - catasto terreni - fg. **26**, mapp. **1132** e **1135** in quanto terreni sottostanti ai fabbricati ai mapp. 1132 e 1135 del fg. 26 del N.C.E.U. - catasto fabbricati e l'ulteriore identificativo al N.C.T.R. - catasto terreni - fg. **26**, mapp. **245** area che identifica il ciglio strada su via Cà Brion.

~~NOTA -4-~~ comproprietario indiviso per la restante quota indivisa di 1/2 della piena proprietà è il sig. Scapin Silvano, nato a San Giorgio delle Pertiche, Pd, il 07.11.1937 - C.F. SCP SVN37S07 H983N.

#### **ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Complesso immobiliare - fabbricati e terreni ~~NOTA -5-~~ - catastalmente identificato al

**– CFR. ESTRATTI CATASTALI ALL. 1 –**

**- N.C.E.U. - catasto fabbricati**

fg. **26**

- mapp. **1132**

sub. - - , cat. D/1 - cabina elettrica, P.T.

- **intera piena proprietà**

- mapp. **1135**

sub. **1**, B.C.N.C. ai subb. 2-3 - area cortilizia scoperta

- **intera piena proprietà**

- sub. **2**, cat. D/7 - capannone-uffici -accessori, P.T.-1 - **intera piena proprietà**
- sub. **3**, cat. D/7 - porticato, P.T. - **intera piena proprietà**
- sub. **4** - graffato sub. 5, cat. D/7 - capannone-uffici -accessori, P.T.-1 - **intera piena proprietà**
- sub. **5** - graffato sub. 4, esclusivo al sub. 4 - area cortilizia scoperta - **intera piena proprietà**

**- N.C.T.R. - catasto terreni**

**fg. 23**

- mapp. **360** ha 00.08.40 seminativo - area ineditata - **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà**
- mapp. **361** ha 00.59.05 seminativo - area ineditata - **intera piena proprietà**

**fg. 26**

- mapp. **1130** ha 00.83.03 seminativo - area ineditata - **intera piena proprietà**
- mapp. **1132** ha 00.00.56 ente urbano - area edificata - **intera piena proprietà**
- mapp. **1135** ha 02.72.05 ente urbano - area edificata - **intera piena proprietà**
- mapp. **245** ha 00.01.00 accessorio - sedime ciglio strada - **intera piena proprietà**

sommano parziali ha 04.15.69

**- N.C.T.R. - catasto terreni**

**fg. 23**

- mapp. **360** ha 00.08.40 seminativo - area ineditata **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà**

**fg. 26**

- mapp. **1142** ha 00.26.85 ente urbano - area edificata - **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà**

sommano parziali ha 00.35.25

**NOTA -5-** Le aree ai mapp. 360 e 361 del fg. 23 del N.C.T.R.-catasto terreni ed ai mapp. 1142 e 1130 del fg. 26 del N.C.T.R.-catasto terreni, sono inedificate ed edificabili (cfr. paragrafo relativo alla destinazione urbanistica delle aree); le aree ai mapp. 1132 e 1135 del fg. 26 del N.C.T.R.-catasto terreni, sono edificate e rispettivamente di sedime della cabine elettrica e dei capannoni-uffici ed accessori al mapp. 1135 subb. 1-2-3-4-5 del fg. 26 del N.C.E.U.-catasto fabbricati;

Le aree al mapp. 360 del fg. 23 del N.C.T.R.-catasto terreni ed al mapp. 1142 del fg. 26 del N.C.T.R.-catasto terreni, identificano una prospettata nuova viabilità di accesso, da nord, ai terreni edificati/edificabili;

L'area al mapp. 245 identifica il ciglio strada su via Cà Brion.

Le aree ai mapp. 360 e 361 del fg. 23 del N.C.T.R.-catasto terreni, sono separate dalle restanti

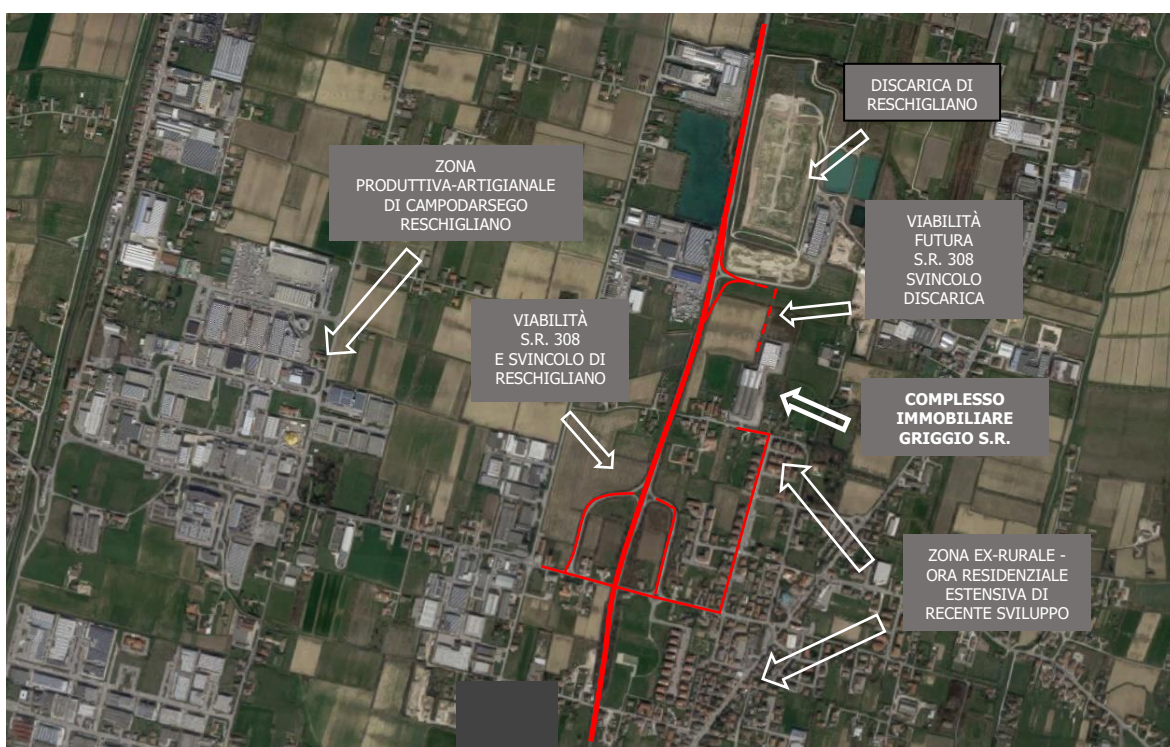


aeree ai mapp. 1142, 1130, 1132, 1135 del fg. 26 del N.C.T.R.-catasto terreni, da una striscia di terreno, della larghezza media di ml 4÷6 circa, identificata al mapp. 340 del fg. 23 del N.C.T.R.-catasto terreni, corrispondente ad un relitto stradale, catastalmente intestato al comune di Campodarsego;

#### **DESCRIZIONE IMMOBILI - SOPRALLUOGHI E RILIEVI GENERALI IMPIANTI – MANUTENZIONI – STATO DI CONSERVAZIONE**

Il Complesso immobiliare è accessibile dalla viabilità pubblica di via Cà Brion, da sud del lotto, a sud-est del territorio comunale di Campodarsego, Pd, località Reschigliano.

La viabilità di zona presenta caratteristiche favorevoli, per la presenza dello svincolo di Campodarsego-Reschigliano della S.R. 308 (asse Padova nord-est - Cadoneghe - Campodarsego-Reschigliano - Camposampiero - Loreggia - Castelfranco Veneto), che dista a poche centinaia di metri; il complesso immobiliare, tuttavia, di originario primo impianto risalente alla seconda metà degli anni '70, già in zona rurale, ricade ora in area urbana ove prevalgono le destinazioni residenziali estensive di recente insediamento.



Il complesso, pertanto, sebbene da sempre a destinazione produttiva, **non è ubicato nella zona artigianale-produttiva di Campodarsego-Reschigliano**, che si trova a circa 2 chilometri ad ovest.

I fabbricati sono stati edificati, in epoche diverse, a partire dalla prima metà degli anni '70 (capannone originario



su due campate, in acciaio e muratura), cui sono succedute varie modifiche ed ampliamenti nella seconda metà degli anni '70 (seconda metà, terza campata, in acciaio e muratura), negli anni '90 (seconda metà, testata nord sulle tre campate, ancora in

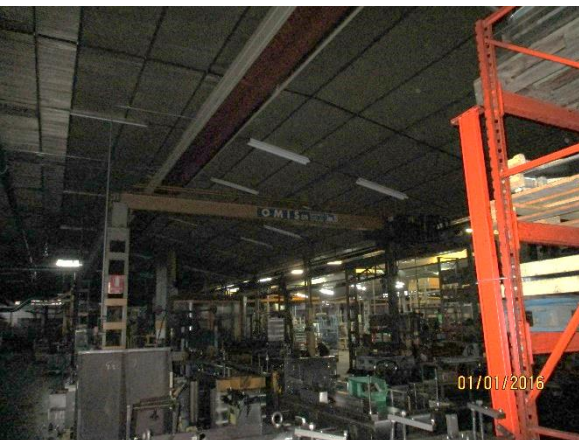


acciaio e muratura) e, più recentemente, negli anni 2000 (seconda metà - nuovo capannone in c.a. e c.a.p.).

I fabbricati, per tipologia, caratteristiche tecniche e costruttive, materiali e dotazioni impiantistiche risentono delle diverse epoche costruttive e delle specifiche tecniche relative alle destinazioni di utilizzo che si sono consolidate negli anni; il complesso infatti è sempre stato utilizzato dalla Società [redacted] per le propria attività produttiva







- costruzione macchine per la lavorazione del legno.

I fabbricati di primo impianto e quelli realizzati fino agli anni '90 sono realizzati con strutture, colonne e travi, in profilati composti di acciaio, tamponamenti in muratura, le coperture a botte cilindrica con manti in pannelli in fibrocemento, pavimenti in cemento industriale, ... , parziale controsoffittatura interna, ...

Il capannone più recente, della seconda metà degli anni 2000, a nord del complesso edificato, è invece realizzato con strutture prefabbricate in c.a. e c.a.p. e chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati in c.a., presumibilmente del tipo sandwich, con interposta coibentazione, copertura in tegole prefabbricati in c.a.p., con shed di aerilluminazione e manto impermeabilizzante, pavimenti in cemento industriale, ... .



In linea generale prevale, soprattutto per le strutture meno recenti, in profilati composti in acciaio, una diffusa vetustà ed una generale inadeguatezza alle specifiche tecniche e normative vigenti: le strutture devono ritenersi



non rispondenti alle normative vigenti in ambito strutturale-antisismico e di prevenzione incendi; le coperture e le opere di impermeabilizzazione presentano manti con pannellature in fibrocemento, che per le epoche di riferimento (prime tre campate - anni 1970-80), comportano la presenza di fibre di amianto; le dotazioni impiantistiche sono riferite agli utilizzi specifici (officina meccanica - produzione macchine ed utensili per la lavorazione del legno) ed in generale condizioni di invecchiamento e progressiva inefficienza tecnica; il capannone

in c.a. e c.a.p. presenta invece una struttura più recente che per tipologia e tecnica costruttiva presenta minori problematiche dal punto di vista degli adeguanti normativi.

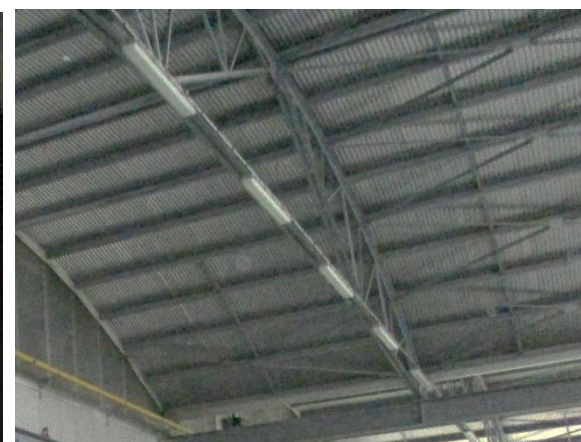
Gli spazi interni adibiti ad ufficio, sevizi ed accessori, riflettono per lo più le condizioni di vetustà del fabbricato in cui sono ubicati: prevale una generale vetustà nei vani ubicati nel fabbricato a sud (ubicati nel blocco in muratura e c.a. in testa alle tre campate), più recenti i vani del capannone a nord.



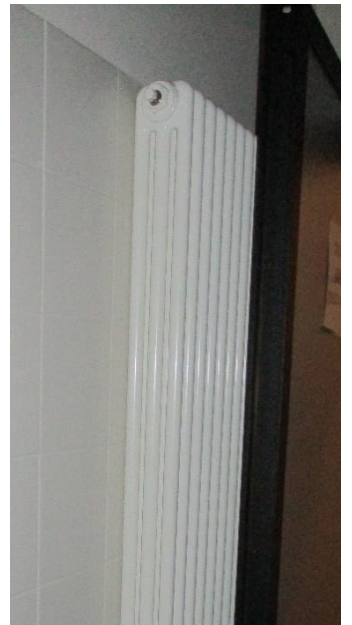
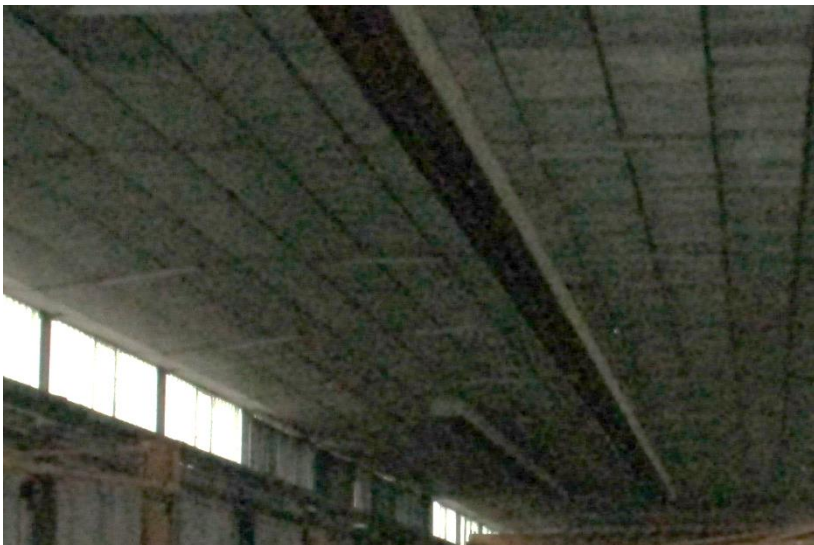
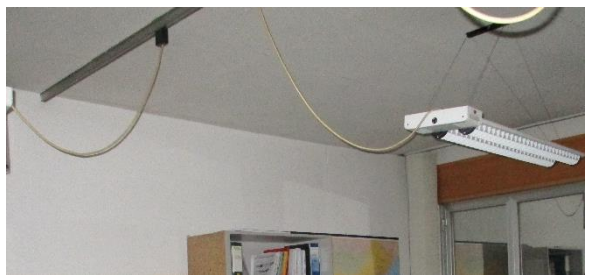
Le dotazioni impiantistiche esistenti sono funzionali al lay-out produttivo del passato utilizzo dei fabbricati: impianto elettrico e linee luce secondo tipologie e specifiche industriali: cavidotti su tubazioni plastiche fuori traccia, prese industriali interbloccate, illuminazione specifica per uffici, accessori e capannoni, impianti di riscaldamento a tubi o nastri radianti (tipo "cerk") nei capannoni, misto, a radiatori (tubolari o piastre in acciaio)



e ventilconvettori negli uffici ed accessori.





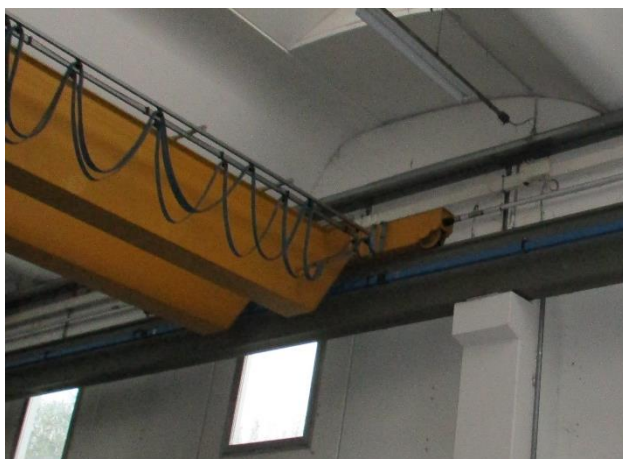






Nei capannoni sono presenti n. 3 carro-ponte (da 3 e 5 tonn. nel capannone in acciaio, da 10 tonn. nel capannone in c.a.).



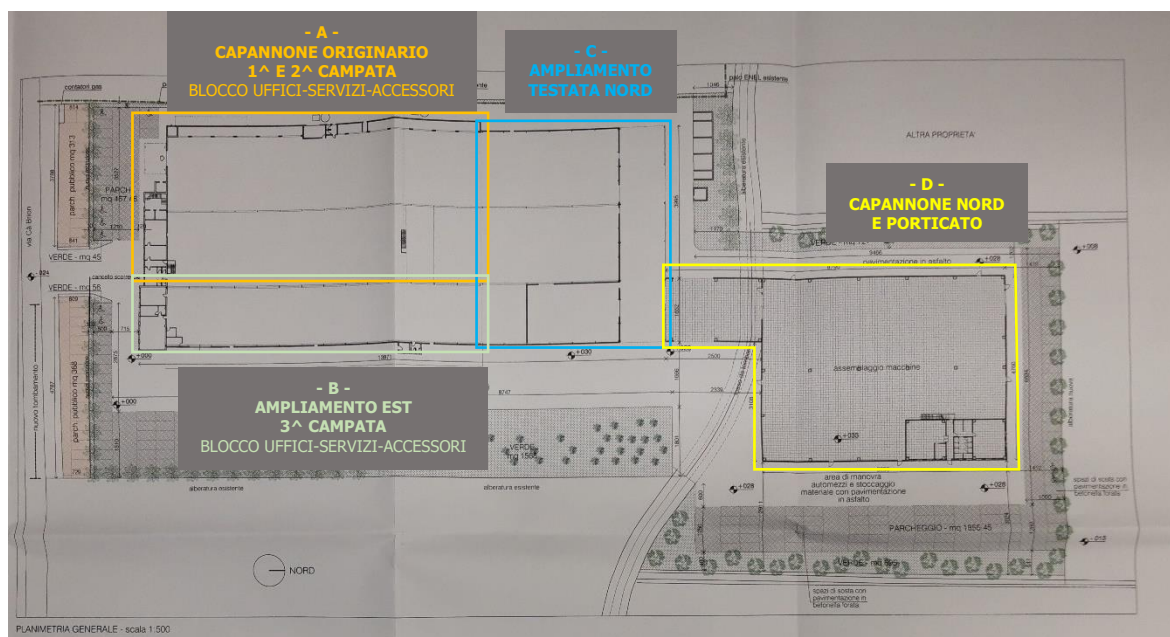


### PRATICHE AMMINISTRATIVE-EDILIZIE-URBANISTICHE

- PRATICHE EDILIZIE-AMMINISTRATIVE - AGIBILITÀ
- REGOLARITÀ EDILIZIA - VERIFICA ABUSI - SANABILITÀ
- DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

PRATICHE EDILIZIE-AMMINISTRATIVE - AGIBILITÀ – **CFR. ESTRATTI ALL. 2 –**

Il complesso immobiliare è stato edificato



- a partire di **primi anni '70** da un primo originario **capannone - A -** in due campate e blocco uffici-**servizi-accessori** ai piani terra e primo con struttura in acciaio in profilati composti e pareti in muratura;
- da un primo successivo **ampliamento** nella **seconda metà degli anni '70** con la costruzione della **3^ campata ad est e blocco uffici-servizi-accessori** ai piani terra e primo **- B -** con analoga struttura in

**acciaio e muratura;**

- un ulteriore ampliamento nella **seconda metà degli anni '90** - **testata a nord - C -** struttura in **acciaio e muratura;**

ed infine

- con la costruzione, nella **seconda metà degli anni 2000**, del blocco a nord con **capannone e porticato di collegamento - D -** - struttura in **c.a. e c.a.p.,**

e precisamente **in forza dei seguenti titoli edilizi:**

- quanto al **capannone originario - 1^ e 2^ campata - A -** struttura in **acciaio e muratura** - con blocco uffici-servizi-accessori ai piani terra e primo
  - **Licenza edilizia** nn. 649 - 1533 del **29.05.1971** - costruzione di nuovo capannone;
- **2** - quanto all'**ampliamento ad est - 3^ campata - B -** struttura in **acciaio e muratura** - con blocco uffici-servizi-accessori ai piani terra e primo
  - **Concessione edilizia** nn. 404/78 - 128/78 del **23.10.1978** - opere in ampliamento;
- quanto all'**ampliamento testata a nord - C -** struttura in **acciaio e muratura**
  - **Concessione edilizia** nn. 261/93 - / del **01.08.1995** - opere in ampliamento;
  - **Concessione edilizia** nn. 16755/96 - 211/96 del **14.02.1997** - variante a sanatoria della C.E. 291/93 del 01.08.1995;
  - **Permesso di costruire** nn. 370/06 - / del **13.12.2007** - variante a sanatoria della C.E. nn. 16755/96 - 211/96 del 14.02.1997 (anche ampliamento blocco nord e sistemazioni esterne);
- quanto al **capannone nord e porticato di collegamento - D -** - struttura in **c.a. e c.a.p. - sistemazioni esterne**
  - **Permesso di costruire** nn. 370/06 - / del **13.12.2007** - ampliamento blocco nord e sistemazioni esterne (anche variante a sanatoria della C.E. nn. 16755/96 - 211/96 del 14.02.1997);
  - **Permesso di costruire** nn. 54/08 - 3507/08 del **19.07.2008** - variante in corso d'opera al p.d.c. nn. 370/06 - / del 13.12.2007;
  - **D.I.A.** nn. 375/08 - 22551/08 del **10.12.2008** - opere blocco nord e sistemazioni esterne;
  - **D.I.A.** nn. 51/10 - / del **16.02.2010** - opere blocco nord e sistemazioni esterne;
  - **S.C.I.A.** nn. 350/10 - / del **29.10.2010** - opere blocco nord e sistemazioni esterne;
- quanto alla **cabina elettrica E.N.E.L.** - struttura in **c.a. e muratura**
  - **Permesso di costruire** nn. 198/07 - 11163/07 del **07.05.2008** - costruzione cabina elettrica;

- **D.I.A.** nn. 312/08 - 21450 DZ/gg del **17.10.2008** - variante al p.d.c. nn. 198/07 - 11163/07 del 07.05.2008;
  - quanto ad **opere varie -modifiche ed ampliamenti**
    - **Ordinanza** nn. 598/81 - 4657/81 del **26.09.1981** - di demolizione abusi edilizi riscontrati (box in lamiera e carroponte);
- ed ancora
- **Concessione edilizia** nn. 333/77 - 1843/77 del **02.05.1983** - deposito vernici ed installazione carroponte;
  - **Concessione edilizia** nn. 338/84 - 9375/84 del **22.04.1985** - opere in ampliamento;
  - **Concessione edilizia** nn. 536/86 - 2762/86 del **02.04.1987** - installazione box metallico;
  - **Concessione edilizia** nn. 1247/90 - 16948/90 del **21.09.1991** - deposito oli, vernici, bombole, fanghi di verniciatura, opere di adeguamento alla prev. incendi;
  - **Autorizzazione edilizia** nn. 12113/96 - 151/96 del **12.12.1996** - posa di serbatoio di G.P.L.;
  - **Autorizzazione allo scarico** nn. 7610 del **19.05.1997** - smaltimento acque reflue;
  - **Concessione edilizia** nn. 18187/00 - 305/00 del **13.10.2000** - opere di ristrutturazione parziale ed ampliamento;

Per i titoli edilizi rilasciati e le opere eseguite, venivano rilasciate le seguenti agibilità:

- **Autorizzazione di agibilità** nn. 2590/80 - 404/78 del **22.04.1981** - ad uso laboratorio
- **Autorizzazione di agibilità** nn. 2462/83 - 333/77 del **20.05.1983** - ad uso deposito vernici e carroponte
- **Certificato di agibilità** nn. 22017/DZGG del 25.03.2011 - relativo alle opere **capannone nord e porticato di collegamento - sistemazioni esterne** - e di cui al p.d.c. nn. 370/06 - / del 13.12.2007 - p.d.c. nn. 54/08 - 3507/08 del 19.07.2008 - D.I.A. nn. 375/08 - 22551/08 del 10.12.2008 - D.I.A. nn. 51/10 - / del 16.02.2010 - S.C.I.A. nn. 350/10 - / del 29.10.2010.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA - VERIFICA ABUSI - SANABILITÀ

Al sopralluogo e per i rilievi eseguiti, **non sono emerse**, con riferimento ai **volumi edificati** ed alle **superfici coperte autorizzati / eseguiti**, **irregolarità edilizie-amministrative di rilievo edilizio-urbanistico**.

Le **sistemazioni esterne**, al contrario - aree a parcheggio - verde - viabilità pedonale e carraia - anche con riferimento agli standard, risultano per gran parte **non eseguite e/o in difformità**.

Considerando che il complesso immobiliare dovrà essere totalmente ristrutturato e/o riconvertito, le difformità



minori, riconducibili ad opere interne, divisione degli ambienti, opere minori esterne, tettoie, manufatti precari, presidi ed opere impiantistiche, le sistemazioni esterne e standard (ferma restando la disponibilità delle aree), ..., **non verranno gravate ai fini peritali/estimativi considerando tali aspetti nella vetustà generale e nelle prospettive di ristrutturazione/riconversione.**

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE - P.I. - P.A.T. - P.A.T.I. – **CFR. ESTRATTI ALL. 3 –**

Sulla base del **vigente P.I. - piano degli interventi** - del comune di Camposampiero, Pd, **le aree** di proprietà Griggio S.r.l. - **edificate e non edificate - ricadono**

- **quanto alle aree ai mapp. 1135 e 1142-porzione - in Z.T.O.** - zona territoriale omogenea - **D 1 / 6** aree produttive consolidate, principalmente normata dall'**art. 23** delle **N.T.O.** - norme tecniche operative - del P.I.
- **quanto alle aree ai mapp. 1130, 360, 361 e 1142-porzione - in Z.T.O. D 1 PER / 8** - aree produttive di trasformabilità perequata, principalmente normata dall'**art. 24** delle **N.T.O.** del P.I.

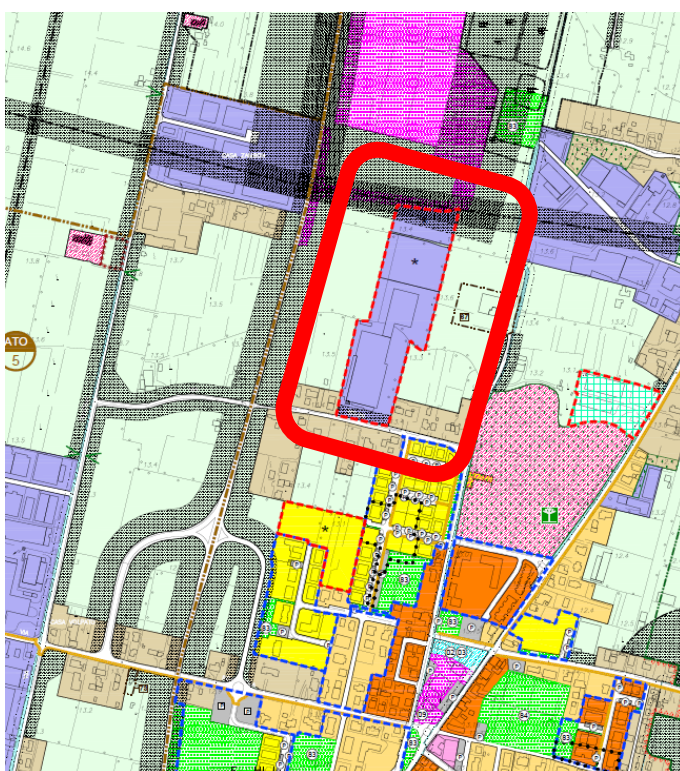
**Tutte le aree sono inoltre comprese nella perimetrazione degli interventi assoggettati ad obbligo di P.U.A.** - piano

urbanistico attuativo, principalmente normato dall'**art. 11** delle **N.T.O.** del P.I.

Il P.U.A. è essenzialmente normato dalla L.R.V. 11/2004, art. 20 - sono inoltre ammessi - in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, quindi anche in assenza dei piani attuativi - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le previsioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., art. 3, lett. a) - b) - c) - d) e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le intere aree e fabbricati sono inoltre assoggettati a **vincolo paesaggistico di interesse archeologico - agro centuriato** - art 142 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed art. 28 delle N.T.A. del P.T.R.C.

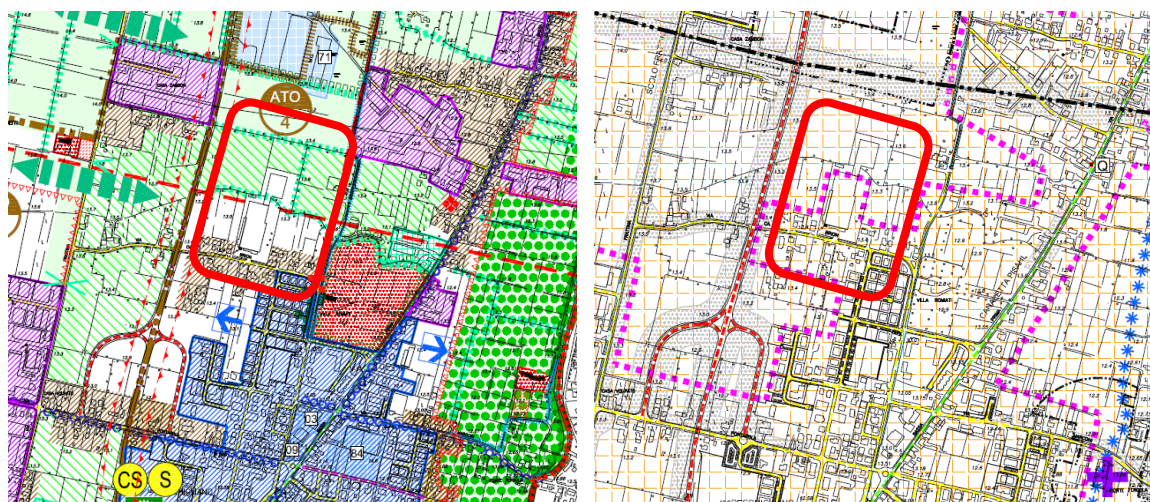
Inoltre,



- fascia nord della proprietà, in corrispondenza della viabilità pubblica di via Cà Brion, ricade in **fascia di rispetto della viabilità**, principalmente normata dall'**art. 42** delle **N.T.O.** del P.I. - D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., D.Intm. 1404/1968 e s.m.i., D.P.R. 495/1992 e s.m.i. ;
- fascia a nord della proprietà, in corrispondenza della discarica di Reschigliano, ricade in **fascia di rispetto della discarica medesima**, principalmente normata dall'**art. 36** delle **N.T.O.** del P.I. - D.Lgs. 36/2003 e s.m.i. nonché in **fasci di rispetto di elettrodotto**, principalmente normata dall'**art. 37** delle **N.T.O.** del P.I.;

Si precisa che **le previsioni del P.I. di cui alla Z.T.O. D1 / 6 e D1 PER / 1** relative a nuovi P.U.A. - piani urbanistici attuativi - sono state introdotte (in precedenza pianificate quali aree agricole) con l'adozione-approvazione del P.I. in data 03.07.2014 e **tali previsioni urbanistiche**, in assenza di un piano proposto ed approvato, decadono dopo 5 anni dall'entrata in vigore del P.I., **quindi**, in perdurante assenza di iniziative urbanistiche attuative, **decadranno dal 02.03.2019**. Le aree pertanto verranno ad essere considerate quali **aree non pianificate** - cfr. **Normativa Regionale di riferimento - L.R.V. 11/2004, artt. 18, 33**

Per nuove iniziative urbanistiche-edilizie, pertanto, **si dovrà procedere - a mezzo nuova variante del P.I. - in funzione delle prescrizioni del P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dei Comuni del Camposampierese e del P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - A.T.O. - ambito territoriale omogeneo - 4 - Reschigliano Sant'Andrea - art. 13.5.3 - agro centuriato - delle N.T.A. - norme tecniche di attuazione del P.A.T.**



In particolare,

L'art. 11 delle **N.T.O.** prevede:

**Articolo 11 - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) - Obbligo**

**11.1** *Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A..*



*I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.*

*Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art. 56.*

*Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.*

*L'eventuale organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.*

**11.2** *Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:*

- prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;*
- in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 40% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, complessivo dell'intero ambito soggetto a P.U.A., non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a quanto previsto al successivo art. 33.1.3.*

**11.3** *Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.*

*Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).*

*Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.*

*Le previsioni del progetto unitario complessivo non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.*

*Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.*

**11.4** *Il P.I., sulla scorta delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione di apposito bando ad evidenza pubblica, ha selezionato quelle ritenute accoglibili in quanto coerenti con le scelte strategiche del P.A.T..*

*Nei casi di disponibilità di interventi parziali rispetto alle scelte strategiche del P.A.T., il P.I., pur limitando*

*l'individuazione della Z.T.O. perequata alle sole aree relative alle proposte selezionate, prescrive obbligatoriamente un "Piano Guida", relativamente all'intero ambito omogeneo perimetrato, in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal P.A.T., allo scopo di garantire che l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti si relazioni ed integri organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali.*

*Le previsioni strategiche del Piano Guida, non ricomprese nella Z.T.O. perequata del presente P.I., sono indicative, non vincolanti e non modificative della previgente destinazione urbanistica dell'area.*

*Il Piano Guida dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, anteriormente all'approvazione del P.U.A. perequato.*

**11.5** *I P.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:*

- a) *la densità massima territoriale o fondiaria;*

- b) *l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;*
- c) *l'altezza massima degli edifici;*
- d) *la lunghezza massima delle fronti.*

*Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..*

**11.6** *Il P.U.A. definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L. R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:*

- a) *del Piano Particolareggiato (P.P.);*
- b) *del Piano di Lottizzazione (P.d.L.);*
- c) *del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);*
- d) *del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);*
- e) *del Piano di Recupero (P.R.);*
- f) *del Piano Ambientale (P.A.);*
- g) *del Programma Integrato.*

**11.7** *In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:*

- *l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;*
- *la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento estesa esternamente all'ambito di intervento per una profondità di m 50;*
- *la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;*
- *la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento; • i vincoli gravanti sull'area;*
- *l'estratto catastale, l'elenco delle proprietà e la copia del titolo attestante la medesima;*
- *il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;*
- *l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;*
- *lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;*
- *la relazione illustrativa che, nel caso di programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;*
- *le norme particolari di attuazione;*
- *il prontuario per la mitigazione ambientale;*
- *lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo; • il capitolato e il preventivo sommario di spesa;*
- *prefigurazione urbanistica (render).*

*Prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle stesse ed i nulla-osta degli enti erogatori dei servizi.*

*Per i P.U.A. di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici, quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 93/37 CEE e s.m.i.*

**11.8** *Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L. R. 11/04 e s.m.i.*

*Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a),b),c) e d), dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 " testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

L'art. 23 delle **N.T.O.** prevede:

### **Articolo 23 - Z.T.O. "D1" – Aree produttive consolidate**

*Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad attività industriali e artigianali, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.*

#### **23.1 Destinazioni d'uso**

*Sono ammesse:*

- a) *attività artigianali e industriali;*
- b) *attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;*
- c) *attrezzature di servizio ai fabbricati produttivi;*
- d) *uffici, magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso;*
- e) *impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;*
- f) *residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna attività produttiva che raggiunga una s.l.p. di almeno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo;*
- g) *attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;*
- h) *attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;*
- i) *gli insediamenti industriali insalubri di prima classe di cui all'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i. sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento;*
- l) *attività commerciali/ricettive/direzionali previa integrazione delle aree a standard di cui all'art. 31 della L. R. 11/04 da ricavarsi all'interno del lotto edificabile, fino alla concorrenza del 30% della potenzialità edificatoria del lotto, nel rispetto della L.R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013;*
- m) *alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ferma restando la destinazione d'uso produttivo degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio, che pertanto non costituiscono autonome unità immobiliari, essi dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili;*
- n) *sale da ballo, sale giochi, night, lap dance.*

#### **23.2 Modi di intervento**

*23.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.*

*Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di:*

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia; – ristrutturazione edilizia.*

*E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio al successivo art. 33.1; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela.*

*23.2.2 Nuova edificazione*

*Con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti dal presente articolo.*

#### **23.3 Parametri edificatori**

*23.3.1 Rapporto massimo di copertura 60% della superficie fondiaria.*

*23.3.2 Distanze*

*Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..*

### 23.3.3 Altezza massima

- a) *m 12,00, salvo eventuali maggiori altezze necessarie per comprovate esigenze tecniche;*
- b) *l'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori, per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore*

### 23.3.4 Costruzioni accessorie

*Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.*

### 23.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

*L'area scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde e/o per la sosta e manovra degli autoveicoli. Ogni lotto destinato ad attività produttiva deve essere dotato di spazi privati per parcheggio e manovra di autoveicoli in misura non inferiore a m<sup>2</sup> 1 (uno) per ogni m<sup>2</sup> 5 (cinque) di superficie lorda di pavimento e di spazi per verde in misura non inferiore a m<sup>2</sup> 1 (uno) per ogni m<sup>2</sup> 10 (dieci) di superficie lorda di pavimento.*

### 23.3.6 Indici ecologici

*Indice di permeabilità fondiaria da osservarsi nell'ipotesi di nuova costruzione: non inferiore al 20% della superficie fondiaria.*

L'art. 24 delle **N.T.O.** prevede:

### **Articolo 24 - Z.T.O. "D1 PER" – Aree produttive di trasformabilità perequata**

*Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente produttive-commercialidirezionali di nuova formazione, inedificate e soggette a P.U.A.*

#### **24.1 Destinazioni d'uso**

*Sono ammesse:*

- a) **attività artigianali e industriali;**
- b) *attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;*
- c) **attrezzature di servizio ai fabbricati produttivi;**
- d) **uffici, magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso;**
- e) *impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;*
- f) *residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna attività produttiva che raggiunga una s.l.p. di almeno m<sup>2</sup> 500; l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo;*
- g) *attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;*
- h) **attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;**
- i) *gli insediamenti industriali insalubri di prima classe di cui all'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i. sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento;*
- l) **attività commerciali/ricettive/direzionali previa integrazione delle aree a standard** di cui all'art. 31 della L. R. 11/04 da ricavarsi all'interno del lotto edificabile, fino alla concorrenza del 30% della potenzialità edificatoria del lotto, nel rispetto della L.R. 28 dicembre 2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013;
- m) *alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di m<sup>2</sup> 35, in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ferma restando la destinazione d'uso produttivo degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio, che pertanto non costituiscono autonome unità immobiliari, essi dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili.*

n) *sale da ballo, sale giochi, night, lap dance.*

## **24.2 Modi di intervento**

### **24.2.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.**

*Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:*

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *adeguamento a norme di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.*

*E' sempre consentita, con le limitazioni di cui al presente articolo relativamente ai beni di cui alle categorie A) e B), la modifica delle destinazioni d'uso in atto, tra quelle previste dal presente articolo, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio di cui al successivo art. 33.1; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia delle classi di appartenenza e l'indotto, in termini di accessibilità e sosta, non comporti modifiche strutturali alle aree libere di pertinenza, in contrasto con le norme di tutela.*

### **24.2.2 Nuova edificazione**

*Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.).*

***Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T.***

*Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L. R. 11/04.*

*La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificato al 40% del plusvalore, salvo diversa motivazione data in sede di accordo pubblico-privato].*

*L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:*

- *risanamenti e bonifiche ambientali;*
- *riqualificazione dell'ambiente sociale;*
- *allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;*
- *riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;*
- *realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.*
- *Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:*
- *ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;*
- *realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;*
- *interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;*
- *realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.*

## **24.3 Parametri edificatori**

**24.3.1 Rapporto massimo di copertura      60% della superficie fondiaria.**

24.3.2 Distanze

*Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.*

#### 24.3.3 Altezze

- a) *m 12,00, fatte salve eventuali maggiori altezze conseguenti a comprovate esigenze tecniche ed altezze superiori definite in sede di P.U.A., compatibili con il contesto limitrofo;*
- b) *l'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore.*

#### 24.3.4 Costruzioni accessorie

*Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.*

#### 24.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

*Fermo restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 33 delle presenti N.T.O.:*

- a) *la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;*
- b) *la dotazione di aree a parcheggio privato e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 1,00 ogni m<sup>2</sup> 5,00 di superficie lorda di pavimento;*
- c) *nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale /direzionale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., l'incremento delle aree a standard dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.*

#### 24.3.6 Indici ecologici

- a) *Indice di permeabilità fondiaria: non inferiore al 20% della superficie fondiaria.*
- b) *Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale*

L'art. **36** delle **N.T.O.** prevede:

#### **Articolo 36 - Discarica - fasce di rispetto (D. Lgs. n° 36/2003)**

*La discarica esistente in via Bassa I è classificata secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D. Lgs. n° 36/2003 come discarica per "Rifiuti pericolosi".*

*Gli interventi sulla medesima dovranno risultare conformi alle disposizioni del D. Lgs. n° 36/2003 e alla L. R. 21 ottobre 2000 n° 3.*

*La fascia di rispetto è stabilita in m 150 dal perimetro dell'area già destinata alla raccolta di rifiuti secchi o comunque non putrescibili.*

*Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e incremento delle unità abitative.*

*La fascia di rispetto si estingue automaticamente con la bonifica dell'attività autorizzata, che dovrà essere preceduta da adeguato piano di caratterizzazione ai sensi della vigente normativa.*

L'art. **37** delle **N.T.O.** prevede:

#### **Articolo 37 - Elettrodotti – Fasce di rispetto**

Nel territorio Comunale è previsto l'elettrodotto relativo alla linea Piazzola-Villanova di Camposampiero (T. 559) di potenza pari a 132 kV.

Le fasce di rispetto rappresentate nelle tavole di progetto del P.I. sono indicative e devono essere dimensionate ai sensi delle specifiche disposizioni di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..



Gli eventuali interventi all'interno delle fasce di rispetto devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente e sono subordinanti alla verifica della effettiva profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- Legge 22 febbraio 2001, n° 36;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente;
- D.M. 449 del 21 marzo 1988.

In caso di discordanze in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o le modifiche di quelle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi Nazionali e Regionali.

L'art. 42 delle **N.T.O.** prevede:

**Articolo 42 - Viabilità e relative fasce di rispetto (D.I. n° 1404/68 – D.P.R. n° 495/92 – D. Lgs. n° 285/92 e s.m.i.)**

**42.1** *Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, protezione, ampliamento e creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.*

*Nelle tavole del P.I. sono individuate le principali infrastrutture esistenti e previste, destinate alla viabilità, secondo la seguente classificazione:*

- a) *viabilità regionale;*
- b) *viabilità provinciale;*
- c) *viabilità comunale.*

*In tali aree è vietata ogni nuova costruzione, salva la costruzione di manufatti quali passerelle, cavalcavia e sottopassi.*

**42.2** *Fasce di rispetto stradale*

*Ai sensi del D. Lgs. n° 285/1992 "Codice della Strada" e D.P.R. n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.*

*Nelle fasce di rispetto potranno essere effettuati interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, compresa la demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente esterna alla fascia di rispetto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 37, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e, in ogni caso, senza aumento del numero delle unità abitative. In tali aree potranno inoltre essere realizzati, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità. Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo e hanno la stessa destinazione urbanistica e capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano.*

**42.3** *Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. indica:*

- a) *il tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;*
- b) *l'indicazione strategica dei tracciati individuati dal P.A.T. ma non rientranti nel dimensionamento del presente P.I..*

**42.4** *Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori dalla sede esistente, entro una fascia della profondità di m 10,00, su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I..*

**42.5** La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, riportata nelle tavole del P.I. negli ambiti soggetti a P.U.A., è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati, senza che ciò costituisca variante al P.I..

## DESCRIZIONE PLANIMETRICA - CONSISTENZE

Il complesso immobiliare - terreni e fabbricati - si compone essenzialmente di

▪ **AREE - edificate e non edificate**

L'area di sedime del complesso edificato - urbanisticamente ricadente in **zona produttiva D1/6** - è identificata dall'unico mapp. n. **1135** del fg. **26** del N.C.T.R.

Si tratta di un'**area della superficie** catastale di **m<sup>2</sup> 27.205** - la **superficie coperta** (edificata) ammonta a **m<sup>2</sup> 11.810** circa, la **superficie scoperta** a **m<sup>2</sup> 15.390** circa.

Le aree non edificate - ma edificabili previo convenzionamento in quanto urbanisticamente ricadenti in **zona produttiva D1-perequato/1** - sono essenzialmente identificate dal mapp. **1130** del fg. 26 del N.C.T.R. della **superficie** castale di **m<sup>2</sup> 2.685** e dal mapp. **360** del fg. 23 del N.C.T.R. della **superficie** castale di **m<sup>2</sup> 5.905**.

L'ulteriore area edificata - urbanisticamente ricadente in **zona produttiva D1-perequato/1** - al mapp. **1132** del fg. 26 del N.C.T.R. della **superficie** catastale di **m<sup>2</sup> 56**, è interamente occupata da una cabina elettrica E.N.E.L.

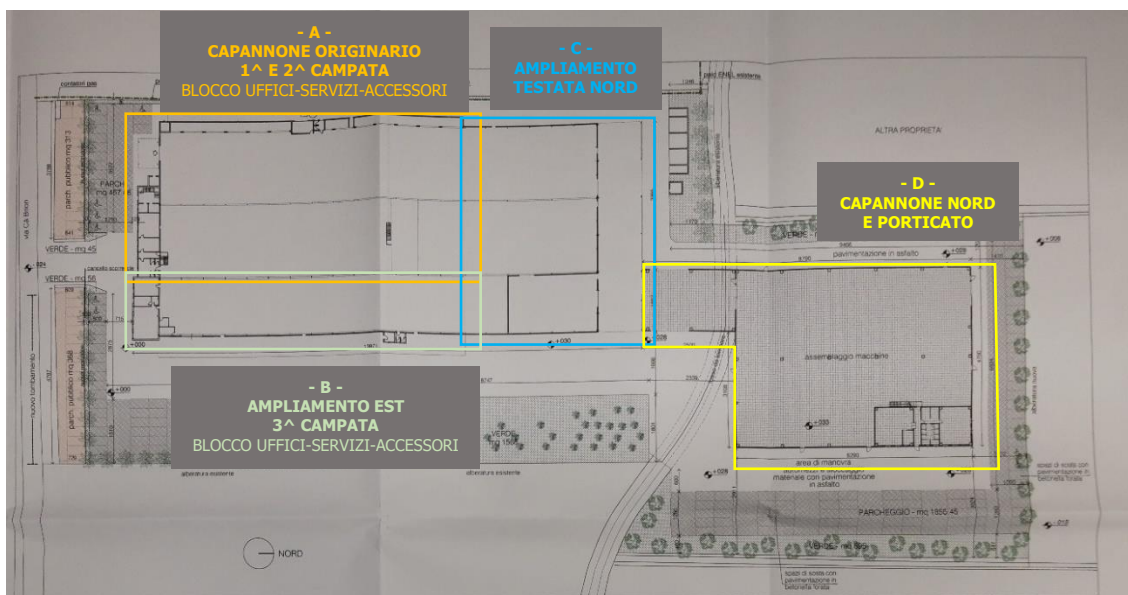
Le aree al mapp. **1142** del fg. 26 del N.C.T.R. - della **superficie** catastale di **m<sup>2</sup> 2.685** ed al mapp. **360** del fg. 23 del N.C.T.R. - della **superficie** catastale di **m<sup>2</sup> 840**, entrambe urbanisticamente ricadenti in **zona produttiva D1-perequato/1** in proprietà della soc. [REDACTED] per la sola quota di 1/2 - **sono preordinate all'accesso interno al lotto, dalla viabilità a nord** - accesso discarica di Reschigliano).

**Le aree propriamente edificabili**, ai mapp. 1130 e 361, **sono divise**, analogamente alle aree di sedime

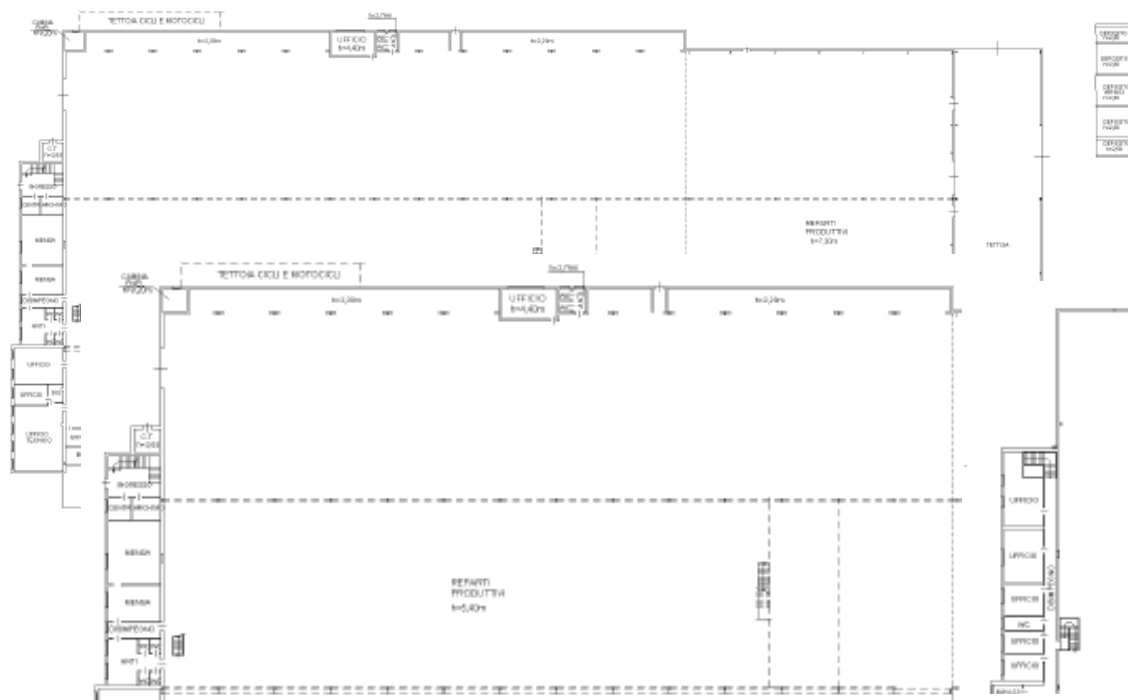


della viabilità ai mapp. 1142 e 361, **da una striscia di terreno**, della larghezza di ml 4 circa, di proprietà comunale, identificata al mapp. 340 del fg. 23 del N.C.T.R., **presumibile residuo di rettifica stradale e/o relitto catastale.**

- **FABBRICATI** - articolati essenzialmente in due blocchi principali



**1 - il capannone in acciaio e muratura** - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 7.240** circa e complessivamente della **superficie lorda**, sui due livelli, piano terra e primo, di **m<sup>2</sup> 7.510** circa, di cui



- **capannone 1^ e 2^ campata** e blocco uffici-servizi-accessori ai piani terra e primo **- A -** struttura in

**acciaio** in profilati composti e pareti in **muratura** - edificato nella **prima metà anni '70** - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 3.770** circa e complessivamente della **superficie lorda**, sui due livelli, piano terra e primo, di **m<sup>2</sup> 3.920** circa, altezze nette interne variabili - capannone - ml 4,70÷11,00 circa, uffici-accessori ml 2,80-3,00;

- **3<sup>^</sup> campata ad est** e blocco uffici-servizi-accessori ai piani terra e primo **- B -** - analoga struttura in **acciaio e muratura** - edificato nella **seconda metà degli anni '70** - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 1.440** circa e complessivamente della **superficie lorda**, sui due livelli, piano terra e primo, di **m<sup>2</sup> 1.560** circa altezze nette interne variabili - capannone - ml 5,30÷11,00 circa, uffici-accessori ml 2,80-3,00;
- **testata a nord - C -** - struttura in **acciaio e muratura** - edificato nella **seconda metà degli anni '90** - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 2.030** circa, al solo piano terra altezze nette interne variabili ml 5,30÷11,00 circa;

**2 - il capannone in c.a. e c.a.p.** - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 3.400** circa e complessivamente della **superficie lorda**, sui due livelli, piano terra e primo, di **m<sup>2</sup>**

**3.670** circa, di cui

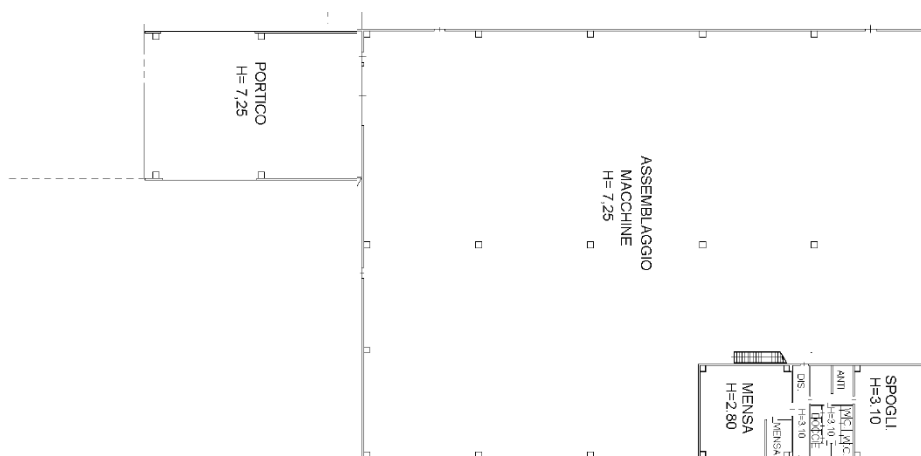
- **capannone - D -** - su due campate - struttura in **c.a.**



e **c.a.p.** - edificato nella **seconda metà degli anni**

**2000** - - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 2.990** circa e complessivamente della **superficie lorda**, sui due livelli, piano terra e primo, di **m<sup>2</sup> 3.260** circa altezze nette interne variabili - capannone - ml 6,20÷8,20 circa;

- **porticato di collegamento - D -** - su due campate - struttura in **c.a.** e **c.a.p.** - edificato nella **seconda metà degli anni 2000** - della **superficie coperta** di **m<sup>2</sup> 410** circa, al solo piano terra.



## VALUTAZIONE DI STIMA

Per quanto in precedenza riferito,

- considerate le **condizioni costruttive-tipologiche-edilizie-urbanistiche-dimensionali**, ..., degli immobili periziati,
- l'**attuale situazione di mercato**, in fase perdurante tendenziale riduzione dei prezzi seppur in presenza di un lieve incremento dei volumi immobiliari compravenduti, ed ancora nel complesso negativa per il settore produttivo;
- eseguiti i **riscontri** e le **analisi di mercato**;

**si espone la stima del valore medio di mercato dei beni.**

Per i **FABBRICATI** con relativi terreni pertinenziali

- VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO  
per la tipologie edilizia e l'ambito territoriale corrispondenti, considerate in zone urbanistiche proprie (zona artigianale-produttiva), per manufatti in medio-buone condizioni, presentano valori unitari medi variabili tra €/m<sup>2</sup> 650,00-750,00 / €/m<sup>2</sup> 500,00-600,00 Reschigliano/Campodarsego (es. quotazioni medie O.M.I. - Agenzia delle Entrate) ed €/m<sup>2</sup> 420,00/640,00 (vari borsini immobiliari, es. "Borsino immobiliare"), mentre la verifica delle richieste/offerte immobiliari corrispondenti presenti sul mercato presenta corrispondenti

valori medi tra €/m<sup>2</sup> 400,00÷450,00 (condizioni di media vetustà e di medio-piccola dimensione - m<sup>2</sup> 1.200÷1.500), €/m<sup>2</sup> 580,00 (piccola dimensione, misto commerciale-produttivo), €/m<sup>2</sup> 200,00÷250,00 (vetustà media quarantennale - media dimensione), €/m<sup>2</sup> 500,00 (buone condizioni, dimensione medio-piccola - m<sup>2</sup> 750,00÷800,00), €/m<sup>2</sup> 900,00÷1.000,00 (riferiti nuova iniziativa immobiliare, da edificare, capannoni di medio-grade dimensione).

Si assume quindi un valore unitario di riferimento di €/m<sup>2</sup> 600,00 per le porzioni produttive, di €/m<sup>2</sup> 700,00 per gli uffici ed accessori, di €/m<sup>2</sup> 100,00÷400,00 per le tettoie, porticati e manufatti vari.

- SUPERFICI LORDE - COMMERCIALI

Le superfici di riferimento per le destinazioni/utilizzi vengono assunte per superfici lorde, comprensive di strutture, murature e divisori, con applicazione di coefficienti per le destinazioni principali/accessorie, coeff. variabile tra 0,50÷0,80÷1,00.

- COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

I valori dimensionali/economici vengono mediati per tenere conto delle condizioni effettive degli immobili e delle dotazioni impiantistiche, con coeff. variabile tra 0,60÷0,90 per la vetustà e le inadeguatezze tecnico-normative (prevenzione incendi, presenza di pannelli in fibra di amianto, antisismica, ...), coeff. 0,90 per l'ubicazione in area esterna alla zona produttiva, con prescrizioni urbanistiche (ex zona rurale, ora D1 produttivo e D1 perequato con P.U.A. non convenzionato e decadenza delle prescrizioni urbanistiche al luglio 2019).

Per i **TERRENI** non edificati ed edificabili

- VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

per la destinazione produttiva si riscontrano valori medi di mercato variabili tra €/m<sup>2</sup> 70,00÷80,00 per edificabilità diretta (aree già urbanizzate), con indice s.f./s.c. del 60% ed ancora con valori medi (vedasi tabelle ai fini I.M.U. comune di Campodarsego) variabili tra €/m<sup>2</sup> 70,00 (zona produttiva di Reschigliano, Z.T.O. D1 produttivo in concessione diretta), €/m<sup>2</sup> 20,00 (per zone ex rurali, ora D1 perequato - non convenzionate, con variante urbanistica 2014).

Si assume quindi un valore unitario di riferimento di €/m<sup>2</sup> 50,00 per il produttivo non caratterizzato.

SUPERFICI LORDE - COMMERCIALI

Le superfici di riferimento assunte sono quelle catastali; le aree di sedime della viabilità di variante (mapp. 360 1 1142) vengono ugualmente considerate in quanto concorrono all'indice fondiario / territoriale, salva la quota di proprietà (pari ad 1/2 della piena proprietà);

#### COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

I valori dimensionali/economici vengono mediati per tenere conto delle prescrizioni urbanistiche (obbligo di P.U.A. - da convenzionare) coeff. 0,50 - per le aree in piena proprietà, coeff. 0,25 per le aree in comproprietà; coeff. 0,90, come per i fabbricati, per l'ubicazione in area esterna alla zona produttiva, con prescrizioni urbanistiche (ex zona rurale, ora D1 produttivo e D1 perequato con P.U.A. non convenzionato e decadenza delle prescrizioni urbanistiche al luglio 2019).

**I valori dimensionali/economici risultanti dalle analisi descritte sono analiticamente esposti nella tabella " A " che si allega.**

#### STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

- **fabbricato** identificato al N.C.E.U. fg. 23, mapp. 1135, sub. 1-2-3 -  
**capannone in acciaio**, tre campate, **testata nord** e **porticato** di collegamento con il capannone in c.a. (questo escluso), area scoperta (al sub. 1) - compresa quota di area comune al N.C.T.R. fg. 23, mapp. 1135  
= € 2.293.378,80 - arrotondati in € **2.293.000,00**
  - **fabbricato** identificato al N.C.E.U. fg. 23, mapp. 1135, sub. 4-5 -  
**capannone in c.a. e c.a.p.**, area scoperta (al sub. 5) - compresa quota di area comune al N.C.T.R. fg. 23, mapp. 1135  
= € 1.413.309,60 - arrotondati in € **1.413.000,00**
  - **terreni** identificati al N.C.T.R. fg. 23, mapp. 360, 361 ed al fg. 26, mapp. 1130, 1142, 1132  
= € 360.590,25 - arrotondati in € **360.000,00**
- sommano € 4.066.000,00**

SI STIMA IL

**VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI – FABBRICATI E TERRENI – IN € 4.066.000,00**

**EURO QUATTROMILIONISESSANTASEMILA/00**

**STIMA DEL VALORE MEDIO COMMERCIALE**

FABBRICATI																
N.C.E.U. CATASTO FABBRICATI			PORZIONE FUNZIONALE OMOGENEA - DESTINAZIONE		CONSISTENZE				STIMA DEL VALORE							
fg.	mapp.	sub.			mq		COEFF. 01 condizioni vetustà norm. tecnica	COEFF. 02 dotazioni tecniche impianti	COEFF. 03 destinazione utilizzo	COEFF. 04 ubicazione urbana resid. -non produtt.-	€/mq	€				
26	1.135	1	AREA SCOPERTA	P.T. - superficie SCOPERTA	18.800	9.978	18.800	0,80	1,00	1,00	0,90	20,00	143.683,20	2.293.378,20	3.706.687,80	3.706.000,00
			U.I.U. SUBB. 2-3	P.T. - superficie COPERTA		8.822		0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00			
		2	CAPANNONE UFFICI - ACCESSORI P.T.-P.1	P.T. - uffici-accessori - testata sud-ovest - edificazione anni 1970-1975	159	8.682	12.082,00	0,60	0,70	1,00	0,90	700,00	42.071,40			
				P.1 - uffici-accessori - testata sud-ovest - edificazione anni 1970-1975	150			0,60	0,70	0,80	0,90	700,00	31.752,00			
				P.T. - capannone-accessori - lato ovest - n. 2 campate - edificazione anni 1970-1975	3.610			0,60	0,75	1,00	0,90	600,00	877.230,00			
				P.T. - tettoia lato ovest - edificazione anni 1970-1975	48			0,60	0,75	0,50	0,90	100,00	972,00			
				P.T. - uffici-accessori - testata sud-est - edificazione anni 1975-1980	120			0,60	0,75	1,00	0,90	700,00	34.020,00			
				P.1 - uffici - testata sud-est - edificazione anni 1975-1980	120			0,60	0,75	0,80	0,90	700,00	27.216,00			
				P.T. - capannone-accessori - lato est - n. 1 campata - edificazione anni 1975-1980	1.320			0,60	0,75	1,00	0,90	600,00	320.760,00			
				P.T. - tettoia-accessori lato est - edificazione anni 1975-1980	460			0,60	0,80	0,50	0,90	100,00	9.936,00			
		P.T. - capannone-accessori - testata nord - edificazione anni 1995-2000	2.030	0,80	0,80	1,00	0,90	600,00	701.568,00							
		P.T. - tettoia-accessori testata est - edificazione anni 1975-1980	665	0,80	0,80	0,50	0,90	100,00	19.152,00							
		3	PORTICATO - P.T.	P.T. - superficie coperta - edificazione 2009	410	410	0,90	0,80	0,80	0,90	400,00	85.017,60	85.017,60			
				CAPANNONE	P.T. - capannone - testata nord - edificazione anni 2009	2.720	2.990	0,90	0,85	1,00	0,90	600,00	1.123.632,00			
		4	UFFICI - ACCESSORI P.T.-P.1	P.T. - accessori - testata nord - edificazione anni 2009	270	0,90		0,85	0,80	0,90	600,00	89.229,60	1.335.333,60			
P.1 - uffici ed accessori	270			0,90	0,80	1,00		0,90	700,00	122.472,00	1.413.309,60					
5	AREA SCOPERTA U.I.U. SUB. 4	P.T. - superficie SCOPERTA	8.405	5.415	8.405	0,80	1,00	1,00	0,90	20,00	77.976,00	77.976,00				
		P.T. - superficie COPERTA		2.990		0,00	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00				
TERRENI																
N.C.T.R. CATASTO TERRENI			DESTINAZIONE URBANISTICA UTILIZZO		CONSISTENZE				STIMA DEL VALORE							
fg.	mapp.	ha			mq		COEFF. 01 perequazione da urbanizzare	COEFF. 02 ubicazione -non produtt.-	€/mq	€						
26	1.135	02.72.05	EDIFICATO	AREA EDIFICATA - ESECUZIONE DIRETTA	27.205	44.994	38.249	14.264	VALORE NEL FABBRICATO		0,00	0,00	360.596,25	360.000,00		
	1.142	00.26.83	VIABILITA'	VIABILITA' DI PROGETTO - quota di 1/2	2.685				0,25	0,90	50,00	30.206,25				
	1.130	00.83.03	NON EDIFICATO	AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA PEREQUATA - DA CONVENZIONARE	8.303				0,50	0,90	50,00	186.817,50				
	1.132	00.00.56	CABINA E.N.E.L.	AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA PEREQUATA - DA CONVENZIONARE	56				0,50	0,90	50,00	1.260,00				
	360	00.08.40	VIABILITA'	VIABILITA' DI PROGETTO - quota di 1/2	840				0,25	0,90	50,00	9.450,00				
361	00.59.05	NON EDIFICATO	AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA PEREQUATA - DA CONVENZIONARE	5.905	0,50	0,90	50,00	132.862,50								

**TABELLA A**



**ALLEGATI**

- TAB. .... A ..... CALCOLO ANALITICO - STIMA DEL VALORE
- ALL. .... 1 ..... ESTRATTI CATASTALI
- ALL. .... 2 ..... ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE-AMMINISTRATIVE
- ALL. .... 3 ..... ESTRATTI URBANISTICI P.I.-P.A.T.

ARCH. MARCO CALDERONE  
PADOVA / ABANO TERME-Pd



A circular professional stamp in red ink, containing the text "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA" around the perimeter, "MARCO CALDERONE" in the center, and "N° 1111" below. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Marco Calderone".