



Comune di San Giorgio delle Pertiche

Valorizzazione dell'immobile di proprietà
comunale denominato “Ex Capannina” in
località Arsego a San Giorgio delle Pertiche
(Pd)
- Fase I -

Nota Metodologica

Maggio 2021

Arch. Valentina Antoniucci

Indice

1. SOGGETTO INCARICATO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE	4
2.1 STATO MANUTENTIVO, CONSISTENZA E STATO DI FATTO	5
2.2. ESTREMI CATASTALI, PROPRIETÀ E STATO GIURIDICO	6
2.3 SITUAZIONE RISPETTO ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE	7
3. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE E L'INTERESSE COLLETTIVO DELL'INTERVENTO	10
4. QUADRO DELLE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBITO.....	10
4.1 IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	10
4.2 ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE	11
PER LA PORZIONE DI IMMOBILE SOTTOPOSTA A VINCOLO NEL PIANO TERRA, DOVE LE POSSIBILITÀ TRASFORMATIVE SONO INFERIORI, È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI A DISPOSIZIONE DEL COMUNE.....	11
4.3 COSTO MEDIO DI INVESTIMENTO NECESSARIO	12
5. MODALITÀ GIURIDICA PER LA RICERCA DI UN ADEGUATO OPERATORE PRIVATO.....	13
5.1 PROCEDURA DI ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	16
6. PROSPETTO RELATIVO ALLE OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	17
6.1 SWOT ANALYSIS.....	17
6.2 CRONOPROGRAMMA DELLE FASI DI ATTUAZIONE DEL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE	18

1. Soggetto incaricato della valutazione

L'incarico è stato affidato all'arch. Valentina Antoniucci, Dottore di Ricerca in Estimo ed Economia Territoriale, Professore a contratto di Valutazione economica dei progetti presso l'Università degli Studi di Padova e l'Università degli Studi di Firenze, iscritta con il n. 2205 all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Vicenza, Sezione A, con sede a Bassano del Grappa (Vi) in via S. Chiara 22/A. L'incarico è stato affidato con lettera n. prot. 2036 del 15.02.2021 e Det. Reg. Gen. n. 66 del 2.2.2021.

Il presente documento rappresenta il documento di sintesi circa le analisi e le elaborazioni svolte in merito alle più opportune soluzioni di attuazione del processo di valorizzazione dell'immobile sito in località Arsego e denominato "Ex Capannina", di proprietà del Comune di San Giorgio delle Pertiche.

2. Descrizione dei beni oggetto di valorizzazione

Il bene oggetto di valorizzazione è costituito da un edificio ad oggi inutilizzato e in stato di degrado denominato “ex capannina”, un tempo adibito a discoteca di circa 1.100 mq di superficie lorda edificata. Nello specifico, il bene è ubicato in via Roma 392 a San Giorgio delle Pertiche (PD), nella frazione di Arsego.

Il quartiere in cui è inserito il bene oggetto di valorizzazione è prettamente a destinazione residenziale e commerciale a bassa densità. Gli edifici sono per lo più ville singole o bifamiliari di massimo tre piani fuori terra e ospitano delle unità commerciali al primo piano fuori terra. Il contesto ove è ubicato il bene oggetto è caratterizzato da diversi servizi tra i quali, oltre a numerose attività commerciali, due scuole, una chiesa con relativa parrocchia e diverse sedi di associazioni.

Figura 1 – Localizzazione delle aree oggetto di valorizzazione



Fonte: nostra elaborazione su immagine Google Maps (non in scala), Marzo 2021

I beni godono di un’accessibilità buona: il lotto infatti è compreso tra la SP 10 ad ovest, che collega Borgoricco a Piazzola sul Brenta e via Roma a est, strada che attraversa l’abitato di Arsego (cfr. *Figura 1*). L’autostrada E70-Torino Trieste è accessibile tramite il casello di Padova ovest che dista circa 15 km a sud. La stazione ferroviaria di San Giorgio delle Pertiche dista circa 4 km così come il centro urbano. Nelle vicinanze non si trovano fermate di trasporto pubblico locale, ma l’area urbana è servita dai principali servizi commerciali di vicinato e alcuni servizi pubblici come la scuola primaria e dell’infanzia di Arsego (cfr. *Figura 2*).

Figura 2 - Planimetria generale dei beni oggetto di valorizzazione



Fonte: nostra elaborazione su immagine Google Maps (non in scala), Marzo 2021

2.1 Stato manutentivo, consistenza e stato di fatto

La proprietà oggetto di valorizzazione si compone di un fabbricato di due piani fuori terra e uno interrato per una superficie lorda edificata totale pari a 1.092 mq oltre a circa 690 mq di spazi scoperti. La conformazione dell'immobile, composto da due fabbricati principali adiacenti, è irregolare e presenta quattro lati liberi ciascuno dei quali dotato di accesso. Un tempo ospitava una discoteca, denominata *Capannina*, ma da circa vent'anni l'immobile è inutilizzato. La conformazione planivolumetrica, irregolare, è quella tipica delle discoteche, che ospita al primo piano fuori terra un ingresso principale, un guardaroba, delle stanze dedicate a uffici e spogliatoi, due grandi sale da ballo degli spazi dedicati ai bar e infine i servizi igienici. Al piano interrato sono presenti i locali tecnici e un locale adibito a servizi: tale livello, poiché l'immobile è attualmente privo di impianti in funzione, è attualmente interessato da rilevanti fenomeni di ristagno d'acqua in corrispondenza delle precipitazioni. Infine, al secondo piano fuori terra è presente una terza sala da ballo con annesso spazio dedicato a bar. Adiacente alla discoteca vi è una abitazione al secondo piano fuori terra con annesso uno spazio dedicato a laboratorio (sulla base della destinazione catastale). Si precisa che una porzione est della proprietà, è costituita da un fabbricato sottoposto a tutela storico – artistica con vincolo di Piano.

La proprietà si presentano solo parzialmente recintata, in particolare nella porzione nord a ridosso di proprietà residenziali di terzi.

2.2. Estremi catastali, proprietà e stato giuridico

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione fornita dalla Committenza (cfr. § *Documentazione acquisita e accertamenti svolti*), gli immobili oggetto di valorizzazione risultano censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche, come meglio specificato nella seguente *Tabella 1*. I mappali sono per la quasi totalità graffiati.

Tabella 1 – Estremi catastali dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 23.

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Superficie (mq)
3	1205	36	S1-T-1	D/3	
	400	1			
	401	1			
	236	1			
	1205	37	T-1	A/3	114
	402	1			
	1205	38	T-1	A/3	
	402	2			
	1205	39	T-1	C/3	29
	402	3			
	402	4		D/1	

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza e dati catastali

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e non verificate dal tecnico, la superficie lorda edificata è pari a 1.092 mq mentre la superficie fondiaria complessiva, comprensiva del sedime dei fabbricati e delle sole aree scoperte, ammonta a 2.547 mq, come mostra *Tabella 2*.

Tabella 2 – Superficie lorda e fondiaria del bene oggetto di valorizzazione

Mappale	Piano	Superficie lorda (mq)
1205	Piano Terra	881
1205	Piano Primo	211
Totale edificato (mq)		1.092
1205		1.110
236		1.127
401		80
402		20
403		210
Totale superficie fondiaria (mq)		2.547

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza e dati catastali

2.3 Situazione rispetto alla normativa urbanistica vigente

La disciplina urbanistica del Comune di San Giorgio delle Pertiche è costituita da due distinti strumenti urbanistici: il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI).

Il PAT è stato approvato con DGP n. 94 del 06/06/2017 mentre il Piano Regolatore Generale (PRG) è stato approvato con CGP n. 182 del 02/07/2010.

La disciplina urbanistica del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

La Tavola dei Vincoli del PAT classifica il bene oggetto di valorizzazione come immobile di interesse storico o artistico, disciplinato dall'art. 14 delle NTO del PAT. Nello specifico, l'edificio presenta interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 10 comma 1 lett. del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è nominato alla lettera f – Ex Capannina. I beni culturali di interesse storico o artistico di cui al comma 1) non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure oggetto di interventi che possano arrecare pregiudizio alla loro conservazione. Gli interventi su detti beni devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale caratterizzanti il sito. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali vincolati è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio come disposto dalle vigenti norme in materia.

Il perimetro esterno è individuato come agro-centuriato (PTRC vigente), disciplinato dall'art. 35 delle NTA del PAT.

La disciplina urbanistica del PI – ex Piano Regolatore Generale (PRG)

La Tav. 13.1 del PI – ex PRG vigente classifica una porzione del bene in oggetto come area a parco, per il gioco e per lo sport con l'obbligo di redigere uno strumento attuativo. La parte a nord-est del lotto è classificata come Zona Omogenea B. L'art. 20 delle NTA del PRG disciplina le ZTO B. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

È consentito un aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G.

Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.

Indice di edificabilità fondiaria: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.

- Modalità d'intervento: in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.;
- Tipologia edilizia: conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.;
- Altezze: H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica;
- Distanza dalle strade: minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito;
- Distanze dai confini: minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme;
- Distanze dai fabbricati: minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse; si veda anche la lettera A dell'Art. 11 delle presenti Norme;
- Edificazione esistente: Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti N.T.A;
- Superficie scoperta: deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura.

Le aree a parco, per il gioco e lo sport sono disciplinate dall'art. 29 delle NTA del PRG alla lettera C. Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma.

Nello specifico, le aree C sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc. Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
- Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00 ml. 5.00.

Infine, si rileva che sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza, l'immobile già adibito a discoteca è stato edificato nel 1981 (rif. Concessione edilizia n. 116/81). Pertanto, non risulta necessaria la verifica circa la necessità di tutela presso la Soprintendenza, prescritta per gli edifici di età superiore ai settant'anni.

Si precisa, sulla base delle informazioni fornite dal Cliente, che l'ambito è stato inserito nel perimetro di una variante attualmente adottata, che modifica la zonizzazione in ZTO B, ovvero con funzioni residenziali e funzioni non residenziali compatibili.

3. Obiettivi dell'amministrazione e l'interesse collettivo dell'intervento

La volontà dell'amministrazione è quella di conservare un bene storico vincolato di proprietà pubblica ad oggi in completo stato di abbandono e di restituirlo alla collettività pienamente funzionale.

Ad oggi il Comune di San Giorgio delle Pertiche non possiede le risorse economiche necessarie per realizzare un simile intervento di recupero. Per rendere pienamente fungibile il bene, infatti, occorre prevedere la conservazione e ristrutturazione della porzione storica dell'immobile oltre all'integrale ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, della parte del fabbricato non sottoposta a vincolo. Una eventuale demolizione e ricostruzione del bene potrebbe risultare di grande convenienza sotto il profilo economico e dei tempi di realizzazione rispetto ad un intervento di recupero, visto lo stato manutentivo e tipologico del bene e la qualità edilizia intrinseca dello stesso.

La valorizzazione dell'ambito a degli operatori privati qualificati, a fronte della concessione dell'uso del bene stesso per un periodo di tempo definito, consentirebbe al Comune di San Giorgio delle Pertiche, da una parte, di riqualificare l'ambito e l'immobile senza ricorrere allo stanziamento di ulteriori investimenti pubblici e d'altro garantirebbe il mantenimento a patrimonio pubblico della proprietà dello stesso.

In secondo luogo, quantomeno una porzione dell'immobile ad oggi abbandonato potrebbe essere riconvertita per ospitare funzioni pubbliche destinate a servizi essenziali ad oggi assenti nella frazione di Arsego, così da ampliare l'offerta dei servizi pubblici del Comune.

4. Quadro delle esigenze dell'Amministrazione per la valorizzazione dell'ambito

4.1 Il cambio di destinazione d'uso

Dal punto di vista funzionale, le destinazioni d'uso previste dalla normativa urbanistica vigente non sono appetibili per gli investitori privati. Ad oggi, gran parte del bene è destinato a attrezzature e servizi pubblici, specificatamente in aree a parco. La possibilità di trarre profitti da tali funzioni è minima e difficilmente si troverebbero privati disposti a investire in tali ambiti. Per questo motivo occorre modificare, anche

solo parzialmente, le attuali destinazioni d'uso mantenendo, da una parte, la matrice di attrezzatura pubblica definita dal piano attuale rendendola, dall'altra parte, maggiormente remunerativa per i privati. Ciò è possibile destinando alcuni spazi a servizi privati terziari, servizi per la cura della persona e sanitari con la conseguente demolizione e ricostruzione della porzione immobiliare non vincolata.

Tali funzioni, sebbene siano a carattere privatistico, possono essere annoverate come opere di interesse generale *che comprende quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinati a scopi di stretta cura della p.a., sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati*. Devono ritenersi di interesse generale le opere realizzabili nelle zone F dei piani regolatori, nelle quali vanno posizionate non soltanto le strutture pubbliche in senso stretto (quali scuole, chiese, ospedali) ma anche quelle private, purché contrassegnate da una generale fruibilità pubblica, sono idonei a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati: in tale ambito, ci si riferisce a supermercati, strutture alberghiere, stazioni di servizio, banche, discoteche, etc¹.

In questo modo, anche la porzione del bene individuata come ZTO B dall'urbanistica vigente, sarebbe riconvertita a servizi privati terziari a carattere collettivo. Pertanto, anche in questo caso i benefici che l'amministrazione comunale otterrebbe dalla riconversione funzionale del lotto sono evidenti.

4.2 Esigenze dell'Amministrazione

Per la porzione di immobile sottoposta a vincolo nel piano terra, dove le possibilità trasformative sono inferiori, è prevista la realizzazione di servizi pubblici a disposizione del Comune di San Giorgio delle Pertiche per accrescere l'offerta di servizi pubblici della comunità di Arsego. Il piano primo sarà destinato a sala conferenza, riunioni pubbliche etc. e spazi destinati a soddisfare le esigenze dell'amministrazione. Per gli spazi scoperti è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici extra standard.

Inoltre, l'Amministrazione intende promuovere una densificazione dell'ambito anche ammettendo un incremento degli attuali limiti di altezza massima per gli

¹ TAR Campania (NA), Sez. II, n. 5876, del 19 dicembre 2013.

edifici, allo scopo di realizzare un numero superiore di parcheggi pubblici rispetto a quanto dovuto per gli standard di legge.

4.3 Costo medio di investimento necessario

I costi medi necessari per la valorizzazione dell'immobile si distinguono tra le operazioni di demolizione e conseguente ricostruzione e di restauro della porzione del fabbricato esistente. A questi si aggiungono i costi indiretti.

I costi di demolizione e trasporto in discarica possono essere stimati parametricamente pari 25 Euro/mc mentre i costi di costruzione per un fabbricato a uffici e di restauro sono stati desunti dal Prezziario DEI – Prezzi e Tipologie Edilizie 2019. Nello specifico, ipotizzando una significativa ristrutturazione della porzione di immobile vincolata, il costo unitario di restauro prospettato è pari a 1.433 Euro/mq (Cfr. Scheda C1 – *Ristrutturazione Villa Patrizia* del Prezziario DEI) mentre la nuova edificazione di un fabbricato a uffici è stimata pari a 1.443 Euro/mq (Cfr. Scheda D6 – *Fabbricato a Uffici di tipo intelligente* del Prezziario DEI). A queste voci si aggiungono le spese indirette, che sono rappresentate dalle spese tecniche di progettazione e di collaudo, dagli oneri concessori – urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione – interessi sul capitale finanziario e utile dell'imprenditore. Tali voci di norma sono stimate in percentuale rispetto al costo totale di costruzione e di restauro e in questo caso sono stimate rispettivamente pari a:

- 8% del costo di costruzione (CC) per le spese tecniche;
- 5% del CC per gli oneri concessori;
- 5% del CC per gli interessi sul capitale finanziario;
- 10% del CC e delle spese tecniche per l'utile dell'imprenditore promotore.

Alla luce di tali costi unitari di massima, il costo di produzione minimo dell'intervento di ristrutturazione è stimato preliminarmente pari a 2.355.000 euro. Tale ammontare è da considerarsi orientativo, in assenza di un progetto funzionale dettagliato e della esatta consistenza dei beni. Tali costi possono risultare anche significativamente superiori qualora le caratteristiche dell'edificio oggetto di costruzione siano improntate a prestazioni energetiche avanzate con una rilevante componente impiantistica.

5. Modalità giuridica per la ricerca di un adeguato operatore privato

Al fine di realizzare la riqualificazione del bene in oggetto perseguendo gli interessi della pubblica amministrazione occorre trovare la più idonea formula giuridica che massimizzi gli obiettivi dell'Amministrazione e consenta la sostenibilità economico – finanziaria dell'intervento all'operatore privato. Le formule contrattuali più comunemente impiegate per la cessione del patrimonio immobiliare pubblico sono la locazione diretta, la concessione ordinaria, la concessione di valorizzazione, la concessione in diritto di superficie e il project financing.

La **locazione** (artt. 1571-1654 CC) è una formula contrattuale di tipo consensuale e bilaterale. Il proprietario del bene (locatore) si impegna nei confronti di un soggetto (locatario o conduttore) a far godere un bene immobile di sua proprietà per un determinato periodo di tempo e verso un determinato canone che è stato pattuito tra le parti. Il locatore, se rappresenta un ente pubblico, ha l'obbligo di indire un'apposita procedura ad evidenza pubblica per selezionare il conduttore più idoneo. Di norma, questa tipologia contrattuale viene impiegata per immobili già funzionali e adatti all'uso proposto, senza l'esigenza di trasformazioni edilizie o urbanistiche.

La **concessione ordinaria** è quella formula contrattuale per conferire diritti d'uso di beni immobili per periodo definito (Artt. 823-828 CC). Di norma si tratta di aree o edifici già idonei all'uso (pubblico) necessario per la valorizzazione del bene, senza l'esigenza di dover ricorrere a trasformazioni edilizie o urbanistiche. Come per la locazione, nel caso il Locatore fosse un ente pubblico, le modalità di assegnazione ai conduttori devono essere formalizzate tramite un bando di gara.

Il **project financing** è una articolata operazione economico-finanziaria per l'esecuzione di un'opera pubblica e/o per la gestione di un servizio ed è attuabile, in alcuni casi, anche su iniziativa di soggetti privati. Sulla base di quanto disciplinato dall'art. 183, comma 15, del D. Lgs. n. 50/2016, un operatore economico ha la facoltà di proporre la progettazione, la realizzazione e la gestione di un bene pubblico o di servizi relativi allo stesso. Il project financing di norma è utilizzato per ottenere in concessione uno o più beni immobili non ancora inseriti nella programmazione tra le opere da valorizzare, per la realizzazione di progetti ad iniziativa privata in grado di soddisfare esigenze di pubblico interesse che siano allo stesso tempo in grado di garantire la sostenibilità economico-finanziaria del progetto (Artt. 180-185 CC).

La **concessione di valorizzazione** è una utile formula di partenariato pubblico privato che consente di affidare in concessione a privati con gara ad evidenza pubblica beni di proprietà pubblica, a titolo oneroso per un periodo fino a 50 anni. L'obiettivo è quello di portare avanti interventi di riconversione, restauro e ristrutturazione di immobili esistenti, introducendo anche nuove destinazioni d'uso mirate allo svolgimento di attività economiche o di servizio alla cittadinanza (Art. 58 D.lgs. 112/2008). Anche questo caso, le modalità di affidamento in gestione dei beni ai conduttori avviene attraverso un bando di gara a evidenza pubblica. Di norma, **questa tipologia contrattuale si applica ai beni vincolati di interesse storico e artistico.**

La legge 410 del 2001 *“Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare”* contiene diverse modalità di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Tra queste, oltre alla possibilità di **cartolarizzare i beni che rappresenta una procedura obsoleta**, l'art. 3 bis prevede le modalità di valorizzazione tramite **concessione o locazione a titolo oneroso, da effettuarsi sempre con procedure evidenza pubblica.** Sono inoltre esplicitate le modalità per redigere i Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV) e la costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare ad apporto pubblico, ma **in entrambi i casi si prevede l'alienazione dei beni.**

Il **diritto di superficie** è un tipo particolare di concessione. Ai sensi degli artt. 952-954 CC, il diritto di superficie è il diritto di costruire sul fondo di proprietà altrui e di acquistare la proprietà della costruzione ovvero **il diritto di alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.** In caso di cessione a tempo determinato, allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e, in virtù del principio di accessione, il proprietario del suolo acquista, altresì, **la proprietà della costruzione.** Il detentore del bene affidato in diritto di superficie utilizza l'immobile per la durata della concessione mentre il proprietario che concede il bene lo utilizzerà successivamente alla scadenza, quando la costruzione, l'uso del suolo e i beni che insistono sul soprasuolo ritorneranno al concedente. A partire da questo momento, l'immobile è definito indiviso.

La concessione in diritto di superficie rappresenta una costituzione di un diritto reale che, nel caso in fattispecie, è più consono agli interessi di eventuali operatori privati interessati a investire nella riqualificazione dell'immobile rispetto alle altre formule giuridiche sopracitate. Nello specifico, il canone di locazione non

consente di apportare sostanziali modifiche edilizie ai beni esistenti e pertanto non è considerato idoneo alla valorizzazione dell'ex Capannina. Allo stesso modo il project financing prevede la presenza di un operatore privato che di sua iniziativa proponga all'ente proprietario la valorizzazione del bene e anche questo caso non è applicabile alla capannina. In merito alle tre tipologie di concessione si ritiene che quella di valorizzazione sia troppo specifica verso immobili vincolati che hanno esigenze di riuso e restauro maggiormente stringenti rispetto a quelle del bene in oggetto. Le concessioni ordinarie come la locazione vengono stipulate su immobili che non necessitano di interventi edilizi e pertanto anch'essa appare inattuabile.

Il diritto di superficie si incorpora con la proprietà della stessa costruzione e pertanto può anche essere denominata proprietà superficiaria. Il superficiario, proprietario della proprietà superficiaria, può disporre liberamente dei fabbricati, ristrutturarli e riutilizzarli secondo le sue intenzioni, può inoltre cederlo in locazione, venderlo e lasciarlo agli eredi.

La soluzione proposta in questa sede è quella del diritto della cessione del diritto di superficie.

La caratteristica peculiare dei beni affidati in diritto di superficie è il limite temporale: ogni contratto basato su una concessione ha una durata prestabilita (Michieli & Michieli, 2003).

Il detentore del bene affidato in diritto di superficie utilizza l'immobile per la durata della concessione mentre il proprietario che concede il bene lo utilizzerà successivamente alla scadenza, quando la costruzione, l'uso del suolo e i beni che insistono sul soprasuolo ritorneranno al concedente. A partire da questo momento, l'immobile è definito indiviso.

La concessione del diritto di superficie su un'area prevede il pagamento in unica soluzione di un corrispettivo al proprietario, a tutt'al più di un solarium annuale, mentre il canone mensile, tanto più se indicizzato, è tipico della locazione; inoltre, come conseguenza normale dell'estinzione del diritto di superficie, l'eventuale costruzione cade nel dominio del proprietario, mentre nel caso di locazione il conduttore ha diritto ad asportare le eventuali opere realizzate sul terreno oggetto del contratto; di conseguenza un contratto novennale, per di più stilato per scrittura privata, che preveda il pagamento di un canone mensile indicizzato e l'obbligo del ripristino del terreno con abbattimento di eventuali manufatti e asporto del materiale, ha natura obbligatoria e carattere locatizio².

² Sentenza della Corte di Appello di Roma del 13 febbraio 1989.

5.1 Procedura di attuazione della cessione del diritto di superficie

La cessione del diritto di superficie deve necessariamente avvenire mediante **procedura di evidenza pubblica**. La ricognizione di procedure analoghe consente di evidenziare due soluzioni possibili:

- **Asta pubblica.** Secondo tale procedura il vincitore è colui che, a fronte di una pluralità di offerte segrete, proponga il prezzo più alto in termini di valore del diritto di superficie rispetto alla base d'asta, ai sensi del artt. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924.

Pertanto, alla base dell'asta dovrà essere posto il valore economico del diritto di superficie per un periodo di tempo predeterminato che i partecipanti possono solo eguagliare o migliorare. Tale prezzo potrà essere corrisposto anche mediante opere, ovvero la ristrutturazione di una porzione del fabbricato reso immediatamente disponibile all'Amministrazione ed escluso dalla cessione del diritto di superficie.

I requisiti per i partecipanti possono essere mutuati dai requisiti di ordine generale di cui al D.Lgs n. 50/2016.

Usualmente è richiesta per la partecipazione una fidejussione o un deposito cauzionale.

- **Gara o Bando pubblico.** Tale soluzione consente di valutare, oltre alla componente economica, anche caratteristiche di tipo prestazionale dell'intervento. Ciò implica la redazione di un bando più articolato ove siano esplicitati i punteggi attribuiti a ciascun aspetto oggetto di valutazione. Dalla ricognizione di procedure analoghe non sembra essere necessario che per ciascun aspetto sia evidenziato il controvalore in termini economici, ma nulla vieta che il bando richieda di quantificare l'incidenza sotto il profilo economico (ovvero in termini di costo di produzione) di ciascuna caratteristica prestazionale dell'intervento.

In tale soluzione, deve necessariamente essere formata una Commissione tecnica che valuti le proposte.

Entrambe le procedure possono essere espletate in tempi analoghi, compresi tra i 30 e 45 giorni, mentre la valutazione delle offerte richiede un tempo più lungo nel caso di gara o bando pubblico, in un lasso di tempo compreso tra i 10 e i 20 giorni. Da un lato

l'asta pubblica non necessita la predisposizione di una commissione e quindi implica un minore impegno tecnico da parte degli Uffici dell'Amministrazione, dall'altro è limitato ad una valutazione meramente economica e non prestazionale che consente un minor controllo sugli esiti finali dell'intervento. In ogni caso, il progetto di recupero dovrà comunque essere vagliato in una fase successiva dagli uffici tecnici preposti. Si ritiene che sotto il profilo strettamente procedurale entrambe le ipotesi siano percorribili e la scelta è funzione delle sole aspettative dell'Amministrazione.

In entrambi i casi, la procedura potrà essere espletata a seguito di una deliberazione del Consiglio Comunale che approvi la cessione del diritto di superficie e il valore del diritto posto a base di asta o bando, previa stima dello stesso da parte di un tecnico abilitato e di comprovata esperienza.

6. Prospetto relativo alle opportunità e criticità dell'operazione immobiliare

6.1 Swot analysis

Al fine di valutare i fattori positivi e negativi che comporta il progetto di valorizzazione dell'ex capannina, l'analisi SWOT rappresenta il metodo più appropriato per valutarne gli impatti negativi e positivi.

L'acronimo di tale procedimento è *Strenghts, Weaknesses, Opportunities e Threats* e si compone di una matrice 2x2 dove vengono indicati, per ciascun quadrante, i punti di forza, debolezza, le opportunità e le minacce rilevate nel progetto di valorizzazione. Se gli impatti positivi superano quelli indesiderati, allora il progetto è strategicamente conveniente. In alternativa occorre risolvere le problematiche emerse o escludere la realizzazione del progetto (Cfr. *Tabella 3*).

Tabella 3 - Analisi SWOT del progetto di valorizzazione

Punti di forza	Punti di debolezza
• Riqualificazione di un immobile di interesse storico abbandonato da anni • Minimo esborso di risorse economiche da parte del Comune • Spazi disponibili ad uso diretto del Comune per accrescere i servizi pubblici assenti ad Arsego a seguito della ristrutturazione	• Localizzazione periferica • Necessità di reperire un privato disposto a farsi carico del progetto di valorizzazione • Necessità di cedere la realizzazione della riqualificazione a un privato

Opportunità	Minacce
• Destinare alla collettività nuove attrezzature e spazi pubblici • Riutilizzo di un immobile abbandonato senza ulteriore consumo di suolo • Cambio di una destinazione d'uso ormai obsoleta e difficilmente attuabile	• Allungamento delle tempistiche di realizzazione del progetto • Difficoltà di trovare un accordo che soddisfi gli interessi della pubblica amministrazione e del privato investitore

Come mostra *Tabella 3*, i punti di forza e le opportunità del progetto di valorizzazione sono notevoli e riguardano essenzialmente il recupero di un fabbricato di interesse storico senza il dispendio di risorse economiche da parte del comune di San Giorgio delle Pertiche accrescendo, allo stesso tempo, l'offerta di servizi pubblici del territorio. Ciononostante, dall'analisi SWOT del progetto sono emerse alcune criticità come la necessità di trovare un operatore privato disposto a farsi carico del progetto di valorizzazione e di trovare un accordo soddisfacente in grado di soddisfare simultaneamente gli interessi del promotore e del Comune di San Giorgio delle Pertiche.

Ciononostante, le maggiori criticità potranno essere risolte adottando degli strumenti normativi di valorizzazione in grado di tutelare il Comune di San Giorgio delle Pertiche e, una volta reperito un operatore privato disposto a farsi carico del progetto di riqualificazione, intavolare un dialogo aperto con la pubblica amministrazione di riferimento.

6.2 Cronoprogramma delle fasi di attuazione del processo di valorizzazione

L'iter procedurale per attuare la realizzazione del progetto proposto è sintetizzabile in due step principali. In primo luogo, occorre approvare la variazione delle destinazioni d'uso – variante urbanistica - previste dalla normativa urbanistica vigente. In secondo luogo, è opportuno definire le modalità per reperire un operatore privato interessato e con i requisiti necessari per portare avanti la realizzazione dell'opera.

La variazione delle destinazioni d'uso previste dalla urbanistica vigente

L'area è stata inserita in una variante attualmente adottata. Sulla base delle informazioni ricevute, sono trascorsi i 30 gg di pubblicazione e pertanto si stimano ulteriori 60 gg per le osservazioni, la risposta alle stesse e la definitiva approvazione della variante.

Ipotesi dei procedimenti amministrativi dalla approvazione della variante urbanistica fino all'avvio del cantiere

Contestualmente all'avanzamento dell'iter procedimentale di variante urbanistica è possibile per il Comune iniziare una interlocuzione con eventuali operatori privati disposti ad attuare il progetto di valorizzazione (step 2): per tale attività si stima un lasso di tempo pari a circa 30 gg. Le stesse tempistiche sono necessarie per il Comune ai fini di stimare il valore del diritto di superficie che il privato dovrà corrispondere (step 3). Una volta determinato il valore del diritto di superficie, il Comune avrà modo di approvare la Delibera del Consiglio Comunale per presentare un bando di gara ai fini della concessione del diritto di superficie che potrà essere redatta in circa 30 gg (step 4).

In funzione della procedura scelta, se asta pubblica o bando di gara pubblico, vi è una variazione dei tempi procedurali. L'apertura della procedura al mercato è stimata comunque in 30 giorni ma, nel caso di asta pubblica, l'aggiudicazione della stessa può avvenire in circa 12 giorni (Tabella 5) mentre nel caso di un bando pubblico i tempi sono pari a 21 giorni (Tabella 4), considerando l'opportunità di nominare una commissione tecnica di valutazione delle offerte pervenute. In entrambi i casi, si stimano circa 25 gg per la predisposizione della determina dirigenziale di approvazione del soggetto eleggibile a titolare del diritto di superficie e circa 20 gg successivi per la stipula dell'atto di concessione.

Se il privato avrà cura, entro i successivi 30 giorni, di presentare un progetto definitivo da far approvare per richiedere un permesso di costruire, il comune entro 60 giorni potrà rilasciare il permesso, così da consentire l'avvio dei lavori. Tali tempi sono ovviamente funzione dell'attività tecnica privata e dei tempi di approvazione degli organi preposti alla valutazione del progetto (con particolare riferimento alla Soprintendenza). A partire da tale data, si stima che il privato investitore possa concludere i lavori di riqualificazione dell'ambito in un anno solare.

Tabella 4 - Cronoprogramma del piano di valorizzazione mediante bando di gara

Step n.	Attore	Fase Processo	Tempo (+t0)
1	C	Variante urbanistica	60
2	C - P	Interlocuzione con operatori privati	30
3	C	Stima del valore del diritto di superficie a fronte dei costi di investimento	30
4	C	Delibera di Consiglio Comunale di approvazione procedura per concessione del Diritto di Superficie	30
5	U	Predisposizione bando di gara	14
6	P	Candidature per diritto di superficie	30
7	C	Nomina commissione - Valutazione delle offerte pervenute	14
8	C	Parere dell'organo di verifica contabile	7
9	C	Determina dirigenziale relativa all'individuazione del soggetto elegibile a titolare del diritto superficiario	25
10	C - P	Stipula concessione del diritto di superficie	20
11	P	Predisposizione progetto definitivo e presentazione istanza di PdC	30
12	C	Rilascio PdC	60
13	P	Stima durata cantiere	365

Tabella 5 - Cronoprogramma piano di valorizzazione mediante asta pubblica

Step n.	Attore	Fase Processo	Tempo (+t0)
1	C	Variante urbanistica	60
2	C - P	Interlocuzione con operatori privati	30
3	C	Stima del valore del diritto di superficie a fronte dei costi di investimento	30
4	C	Delibera di Consiglio Comunale di approvazione procedura per concessione del Diritto di Superficie	30
5	U	Predisposizione asta	10
6	P	Candidature per diritto di superficie	30
7	C	Valutazione delle offerte pervenute	5
8	C	Parere dell'organo di verifica contabile	7
9	C	Determina dirigenziale relativa all'individuazione del soggetto elegibile a titolare del diritto superficiario	25
10	C - P	Stipula concessione del diritto di superficie	20
11	P	Predisposizione progetto definitivo e presentazione istanza di PdC	30
12	C	Rilascio PdC	60
13	P	Stima durata cantiere	365

Processo di valorizzazione dell'immobile
di proprietà comunale denominato “Ex
Capannina” in località Arsego a San Giorgio
delle Pertiche (Pd)

ALLEGATI

Arch. Valentina Antoniucci

Allegato 1 – Documentazione Fotografica

Viene di seguito riportato il rilievo fotografico effettuato in occasione del sopralluogo del 18 febbraio 2021 presso il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione.



Foto 1 – Vista del fronte sud del compendio



Foto 2 – Vista del fronte sud del compendio



Foto 3 – Vista della porzione storica dell'immobile – fronte est



Foto 4 – Vista del bene fronte ovest



Foto 5 – Vista interna dell'ingresso alla ex discoteca



Foto 6 – Vista interna del piano primo



Foto 7 – Vista interna del piano primo



Foto 8 – Vista interna di una pista da ballo al piano primo

Allegato 2 – Documentazione Catastale

Di seguito sono riportate le planimetrie catastali del bene oggetto di valorizzazione:

- Estratto della Mappa Catastale;
- Estratto delle Planimetrie Catastali;
- Visure catastali.

Estratto della Mappa Catastale



Estratto della Planimetria Catastale – mapp. 1205, sub. 36; 236, sub.1; 400 sub.1; 401, sub.1

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

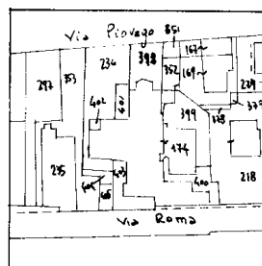
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. GIORGIO D. PERTICHE via ROMA civ.

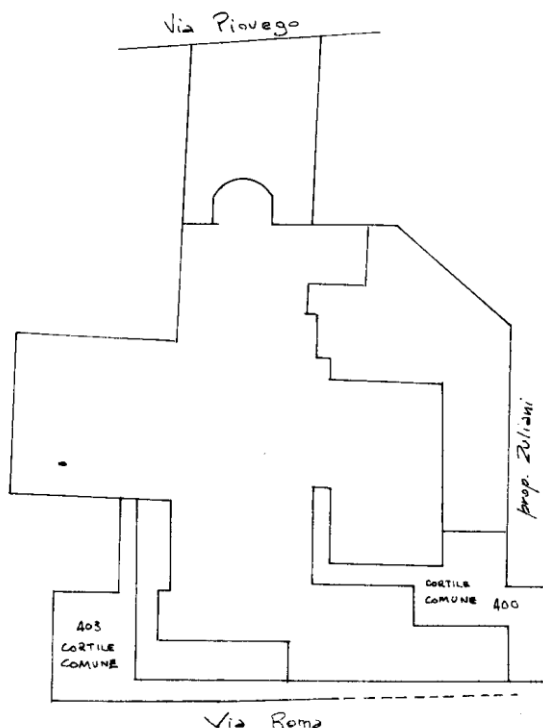
LA PRESENTE U.I.U. SI COMPONE DI N°2 SCHEDE
SCHEDA N° 1/2

N.C.T.		N.C.E.U.		
FG	MAP	SEZ	FG	MAP
3	174	A	3	174
	400			332
	403			354

MAPP. 350: B.C.N.C. Cortile
MAPP. 351: B.C.N.C. Cortile



ESTRATTO N.C.T. 1:2000



SVILUPPO 1:500

ORIENTAMENTO



SCALA DI I:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F.
n. sub.

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GOMIERO ENRICO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PADOVA n° 3103
data Firma [Signature]

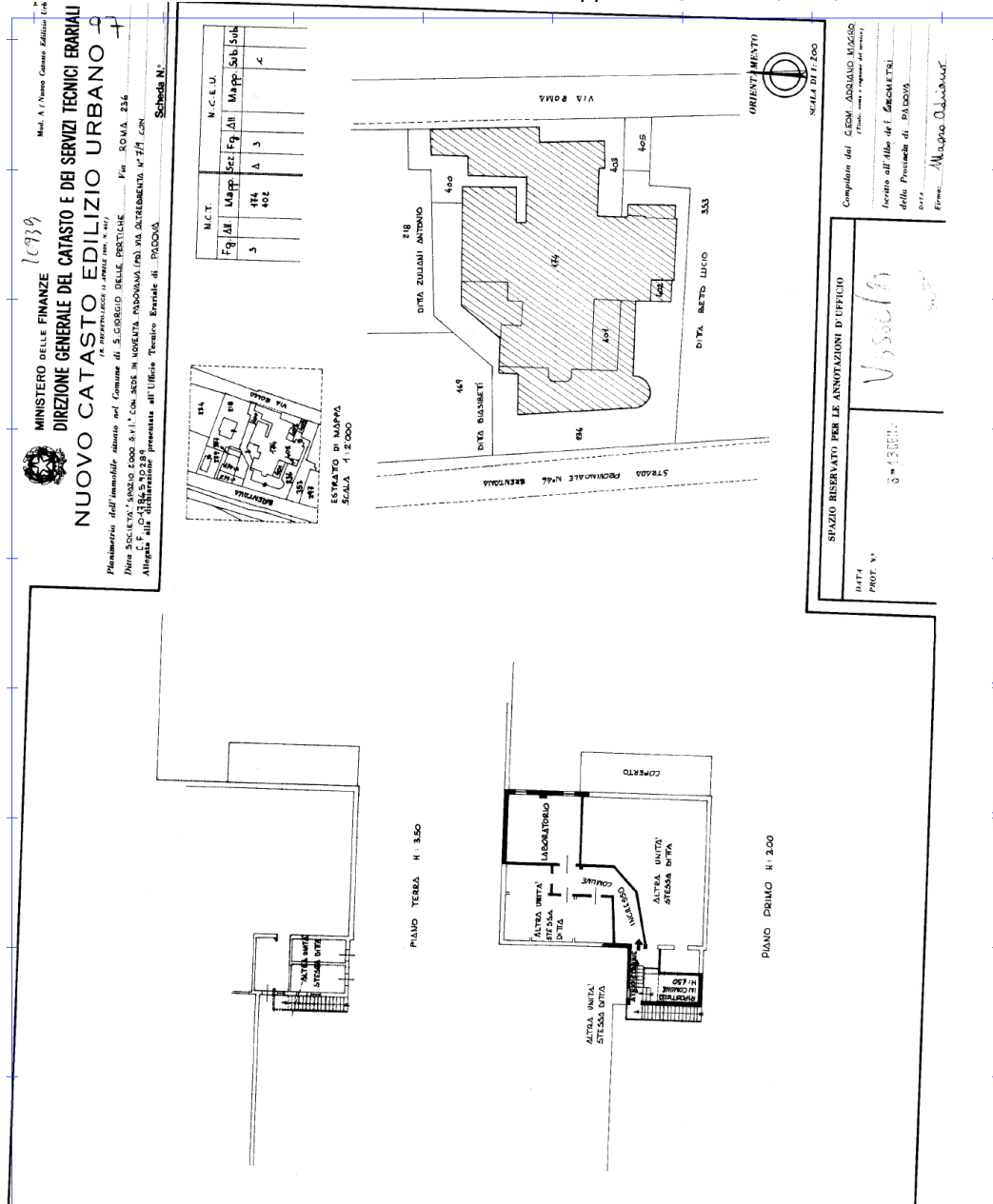


RISERVATO ALL'UFFICIO

225-16 MAR 95

31

Estratto della Planimetria Catastale – mapp. 1205, sub. 39; 402, sub. 3



Situazione al 19/01/2021 - Comune di SAN GIORGIO D'ALBA (CN) - Foglio: 39 - Particella: 1205 - Subalterno: 39 >



Data: 19/01/2021 - Ora: 12.21.57 Fine
Visura n.: T194095 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)
Catasto Fabbricati	Provincia di PADOVA
Unità immobiliare	Foglio: 3 Particella: 1205 Sub: 36

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbanistica	3	236	1			D/3				Euro 11.000,53	Variazione del 13/03/2018 protocollo n. PD0046155 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23234/1/2018)
			400	1								
			401	1								
			1205	36								
Indirizzo												
VIA ROMA n. 392 piano S1-T1;												
di studio variazione per allineamento marce												
Annotazioni												

INTERSTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	0068229283*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terrani Corradetti
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 236

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 19/01/2021 - Ora: 12.33.23 Fine
Visura n.: T203183 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Dati della richiesta		Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PADOVA									
		Foglio: 3 Particella: 1205 Sub: 37									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Miscro Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	402	1		A/3	1	5 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte** : 106 m ²	Euro 369,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 protocollo n. PD0000632 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12864 1/2016)
Indirizzo		1205 37 VIA ROMANA, 390 piano T+1;									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI			DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE			COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE				CODICE FISCALE 00632290281*			
										(1) Foglio per 1/1	

Mappe Territoriali Correlate
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Data: 19/01/2021 - Ora: 12.36.30 Fine
Visura n.: T205462 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893) Provincia di PADOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 1205 Sub.: 38

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Miscro Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		3	402	2		A/3	1	4 vani		Euro 247,90
VIA ROMA n. 390 piano T+1; Indirizzo: 1205 38										
VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 21/02/2016 protocollo n. PD003629 in atti dal 21/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12861.1/2016)										

INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	00632290281*	(1) Proprietà per 1/1

Mappe/Terrani Correlati
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 19/01/2021 - Ora: 12.38.19 Fine
Visura n.: T206869 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893) Provincia di PADOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 1205 Sub: 39

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Miscro Zona Cons.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	
1		3	402	3		1	29 m²	Totale: 34 m²	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 protocollo n. PD0000631 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12862.1/2016)
Indirizzo									
VIA ROMA n. 390 piano T+1;									

INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	00632290281*	(1) Proprietà per 1/1

Mappe/Terrani Correlati
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 30/03/2021 - Ora: 16.48.59 Fine
Visura n.: T339503 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

Dati della richiesta		Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PADOVA										
		Foglio: 3 Particella: 402 Sub: 4										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	402	4			D/I				Euro 86,57	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 92/2015)
Indirizzo: VIAROMA n. 236 piano: T.												
Annotazioni: di seguito VARIAZIONE ALLINEAMENTO MAPPE - provvisoria per variazione territoriale del foglio A/J												
INTERESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE					00632290281*			(1) Proprietà per 1/1			

Mappe/Terrani Correlati:
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

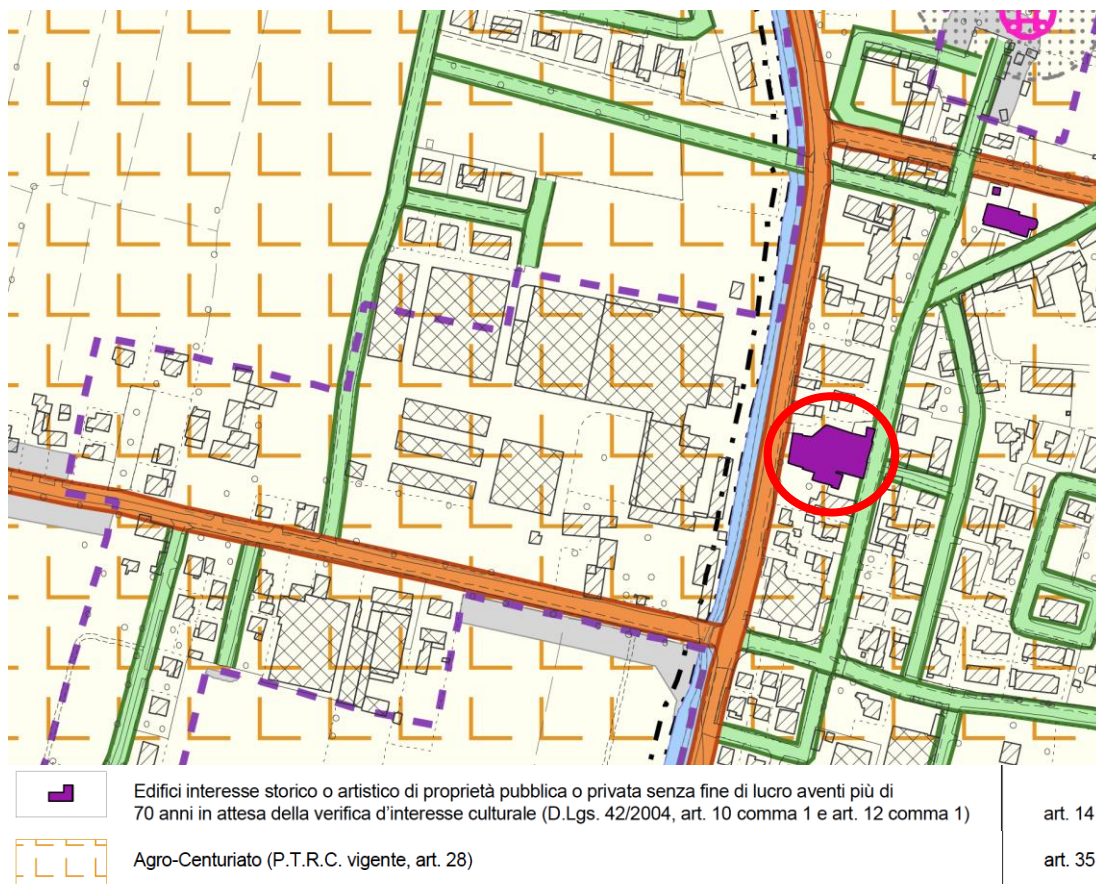
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 3 – Documentazione Urbanistica

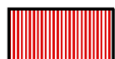
Di seguito sono riportati gli estratti della seguente normativa urbanistica:

- Estratto del PAT
- Estratto delle NTA del PAT;
- Estratto del PRG;
- Estratto delle NTA del PRG.

Estratto della Tav. dei Vincoli del PAT



Estratto della Tav. 13.1 del PI

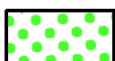


ZONA OMOGENEA B

Art. 20



OBBLIGO STRUMENTO ATTUATIVO



AREA A PARCO, PER IL GIOCO
E LO SPORT

Art. 29.C

Estratto dell'art. 14 delle NTA del PAT

PARTE I – VINCOLI

Art. 14 – Beni culturali – immobili di interesse storico o artistico

1. Trattasi dei beni culturali rappresentati dagli immobili che presentano interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 10 comma 3 lett. a) del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio":

a) Torre Medievale	D.M. del 1923- D.Lgs. 42/2004 art.10 c. 3
b) Chiesa Arcipretale "San Giorgio"	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
c) Chiesa parrocchiale S. S. Lamberto e Martino	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
d) Chiesa parrocchiale Sacro Cuore	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
e) Chiesa delle Cocche	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
f) Ex. Capannina	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
g) Ex. Casa del Segretario	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
h) S.S. Elementare "Don Carlo Gnocchi"	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
i) Chiesetta di Santa Maria Maddalena	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
2. Sono comunque vincolati, anche se non espressamente elencati nel presente articolo o individuati nelle tavole grafiche del P.A.T. tutti gli immobili che rientrano nelle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte II°. In particolare sono considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni

3. I beni culturali di interesse storico o artistico di cui al comma 1) non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure oggetto di interventi che possano arrecare pregiudizio alla loro conservazione.
4. Gli interventi su detti beni devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni.
5. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale caratterizzanti il sito.
6. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali vincolati è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio come disposto dalle vigenti norme in materia.

Direttive

7. Il P.I. completa l'individuazione e la catalogazione degli immobili di cui al presente articolo precisandone:
 - a) i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione, prescrizioni di conservazione, recupero e valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza;
 - b) le normative puntuali di conservazione originaria dell'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e/o edifici di rilevanza storico-artistica, inibendo, ove necessario, le trasformazioni edilizie che alterino negativamente la prospettiva del quadro storico-ambientale, e del contesto figurativo.

Estratto dell'art. 20 delle NTA del PRG

Art. 20 - Z.T.O. "B"

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Destinazione d'uso:</i> | <p>Art. 18 lettera a); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Interventi ammessi:</i> | <p>quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. • Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione. • In località Cavino, nel lotto privo di edificazione, così individuato: a ovest della zona B/2, a ridosso del parcheggio a sud sempre della zona B/2 e con i lati nord ed ovest confinanti con l'area VP/1 e con il lato sud confinante con la zona agricola, è consentita una volumetria massima di mc. 1940, in conformità da quanto deliberato dal C.C. in data 03.07.2000. |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Indice di edificabilità fondiaria:</i> | <p>secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Modalità d'intervento:</i> | <p>in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tipologia edilizia:</i> | <p>conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Altezze:</i> | <p>H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.</p> |

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • <i>Distanza dalle strade:</i> | minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito. |
| • <i>Distanze dai confini:</i> | minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme. |
| • <i>Distanze dai fabbricati:</i> | minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse; si veda anche la lettera A dell'Art. 11 delle presenti Norme. |
| • <i>Edificazione esistente:</i> | Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti N.T.A.. |
| • <i>Superficie scoperta:</i> | deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura. |

Estratto dell'art. 29 delle NTA del PRG

Art. 29 - Aree per servizi residenziali pubblici

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

Le aree a parcheggio saranno realizzate in pavimentazione permeabile solo per la superficie di sosta.

C - Aree a parco per il gioco e lo sport

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- ◆ indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- ◆ Distanza minima dai confini = ~~ml. 10,00~~ ml. 5,00.