



COMUNE di PIAZZOLA sul BRENTA

Provincia di Padova

Cap 35016
Cod. Fisc. 80009670284
Tel. 049/9697911
Fax 049/9697930
E-mail: protocollo@comune.piazzola.pd.it

Prot. n° 6580 All. N°

li, 26/09/2011

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

ALIENAZIONE DI UN FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A PIAZZOLA SUL BRENTA, VIA GRANTORTO, 18 DENOMINATO "EX CASA MAESTRI DI PRESINA".

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 11 febbraio 2011.

SI RENDE NOTO

Che il **giorno 8 novembre 2011**, alle ore 9,00 presso la Residenza Municipale del Comune di Piazzola sul Brenta, in Viale Camerini, 3, davanti al Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio, avrà luogo l'asta pubblica ad incanto per la vendita di un fabbricato di proprietà comunale.

VALORE A BASE D'ASTA

Euro 220.000,00

(euro duecentoventimila)

IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in Piazzola sul Brenta, Frazione di Presina, in via Grantorto, 18, a ridosso del centro storico della frazione, a fianco del fabbricato realizzato in pari epoca e costituente la ex scuola elementare della Frazione.

Il fabbricato in oggetto si trova a non meno di 200 mt dal centro della Frazione, crocevia di tutte le attività, i servizi attivi quali scuola materna parrocchiale, scuole elementare, Ufficio Postale, il parco urbano della frazione con piste ciclopedonali, percorso vita ed aree gioco, l'impianto sportivo.

Ulteriore pregio al fabbricato è riconducibile alla estrema tranquillità offerta dalla zona in quanto la Frazione è posta a margine della direttrice Padova Carmignano, servita ma non condizionata dalla viabilità provinciale.

Il fabbricato confina a sud con la strada comunale via Grantorto, a Nord con aree residenziali edificate, ad Est con fabbricati destinati a civile abitazione ed ad Ovest con l'immobile "Ex scuola elementare".

Piazzola sul Brenta dista 20 Km da Padova, ed è raggiungibile attraverso la strada Provinciale 94, e la SS. 47 (con innesto nella nuova tangenziale di Limena), oppure percorrendo la strada che attraversa Villafranca Pad.na, Taggi di Sopra, Taggi di Sotto, Montà.

L'edificio in oggetto, denominato "Ex Casa dei Maestri" di Presina è assimilabile per tipologia e storicità alla scuola elementare della frazione, edificio presente nella cartografia storica IGM del 1927.

Si ritiene comunque databile intorno al 1915 in quanto, pur non essendoci un documento che ne testimoni l'anno di costruzione, è stato rinvenuto un nulla osta al progetto di costruzione da parte del Corpo Reale del Genio Civile - Ufficio di Padova, emesso in data 10.12.1909.

Due gli interventi che hanno caratterizzato l'immobile nella sua storia recente:

Dalla fine degli anni 80 e fino al 1992 è stato destinato a scuola elementare della frazione di Presina:

Dal 1992 ad oggi è stato destinato a centro di prima accoglienza.

Il fabbricato originario si presenta a pianta rettangolare di ml. 17,07x8,20, altezza 7,16 intradosso ultimo solaio, disposto nel senso est – ovest e composto da due distinte unità ognuna delle quali suddivisa su due piani (terra e primo).

La composizione del nucleo originario è pressoché simmetrica sia nelle forometrie che nella distribuzione interna dei locali con due scale poste all'estremo est e all'estremo ovest per l'accesso al piano primo.

Al lato Nord Est è stato realizzato un ampliamento per il ricavo di vani accessori ai quali si accede dall'esterno (dimensioni 6,33 x 4,55, h. 6,10 circa).

L'area di pertinenza è pari a mq. 1216.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica "via Grantorto" e l'area risulta sistemata in parte a ghiaio in parte a verde.

Dati catastali dell'immobile

Catasto Terreni: Comune di Piazzola sul Brenta (Pd)

Sez.	Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie		
				HA	Are	CA
Unica	12	140	Ente Urbano	0	12	16

Catasto Fabbricati: Comune di Piazzola sul Brenta (Pd)

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
A	12	140	1	A/3	1	6,5	€. 335,70	Via Grantorto, n° 48	Terra
A	12	140	2	A/3	1	4	€. 206,58	Via Grantorto, n° 47	Terra
A	12	140	3	A/3	1	4	€. 206,58	Via Grantorto, n° 47	Primo

Titolo di proprietà

Il fabbricato risulta di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta in quanto direttamente edificato su area di proprietà comunale.

Situazione Urbanistica

L'edificio e l'intera sua area di pertinenza ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come "Zona Territoriale Omogenea A – 4 Residenziale - Edificio con grado di tutela 2C".

Nell'edificio sono consentiti i seguenti interventi (estratto NTA vigenti):

ART. 18: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE INTERNI ED ESTERNI ALLA ZONA "A".

CLASSE 2C - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO, MODIFICATI, AMPLIATI, PARZIALMENTE DEMOLITI.

GRADO DI TUTELA 2C

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, precisando che non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, ai sensi dell'art. 21 del decreto legislativo 42/04.

L'edificio è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni", ex art. 58 della Legge n. 33/2008, approvato con delibera di C.C. n. 17 in data 11.02.11, in quanto immobile non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e quindi destinato ad alienazione e valorizzazione, consentendo l'incremento di volumetria rispetto all'esistente del 10%.

Immobile dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/04.

Il Ministero per i Beni e Attività culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con provvedimento del 3.11.2009 ha decretato la dichiarazione di interesse culturale del fabbricato in oggetto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Si evidenzia altresì che l'immobile in oggetto ricade in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. n. 5331 del 16.04.2009.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con nota 26.02.2010, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto, precisando che il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, dovrà rispettare le prescrizioni e condizioni indicate nella stessa nota (che si allega al presente Bando) e di seguito riportate:

Il bene alienato, ai sensi del comma 3 - sexies del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate — Il restauro dovrà garantire la conservazione del bene, a conclusione del quale dovranno essere effettuati gli interventi di manutenzione periodica necessari ad assicurare il migliore stato di conservazione dell'immobile, con particolare riferimento al mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e degli spazi interni, fra il quali si annoverano i due vani scala con eleganti ringhiere e gradini in graniglia. Non saranno consentite pertanto suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino ovvero recuperino adeguatamente l'originaria articolazione e alterazioni dei caratteri architettonici originali. I materiali e le

tecniche adottate per gli interventi edilizi dovranno essere compatibili con la tradizione storico costruttiva dell'edificio. L'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità dell'edificato storico artistico, limitando al massimo demolizioni e rotture.

Le superfici intonacate o tinteggiate, preliminarmente a qualsiasi intervento, dovranno essere indagate, ricorrendo ad adeguati saggi, allo scopo di accertare la presenza eventuale di pitture o decorazioni e di rivestimenti antichi, che, laddove esistenti, dovranno essere conservati e restaurati. Ai sensi dell' art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.

lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso — le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dall'uso ricettivo e sociale, coincidenti con l'apprezzamento, in particolare, degli esterni dalle prospicienti pubbliche vie e, anche mediante visite prenotate, degli spazi interni di interesse storico artistico.

lett. c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta — Si considerano congrue, per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione, (Ristrutturazione generale statica e funzionale dell'edificio) le modalità ivi previste ed un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di alienazione.

L'autorizzazione ad alienare l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3 -quinquies dell'art. 55 del più volte citato D.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55 bis del D. Lgs. 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione alienante ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione.

L'atto di alienazione sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato D.lgs. 42/04.

Destinazioni d'uso:

Come già esposto, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con nota 26.02.2010, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto, precisando che il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, dovrà rispettare le prescrizioni e condizioni citate nella stessa nota, indicandone la necessità di una valorizzazione mediante una generare ristrutturazione statica e funzionale dell'edificio, nel rispetto delle indicazioni della Direzione stessa, prevedendo che dovrà essere **destinato a un uso ricettivo e sociale mediante realizzazione di un Centro residenziale di accoglienza per persone in disagio sociale.**

L'acquirente potrà tuttavia successivamente, se necessario, concordare con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto una diversa destinazione d'uso che dovrà essere compatibile con le caratteristiche dell'edificio e preventivamente autorizzata dalla Direzione stessa.

Ferme restando le indicazioni suindicate, a tal proposito si precisa che lo strumento urbanistico comunale indica le seguenti ipotesi: in particolare l'art. 17 - STRUTTURA STORICA delle vigenti NTA prevede per le seguenti disposizioni:

nella Zona A, le destinazioni d'uso ammesse per la struttura insediativa residenziale di cui all'Art. 19, purché compatibili con i caratteri e i valori degli immobili; negli immobili di valore culturale interne a zone diverse dalla Zona A, sono consentite, oltre alle destinazioni di zona, le seguenti destinazioni d'uso: residenze anche non agricole, pubblici esercizi, artigianato di servizio e artistico, mostre, mostre e vendita di prodotti per il tempo libero, per il giardinaggio, per l'arredo urbano e per l'arredo degli spazi aperti, attività culturali, sociali, ricreative ed altre simili attività.

A completamento di quanto sopra si riportano inoltre le destinazioni ammesse dall'art. Art. 19 - STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE delle NTA.

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico, cliniche, alberghi, ristoranti, ecc.,
- residenze e/o attività terziarie, storicamente interconnesse con la funzione prevalentemente abitativa del centro storico, quali:

- negozi, pubblici esercizi
- attività commerciali esclusi i magazzini all'ingrosso
- artigianato di servizio e artistico
- attrezzature ricettive
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc
- locali per lo spettacolo e il tempo libero
- attività e servizi sociali, assistenziali, culturali

Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- depositi all'aperto
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia od essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Requisiti per la partecipazione e domande:

Per concorrere all'asta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale infruttifero di € 22.000,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta. Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente presso la Tesoreria Comunale - Banca di Credito Cooperativo - Agenzia di Piazzola sul Brenta. Sarà cura del Tesoriere rilasciare specifica ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale. In alternativa al deposito è ammessa polizza fidejussoria assicurativa o bancaria per il medesimo valore con validità minima di 180 giorni, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice. Non

è ammesso l'inoltro direttamente all'Amministrazione aggiudicatrice di assegni circolari per l'importo previsto.

Le domande dovranno essere presentate al Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio, e pervenire presso il Protocollo Generale del Comune entro le ore 12,00 del 7 novembre 2011.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute successivamente alla scadenza del bando.

Condizioni generali

1. Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e/o passive, penitenze ed accessioni manifeste e non manifeste così come spettano al Comune di Piazzola sul Brenta in forza dei titoli e del possesso.
2. Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:
Nel caso l'offerente abbia optato per il deposito cauzionale, lo stesso verrà introitato nelle casse dell'ente. La somma restante sarà versata a saldo alla firma del contratto di compravendita, la cui stipula sarà effettuata, dinanzi al Segretario Generale dell'Ente o altro pubblico ufficiale rogante scelto dall'acquirente.

La stipula del contratto definitivo dovrà avvenire entro e non oltre il 14 dicembre 2011;

Si precisa che, trattandosi di Asta pubblica funzionale all'alienazione di un bene patrimoniale e quindi non un appalto di lavori, forniture, servizi, non è applicabile la direttiva comunitaria n. 66/2007/CE, nonché la Lex Specialis D.Lgs. 163/2006; pertanto non è necessario applicare il termine di 35gg per la stipula del contratto (art. 11, comma 10 del D.Lgs. 163/2006).

Nel caso l'offerente abbia optato per la stipula di polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, l'intera somma sarà versata alla firma del contratto di compravendita secondo le modalità sopra specificate.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora le offerte vengano prodotte da più persone, l'alienazione dell'immobile verrà fatta per quote indivise; L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76 del RD 827/1924;

L'asta verrà aggiudicata alla maggior offerta per l'Amministrazione. In caso di più offerte di pari importo, si procederà a norma dell'art. 77 del sopra citato RD 827/1924; se i concorrenti sono presenti all'adunanza, si procede ad una licitazione tra essi soli, a partiti segreti; ove nessuno di coloro che ha fatto l'offerta uguale sia presente, la sorte deciderà chi debba essere aggiudicatario;

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida;

Nel caso in cui nessuna offerta pervenisse in tempo utile, il Comune si riserva di procedere all'alienazione dell'immobile mediante trattativa privata;

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nei modi dovuti e le procure speciali. Tale documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in originale o in copia autenticata da Notaio pena l'esclusione dalla gara;

I partecipanti alla gara autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs, 30/6/2003 n. 196.

Modalità di partecipazione alla gara e di presentazione delle offerte

Gli interessati dovranno presentare l'offerta con le seguenti modalità:

- Essere redatta in carta legale; indicare per le persone fisiche nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio e codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante; indicare l'aumento espresso in cifre ed in lettere offerto sul prezzo a base d'asta da esprimersi in Euro. L'offerta deve essere datata e sottoscritta in maniera leggibile ed inequivocabile;
 - L'offerta dovrà essere inserita in una busta sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi; è ammessa la sigillatura con nastro adesivo trasparente, posto sopra la firma ed eventuale timbro del mittente. La sigillatura dovrà essere comunque tale da garantire la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originale proveniente dal mittente.
 - La busta contenente l'offerta di cui al punto precedente dovrà essere chiusa in un plico al cui interno dovranno esserci i seguenti ulteriori documenti:
 - a) La ricevuta in originale rilasciata dal Tesoriere comprovante l'eseguito deposito della somma posta a garanzia dell'offerta o copia della polizza fideiussoria o bancaria allo scopo stipulata;
 - b) In caso di partecipazione di società, consorzi, cooperative, certificazione dalla quale risultino l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio, il nominativo della persona o persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente e che la Società o la Ditta non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si siano verificate tali procedure nel quinquennio anteriore alla data stabilita per la gara. E' ammessa, a tal proposito, autocertificazione a norma di legge o fotocopia del documento richiesto corredato da copia del documento di identità del/i dichiarante/i;
 - c) La dichiarazione dell'offerente, redatta in bollo e sottoscritta, ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale lo stesso, sotto la propria responsabilità, dichiara:
 - 1) di conoscere e accettare senza riserva alcuna tutte le norme di cui al presente bando e allegati;
 - 2) di aver preso conoscenza dei beni oggetto d'asta e di ogni altra condizione che può aver influito nella determinazione dell'offerta;
 - 3) di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto (per i soggetti privati);
 - 4) di non trovarsi in stato di inabilitazione e di interdizione giudiziale o legale da cui consegue l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, anche ai sensi della c.d. "legislazione antimafia"; e che la summenzionata condizione ricorre altresì nei riguardi del rappresentato / dei componenti degli organi di amministrazione dell'Impresa;
 - 5) di autorizzare espressamente il Comune a utilizzare, ai sensi dell'art. 79, comma 5bis, del D. Lgs. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. 53/2010, il seguente n. di Fax _____ a cui inviare le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5 della normativa sopracitata.
- Inoltre, per tutte le società commerciali, le cooperative e i loro consorzi:
- 6) dichiarazione con la quale il Legale rappresentante attesti la sua qualità, l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio e che le stesse non siano in stato di liquidazione o fallimento concordato e che non lo siano state neppure nel quinquennio antecedente la gara.

In caso di partecipazione da parte di procuratori, la procura speciale in originale o in copia autenticata da un Notaio;

- d) Certificato legalmente valido, in originale o in copia autenticata ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, del Casellario giudiziale (ovvero dichiarazione sostitutiva del certificato del Casellario giudiziale, con annessa copia fotostatica di un documento di riconoscimento legalmente valido del sottoscrittore) dal quale risulti che il concorrente/offrente non abbia subito condanne che ne limitino la capacità giuridica e la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) Per le associazioni temporanee di imprese:
- mandato conferito all'impresa capogruppo dalle altre imprese riunite, risultante da scrittura privata autenticata, recante l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al raggruppamento;
 - procura con la quale viene conferita la rappresentanza al legale rappresentante dell'impresa capogruppo, risultante da atto pubblico.

È peraltro ammessa la presentazione del mandato e della procura in un unico atto notarile redatto in forma pubblica.

In assenza di mandato e procura, dovrà essere presentata specifica dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese che intendono riunirsi, contenente l'impegno a conferire, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, qualificata come capogruppo, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti. La predetta dichiarazione deve contenere l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al costituendo raggruppamento.

Per i consorzi di cui all'art. 34, c. 1, lett. e) del D. Lgs. 163/2006:

- atto costitutivo del consorzio e successive modificazioni, in originale o copia, dichiarata conforme all'originale ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. n. 445/2000, recante l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al consorzio.
- delibera dell'organo statutariamente competente, indicante l'impresa consorziata con funzioni di capogruppo.

In assenza di atto costitutivo, dovrà essere presentata specifica dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese che intendono consorziarsi, contenente l'impegno a costituire il consorzio, in caso di aggiudicazione, nonché l'individuazione dell'impresa consorziata con funzioni di capogruppo. La predetta dichiarazione deve contenere l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al costituendo consorzio.

E' vietata qualsiasi modificazione della composizione dell'associazione temporanea e del consorzio rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di istanza di ammissione

- Il plico sopra descritto, chiuso e sigillato a sua volta, deve essere indirizzato al Comune di Piazzola sul Brenta — Ufficio Protocollo — Viale S. Camerini, 3 — 35016 Piazzola sul Brenta (Pd) e riportare in modo ben leggibile ed inequivocabile la seguente dicitura: "Offerta di (cognome e nome) per l'asta del **giorno 8.11.2011** per l' ALIENAZIONE DI UN FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A PIAZZOLA SUL BRENTA, VIA GRANTORTO, 18 DENOMINATO "EX CASA MAESTRI DI PRESINA".

- Il plico contenente la busta sigillata con l'offerta e gli allegati sopra indicati dovrà pervenire a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. o a mezzo di Agenzia autorizzata ovvero essere presentata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Piazzola sul Brenta, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7.11.2011**; l'Ufficio Protocollo è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.00 Le suddette modalità vanno scrupolosamente osservate a pena di esclusione dalla gara stessa.
- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Espletamento della gara e disposizioni varie

L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile sarà effettuata a favore del concorrente che avrà fatto la migliore offerta al rialzo, anche in presenza di una sola offerta valida.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria verrà redatto secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

In caso di mancata aggiudicazione o esperimento dell'asta, per qualsivoglia motivo, i concorrenti non potranno far luogo a pretesa alcuna.

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di sospendere, revocare, interrompere in qualsiasi momento o per qualsivoglia motivo la procedura di cui al presente Bando, senza che per questo chiunque possa vantare diritto o pretesa alcuna.

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di apposito atto di recepimento dell'aggiudicazione da parte del Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi dinanzi al Segretario Generale dell'Ente o altro pubblico ufficiale rogante scelto dall'acquirente per la stipula del formale atto di compravendita, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale effettuato a mezzo raccomandata A.R., comunque **entro il 14 dicembre 2011**;

Nel caso in cui gli aggiudicatari non stipulassero l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione senza giustificato e comprovato motivo, si procederà con apposito atto, da notificare all'interessato nelle forme di legge, ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta o all'escussione della polizza fideiussoria assicurativa o bancaria prodotta, in relazione all'immobile messo all'asta.

In tal caso, il Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio potrà disporre l'aggiudicazione del bene all'offerente che abbia fatto l'offerta più elevata che segue sempre che sia superiore o uguale al prezzo a base d'asta.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti a tergo delle relative quietanze o delle polizze fideiussorie assicurative o bancarie.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa rinvio a quanto disposto dal RD 827/1924.

La visita dell'immobile messo all'asta non è obbligatoria e non se ne rilascia, comunque, dichiarazione.

Gli elaborati tecnici ed amministrativi relativi al presente bando ed utili a formulare l'offerta sono visionabili nel sito dell'Amministrazione Comunale www.comune.piazzola.pd.it unitamente al presente bando:

Il bando è pubblicato:

- all'Albo Pretorio comunale
- sul sito internet www.comune.piazzola-sul-brenta.pd.it.

- sul sito internet della Regione Veneto
- sulla Gazzetta Ufficiale
- sul quotidiano "Gazzetta Aste e Appalti pubblici"
- sui quotidiani: "Il Mattino di Padova", "Il Gazzettino", "Il Messaggero"

www.AlboPretorionline.it 04170171

- Per eventuali informazioni rivolgersi al Responsabile del procedimento Baldo Arch. Massimiliano telefonicamente al n. 049/9697924 o via e-mail all'indirizzo:

lavoripubblici@comune.piazzola.pd.it.

Allegati

- a) Allegato 1 – Istanza di ammissione;
- b) Allegato 2- Fac-simile offerta
- c) Perizia di stima
- d) Decreto del Ministero per i Beni e Attività culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, del 3.11.2009 di dichiarazione di interesse culturale.
- e) Comunicazione della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con cui evidenzia che l'immobile in oggetto ricade in area soggetta a rischio archeologico
- f) Comunicazione della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con cui ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto, precisando che il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, dovrà rispettare le prescrizioni e condizioni indicate nella stessa nota.

Piazzola sul Brenta, 26.09.2011

Il Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio
(Arch. Massimiliano Baldo)

**Spett.le
Comune di Piazzola sul Brenta
Viale S. Camerini, 3
35016 Piazzola sul Brenta PD**

**OGGETTO: Istanza di ammissione all'asta pubblica del 8.11.2011.
per la vendita di un Fabbricato di proprietà comunale sito a Piazzola sul
Brenta, via Grantorto, 18 denominato "Ex Casa Maestri di Presina".**

Il sottoscritto (cognome)

(nome)nato il(cognome)

(nome)nato il a

(pr.) e residente a (pr.) in

via/piazza n., c.f.

(da compilarsi solo per le persone giuridiche)

in qualità di (specificare: titolare/legale rappresentante/altro)

della ditta/società denominata, iscritta

alla C.C.I.A.A. di Nr., con sede legale in

..... (pr.) in via/piazzap.i.

....., c.f.

RIVOLGE ISTANZA

Di ammissione all'asta pubblica in oggetto

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 76 – D.P.R. n. 445/2000), sotto la sua personale responsabilità,

DICHIARA

- 1) di conoscere e accettare senza riserva alcuna tutte le norme di cui al presente bando;
- 2) di aver preso conoscenza dei beni oggetto d'asta e di ogni altra condizione che può aver influito nella determinazione dell'offerta;
- 3) di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto (per i soggetti privati);
- 4) di non trovarsi in stato di inabilitazione e di interdizione giudiziale o legale da cui consegua l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, anche ai sensi della c.d. "legislazione antimafia"; e che la summenzionata condizione ricorre altresì nei riguardi del

rappresentato / dei componenti degli organi di amministrazione dell'Impresa (sbarrare le parti che non interessano);

5) di autorizzare espressamente il Comune a utilizzare, ai sensi dell'art. 79, comma 5bis, del D. Lgs. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. 53/2010, il seguente n. _____ di Fax a cui inviare le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5 della normativa sopracitata.

Inoltre, per tutte le società commerciali, le cooperative e i loro consorzi:

6) dichiarazione con la quale il Legale rappresentante attesti la sua qualità, l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio e che le stesse non siano in stato di liquidazione o fallimento concordato e che non lo siano state neppure nel quinquennio antecedente la gara;

7) (in caso di partecipazione congiunta) che il rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara e i rapporti conseguenti è il/la signor/a _____, dati personali _____;

In caso di partecipazione da parte di procuratori, la procura speciale in originale o in copia autenticata da un Notaio.

ALLEGA

- Documentazione comprovante la costituzione del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo base d'asta.
- Fotocopia, ambo i lati, del documento d'identità legalmente valido da cui sia facilmente comparabile la sottoscrizione ivi apposta.
- Certificato legalmente valido, in originale o in copia autenticata ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, del Casellario giudiziale (ovvero dichiarazione sostitutiva del certificato del Casellario giudiziale, con annessa copia fotostatica di un documento di riconoscimento legalmente valido del sottoscrittore) dal quale risulti che il concorrente/offerdente non abbia subito condanne che ne limitino la capacità giuridica e la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Data e firma

Spett.le
Comune di Piazzola sul Brenta
Viale S. Camerini, 3
35016 Piazzola sul Brenta PD

**OGGETTO: Istanza di ammissione all'asta pubblica del 8.11.2011.
per la vendita di un Fabbricato di proprietà comunale sito a Piazzola sul
Brenta, via Grantorto, 18 denominato "Ex Casa Maestri di Presina".**

Il sottoscritto (cognome)

(nome)nato il(cognome)
(nome)nato il a
(pr.) e residente a (pr.) in
via/piazza n., c.f.
(da compilarsi solo per le persone giuridiche)
in qualità di (specificare: titolare/legale rappresentante/altro)
della ditta/società denominata, iscritta
alla C.C.I.A.A. di Nr., con sede legale in
..... (pr.) in via/piazzap.i.
....., c.f.

OFFRE

l'aumento di Euro (in cifre _____) (in lettere _____)
sull'importo a base d'asta, offrendo, pertanto complessivi Euro _____ (in
lettere _____) per l'immobile oggetto dell'asta e
catastralmente individuato come segue:

Catasto Terreni: Comune di Piazzola sul Brenta (Pd)

Sez.	Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie		
				HA	Are	CA
Unica	12	140	Ente Urbano	0	12	16

Catasto Fabbricati: Comune di Piazzola sul Brenta (Pd)

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
A	12	140	1	A/3	1	6,5	€. 335,70	Via Grantorto, n° 48	Terra

A	12	140	2	A/3	1	4	€. 206,58	Via Grantorto, n° 47	Terra
A	12	140	3	A/3	1	4	€. 206,58	Via Grantorto, n° 47	Primo

Luogo e firma

www.AlboPretorionline.it 04170171



CITTA' di PIAZZOLA sul BRENTA

PROVINCIA DI PADOVA

C.a.p. 35016
Tel (049) 9697911
Fax (049) 9697930
E-Mail: lavoripubblici@comune.piazzola.pd.it

Cod. Fisc. 80009670284
P.ta IVA 00962850285

Prot. n° 6440 del 23.09.2011

PERIZIA DI STIMA DI BENE IMMOBILE "Ex casa Maestri di Presina "

Via Grantorto, 18 - Piazzola sul Brenta (PD)

IL RESPONSABILE DEI LL.PP.
Arch. Massimiliano Baldo

www.AlboPrelettoriOnline.it 0470171

RELAZIONE DI STIMA

Committente: Comune di Piazzola sul Brenta (Padova)

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE "EX CASA MAESTRI DI PRESINA" SITA IN FRAZIONE DI PRESINA A PIAZZOLA SUL BRENTA (PD), VIA GRANTORTO, N° 18.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Massimiliano Baldo, in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Piazzola sul Brenta, ricevuto mandato dall'Amm.ne Com.le di effettuare la stima del valore dell'immobile "EX CASA MAESTRI DI PRESINA" in Piazzola sul Brenta di proprietà dell'Ente Comunale stesso, a seguito dello svolgimento dei sopralluoghi redige la seguente perizia tecnico-estimativa per miglior espletamento del proprio incarico.

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima il fabbricato denominato "Ex Casa Maestri di Presina" sito in Piazzola sul Brenta, Frazione di Presina, via Grantorto n° 18.

Dati catastali dell'immobile

Catasto Terreni: Comune di Piazzola sul Brenta (Pd)

Sez.	Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie		
				HA	Are	CA
Unica	12	140	Ente Urbano	0	12	16

Catasto Fabbricati: Comune di Piazzola sul Brenta (Pd)

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
A	12	140	1	A/3	1	6,5	€ 335,70	Via Grantorto, n° 48	Terra
A	12	140	2	A/3	1	4	€ 206,58	Via Grantorto, n° 47	Terra
A	12	140	3	A/3	1	4	€ 206,58	Via Grantorto, n° 47	Primo

Titolo di proprietà

Il fabbricato risulta di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta in quanto direttamente edificato su area di proprietà comunale.

Situazione Urbanistica

L'edificio e l'intera sua area di pertinenza ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come "Zona Territoriale Omogenea A – 4 Residenziale - Edificio con grado di tutela 2C".

Nell'edificio sono consentiti i seguenti interventi (estratto NTA vigenti):

ART. 18: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE INTERNI ED ESTERNI ALLA ZONA "A".

CLASSE 2C - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO, MODIFICATI, AMPLIATI, PARZIALMENTE DEMOLITI.

GRADO DI TUTELA 2C

L'edificio e l'intera sua area di pertinenza ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come "Zona Territoriale Omogenea A – 4 Residenziale - Edificio con grado di tutela 2C".

Nell'edificio sono consentiti i seguenti interventi (estratto NTA vigenti):

ART. 18: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE INTERNI ED ESTERNI ALLA ZONA "A".

CLASSE 2C - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO, MODIFICATI, AMPLIATI, PARZIALMENTE DEMOLITI.

GRADO DI TUTELA 2C.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, precisando che non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, ai sensi dell'art. 21 del decreto legislativo 42/04.

L'edificio è stato inserito nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni", ex art. 58 della Legge n. 33/2008, approvato con delibera di C.C. n. 17 in data 11.02.11, in quanto immobile non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e quindi destinato ad alienazione e valorizzazione, consentendo l'incremento di volumetria rispetto all'esistente del 10%.

Immobile dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/04.

Il Ministero per i Beni e Attività culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con provvedimento del 3.11.2009 ha decretato la dichiarazione di interesse culturale del fabbricato in oggetto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Si evidenzia altresì che l'immobile in oggetto ricade in area soggetta a **rischio archeologico**, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. n. 5331 del 16.04.2009.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con nota 26.02.2010, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto, precisando che il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, dovrà rispettare le prescrizioni e condizioni indicate nella stessa nota e di seguito riportate:

Il bene alienato, ai sensi del comma 3 - sexies del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate — Il restauro dovrà garantire la conservazione del bene, a conclusione del quale dovranno essere effettuati gli interventi di manutenzione periodica necessari ad assicurare il migliore stato di conservazione dell'immobile, con particolare riferimento al mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e degli spazi interni, fra il quali si annoverano i due vani scala con eleganti ringhiere e

gradini in graniglia. Non saranno consentite pertanto suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino ovvero recuperino adeguatamente l'originaria articolazione e alterazioni dei caratteri architettonici originari. I materiali e le tecniche adottate per gli interventi edilizi dovranno essere compatibili con la tradizione storico costruttiva dell'edificio. L'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità dell'edificato storico artistico, limitando al massimo demolizioni e rotture.

Le superfici intonacate o tinteggiate, preliminarmente a qualsiasi intervento, dovranno essere indagate, ricorrendo ad adeguati saggi, allo scopo di accertare la presenza eventuale di pitture o decorazioni e di rivestimenti antichi, che, laddove esistenti, dovranno essere conservati e restaurati.

Ai sensi dell' art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.

lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso — le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite **dall'uso ricettivo e sociale**, coincidenti con l'apprezzamento, in particolare, degli esterni dalle prospicienti pubbliche vie e, anche mediante visite prenotate, degli spazi interni di interesse storico artistico.

lett. c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta — Si considerano congrue, per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione, (Ristrutturazione generale statica e funzionale dell'edificio) le modalità ivi previste ed un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di alienazione.

L'autorizzazione ad alienare l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3 -quinquies dell'art. 55 del più volte citato D.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-bis del D. Lgs. 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione alienante ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione.

L'atto di alienazione sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato D.lgs. 42/04.

Destinazioni d'uso:

Come già esposto, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, con nota 26.02.2010, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto, precisando che il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, dovrà rispettare le prescrizioni e condizioni citate nella stessa nota, indicandone la necessità di una valorizzazione mediante una generare ristrutturazione statica e funzionale dell'edificio, nel rispetto delle indicazioni della Direzione stessa, prevedendo che dovrà essere destinato a un uso ricettivo e sociale mediante realizzazione di un **Centro residenziale di accoglienza per persone in disagio sociale.**

L'acquirente potrà tuttavia successivamente, se necessario, concordare con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto una diversa destinazione d'uso che dovrà essere compatibile con le caratteristiche dell'edificio e preventivamente autorizzata dalla Direzione stessa.

Ferme restando le indicazioni suindicate, a tal proposito si precisa che lo strumento urbanistico comunale indica le seguenti ipotesi: in particolare l'art. 17 - STRUTTURA STORICA delle vigenti NTA prevede per le seguenti disposizioni:

nella Zona A, le destinazioni d'uso ammesse per la struttura insediativa residenziale di cui all'Art. 19, purché compatibili con i caratteri e i valori degli immobili; negli immobili di valore culturale interne a zone diverse dalla Zona A, sono consentite, oltre alle destinazioni di zona, le seguenti destinazioni d'uso: residenze anche non agricole, pubblici esercizi, artigianato di servizio e artistico, mostre, mostre e vendita di prodotti per il tempo libero, per il giardinaggio, per l'arredo urbano e per l'arredo degli spazi aperti, attività culturali, sociali, ricreative ed altre simili attività.

A completamento di quanto sopra si riportano inoltre le destinazioni ammesse dall'art. Art. 19 - STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE delle NTA:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico, cliniche, alberghi, ristoranti, ecc.;
- residenze e/o attività terziarie, storicamente interconnesse con la funzione prevalentemente abitativa del centro storico, quali:
 - negozi, pubblici esercizi
 - attività commerciali esclusi i magazzini all'ingrosso
 - artigianato di servizio e artistico
 - attrezzature ricettive
 - banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc
 - locali per lo spettacolo e il tempo libero
 - attività e servizi sociali, assistenziali, culturali

Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge

- depositi all'aperto
- stalle, scuderie, allevamenti , ecc.
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia od essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti nella misura di mc 60 per unità edilizia.

DESCRIZIONI DEI LUOGHI

L'immobile è ubicato in Piazzola sul Brenta, Frazione di Presina, in via Grantorto, 18, a ridosso del centro storico della frazione, a fianco del fabbricato realizzato in pari epoca e costituente la ex scuola elementare della Frazione.

Il fabbricato in oggetto, si trova a non meno di 200 mt dal centro della Frazione, crocevia di tutte le attività, i servizi attivi quali scuola materna parrocchiale, scuole elementare, Ufficio Postale, il parco urbano della frazione con piste ciclopedonali, percorso vita ed aree gioco, l'impianto sportivo.

Ulteriore pregio al fabbricato è riconducibile alla estrema tranquillità offerta dalla zona in quanto la Frazione è posta a margine della direttrice Padova Carmignano, servita ma non condizionata dalla viabilità provinciale.

Il fabbricato confina a sud con la strada comunale via Grantorto, a Nord con aree residenziali edificate, ad Est con fabbricati destinati a civile abitazione ed ad Ovest con l'immobile "Ex scuola elementare" tuttora in fase di recupero con destinazioni miste residenziali/direzionali.

Piazzola sul Brenta dista 20 Km da Padova, ed è raggiungibile attraverso la strada Provinciale 94, e la SS. 47 (con innesto nella nuova tangenziale di Limena), oppure percorrendo la strada che attraversa Villafranca Pad.na, Taggì di Sopra, Taggì di Sotto, Montà.

Piazzola sul Brenta è inoltre interessata da un notevole flusso turistico favorito dalla presenza di patrimonio artistico - monumentale (Villa Contarini-Simens, Loggiato Palladiano, Tempio del

Temanza) e dalle manifestazioni culturali e mercati (di rilievo il mercatino "**cose d'altri tempi**" che registra migliaia di presenze mensili).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE e CONSISTENZE

L'edificio in oggetto, denominato "Ex Casa dei Maestri" di Presina è assimilabile per tipologia e storicità alla scuola elementare della frazione, edificio presente nella cartografia storica IGM del 1927.

Si ritiene comunque databile intorno al 1915 in quanto, pur non essendoci un documento che ne testimoni l'anno di costruzione, è stato rinvenuto un nulla osta al progetto di costruzione da parte del Corpo Reale del Genio Civile - Ufficio di Padova, emesso in data 10.12.1909.

Due gli interventi che hanno caratterizzato l'immobile nella sua storia recente:

Dalla fine degli anni 80 e fino al 1992 è stato destinato a scuola elementare della frazione di Presina:

Dal 1992 ad oggi è stato destinato a centro di prima accoglienza.

In data 11.10.1999 con nota n° 8219-99 PZ11137/PP la Soprintendenza per i BB.AA. e Architettonici del Veneto Or.le ha autorizzato a sensi dell'art. 18, L.S. 1089/39, la sostituzione dei serramenti esterni del fabbricato.

Il fabbricato originario si presenta a piante rettangolare di ml. 17,07x8,20, altezza 7,16 intradosso ultimo solaio, disposto nel senso est – ovest e composto da due distinte unità ognuna delle quali suddivisa su due piani (terra e primo).

La composizione del nucleo originario è pressoché simmetrica sia nelle forometrie che nella distribuzione interna dei locali con due scale poste all'estremo est e all'estremo ovest per l'accesso al piano primo.

Al lato Nord Est è stato realizzato un ampliamento per il ricavo di vani accessori ai quali si accede dall'esterno (dimensioni 6,33 x 4,55, h. 6,10 circa).

L'area di pertinenza è pari a mq. 1216

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica "via Grantorto" e l'area risulta sistemata in parte a ghiaio in parte a verde.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore più probabile di mercato del bene si suppone di adottare il metodo della stima sintetica in quanto il calcolo della convenienza economica risulta difficilmente applicabile per il caso in specie, attesa la particolarità dell'intervento.

Metodo sintetico

Consiste nel quantificare il costo del fabbricato quale differenza tra il valore dell'immobile a ristrutturazione effettuata (reperibile sul mercato) ed i costi da sostenere per le spese di ristrutturazione, comprensive di spese tecniche, imposte ed utile d'impresa.

I dati relativi ai costi di ristrutturazione sono reperibili in quanto derivanti da analisi dei prezzi e fortemente standardizzati.

Onde utilizzare parametri omogenei si propone, per l'utilizzazione della superficie commerciale come parametro di riferimento in quanto dato consolidato di mercato per la comparazione dei prezzi di vendita.

STIMA SINTETICA

Superficie comm.le attuale	= mq.	165,60	Piano Terra
	= mq.	165,60	Piano Primo
	= mq.	331,20	
Aumento Sup. comm.le	= mq.	33,00	(Bonus 10% Legge n. 133/2008)
Superficie comm.le futura	= mq.	364,20	

Valore unitario da assegnare al fabbricato ristrutturato in via sintetica:

€ 1.400,00/mq di superficie commerciale;

Alla determinazione di tale valore si è giunti mediante una analisi dei prezzi mediamente praticati per immobili a destinazione analoghe a quelle attuabili nell'immobile oggetto di stima, dislocati nelle immediate vicinanze del centro storico di Piazzola sul Brenta, in considerazione dell'attuale

situazione del mercato immobiliare che attraversa un particolare stato stagnazione che ha portato ad un drastico crollo dei prezzi.

Calcolo dei costi di ristrutturazione:

Al fine della quantificazione dei costi si può considerare che il costo per recuperare la struttura è molto simile al costo di una normale edificazione su area libera questo per i maggiori prezzi dovuti alle problematiche direttamente collegate ad un cantiere di ristrutturazione piuttosto che nuova edificazioni (puntellazioni, sottofondazioni, analisi statiche, ecc.).

Per la quantificazione di tali prezzi unitari sono stati analizzati i prezzi mediamente praticati nel mercato per opere simili.

Da tale analisi si ritiene pertanto di fissare in **€. 800,00/mq.** i costi da sostenere per il completo recupero dell'immobile in oggetto, inclusa la realizzazione dell'ampliamento.

Ne consegue che il costo di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in oggetto può essere così determinato:

Superficie commerciale Mq. 364,20 x **€. 800,00/mq. = €. 290.000** costo di ristrutturazione;

Il valore attuale del fabbricato, inclusa la potenzialità edificatoria corrisponde pertanto a:

VALORE FINALE mq. 364,20 x **€. 1.400,00/mq. = €. 510.000,00** valore commerciale
a detrarre **€. 290.000,00** costi per ristrutturazione ed ampliamento

Si ha:

€. 510.000,00 - €. 290.000,0 = €. 220.000,00

TOTALE ARROT.= **€. 220.000,00**

Il Valore più probabile del bene viene pertanto fissato in €. 220.000,00

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, si riporta qui di seguito il valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima, calcolato sinteticamente con il procedimento sopra indicato: **€. 220.000,00 (Euro duecentoventimila /00)**

Con la sottoscrizione della presente relazione di stima il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma

Piazzola sul Brenta, li 23.09.2011

Il Responsabile settore LL.PP.
Arch. Massimiliano Baldo

Allegati: Schede unità censiti al Catasto Fabbricati
Documentazione fotografica

M/Baldo/Ex Casa Maestri Presina/Perizia stima



CITTA' di PIAZZOLA sul BRENTA

PROVINCIA DI PADOVA

C.a.p. 35016
Tel (049) 9697911
Fax (049) 9697930
E-Mail: lavoripubblici@comune.piazzola.pd.it

Cod. Fisc. 80009670284
P.ta IVA 00962850285

Prot. n° 3160 del 09.04.2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PERIZIA DI STIMA DI BENE IMMOBILE "Ex casa Maestri di Presina "

Via Grantorto, 18 - Piazzola sul Brenta (PD)

IL RESPONSABILE DEI LL.PP.
Arch. Massimiliano Baldo



FOTO 1 – Vista da sud arrivando da via Grantorto



FOTO 2 – Vista da Sud arrivando da via Borghetto II



FOTO 3 - Prospetto sud

www.AlboPretoriOnline.it 0470/11



FOTO 4 – Prospetto Ovest



FOTO 5 – Prospetto Nord



FOTO 6 – Prospetto Nord



FOTO 7 – Prospetto Est



FOTO 8 – Particolare della struttura di copertura

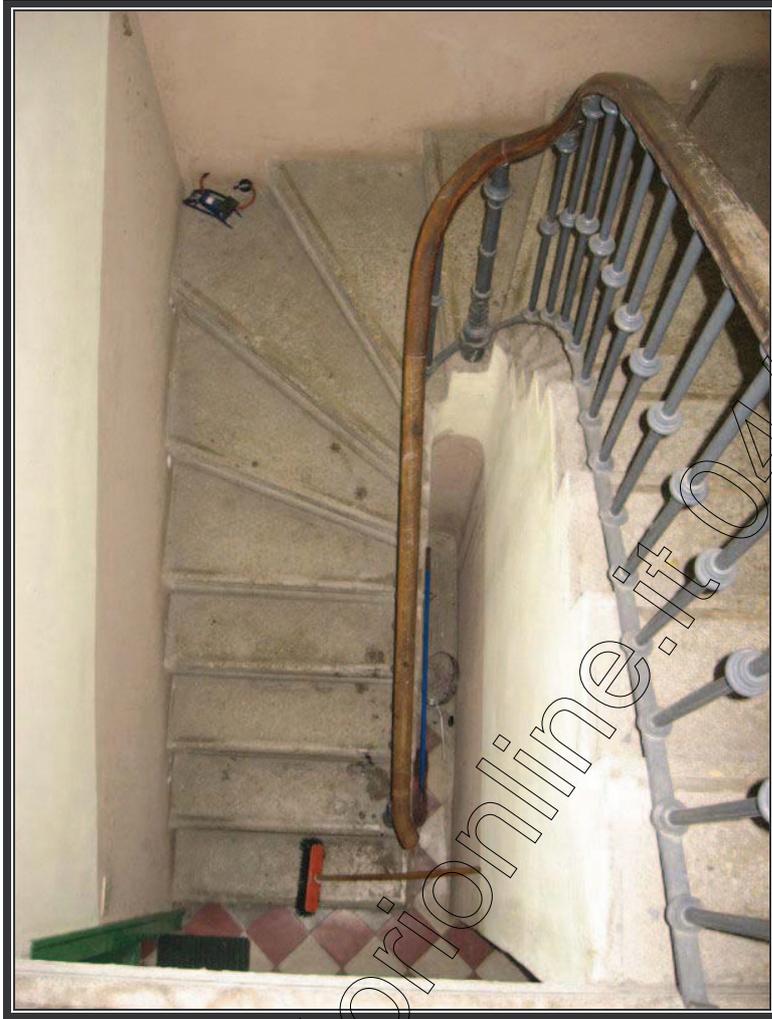


FOTO 9 – Vista della scala interna



03 NOV. 2009

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

Venezia, Comune viale Silvestro Camerini, 3 35016 PIAZZOLA SUL BRENTA (Padova) RACCOMANDATA A.R.



Prot. A.6314 Allegati: 1+1..... Risposta al foglio del Servizio M

OGGETTO: PIAZZOLA SUL BRENTA (Padova) - Presina - Ex casa "Maestri di Presina", in via Grantorto, 18 (C.F. fg.12, particella 140, sub. 1,2 e 3) di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta (Padova). D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 10, comma 1.- NOTIFICA dell'interesse culturale.-

Stamp: COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Provincia di Padova PROT. N. 9441 Prat. N. ... Cal ... D' ... Fasc. ... - 9 NOV. 2009 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Belds

Alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso VENEZIA

E.p.c.

Alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto PADOVA

In allegato alla presente si trasmette un esemplare del provvedimento 3 novembre 2009 con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile di cui all'oggetto, per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del sopraccitato D.lgs 42/04.

Si evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. 5331 del 16 aprile 2009, allegata in copia alla presente.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Direttore regionale (arch. Ugo SORAGNI)

MIC/AC





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali", come modificato dal DPR 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il Decreto del Presidente del consiglio dei ministri in data 10 agosto 2009 con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 293 del 24 marzo 2009, ricevuta il 25 marzo 2009 con la quale il comune di Piazzola sul Brenta (Padova) ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	"EX CASA DEI MAESTRI"
provincia di	PADOVA
comune di	PIAZZOLA SUL BRENTA
località	PRESINA
proprietà	COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
sito in	VIA GRANTORTO, 18

distinto al C.F. Foglio 12, particella 140, subb. 1,2 E 3;

confinante con Foglio 12, (C.T), particelle 482 - 269 687- 139 e 693 - strada comunale;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Padova, Belluno e Treviso, espresso con nota prot. 20756 del 20 ottobre 2009;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 5331 del 16 aprile 2009;



RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione "EX CASA DEI MAESTRI"
provincia di PADOVA
comune di PIAZZOLA SUL BRENTA
località PRESINA
proprietà COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
sito in VIA GRANTORTO, 18

distinto al C.F. Foglio 12, particella 140, subb. 1,2 E 3;
confinante con Foglio 12, (C.T), particelle 482 - 269 687- 139 e 693 - strada comunale,

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato D.Lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato "EX CASA DEI MAESTRI", sito nel comune di Padova, come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 3 novembre 2009

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)





MINISTERO PER I BENI
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLÙNO, PADOVA E TREVISO

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA (Padova)

Località: Presina - via Grantorto, 18

"Ex Casa dei Maestri"

RELAZIONE STORICO-ARTISTICA

Proprietà pubblica: Comune di Piazzola sul Brenta

Foglio 12, Particella 140

L'immobile in argomento, eretto intorno al 1915 (Progetto del Corpo Reale del Genio Civile - Ufficio di Padova del 10.12.1909), costituisce un esempio significativo della cultura progettuale degli uffici del Genio Civile, in grado di perpetuare una tradizione costruttiva giocata su pochi elementi: il laterizio, il legno, il ferro e la pietra artificiale, utilizzati per comporre organismi edilizi che sviluppano minime varianti, destinati a diffondere l'immagine dell'austero decoro attribuito all'edilizia pubblica dell'Italia post-unitaria.

L'immobile, tipologicamente assimilabile alla Scuola Elementare della frazione di Presina, rispecchia, nella somiglianza morfologica, la dipendenza funzionale dall'edificio scolastico, essendo destinato, come si evince dalla stessa denominazione, ad alloggi ad uso dei Maestri; in tempi recenti (dal 1980 al 1992) fu esso stesso adibito a scuola elementare.

L'immobile è tipologicamente ordinato secondo la simmetria data dall'accostamento di due autonomi blocchi residenziali, denunciati all'esterno solo dalla posizione delle porte di accesso al piano terra. I due piani degli alloggi sono serviti da due distinti vani scala posti alle estremità dell'edificio, le cui rampe hanno eleganti ringhiere a stanti verticali di ferro in fusione e gradini in graniglia, sagomati su un disegno finalizzato a contenere lo sviluppo nel minimo ingombro del vano. I prospetti, suddivisi in due registri da un marcapiano a fascette scalari, sono caratterizzati unicamente per la composta e regolare scansione dei fori privi di contorni, ma che al primo piano sono dotati di davanzale evidenziato da una fascia rilevata continua che nega ogni minimo riferimento alla simmetria della composizione per esporre il breve ritmo continuo sottolineato dalle sottili specchiature che evidenziano la cimasa. Una superfetazione ortogonale al corpo di fabbrica, adibita a vani accessori, altera l'organismo semplice e rigoroso dell'impianto distributivo dell'edificio principale.

Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile in argomento presenti l'interesse culturale previsto dall'art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004, in quanto testimonianza significativa dell'organizzazione funzionale e degli stili costruttivi dell'edilizia pubblica dell'Italia post-unitaria.



SOPRINTENDENTE

Arch. Sabina Ferrari

Funzionario di zona: Arch. Edi Pezzetta

Collaboratore Istruttoria: Dott.ssa Francesca Della Rocca

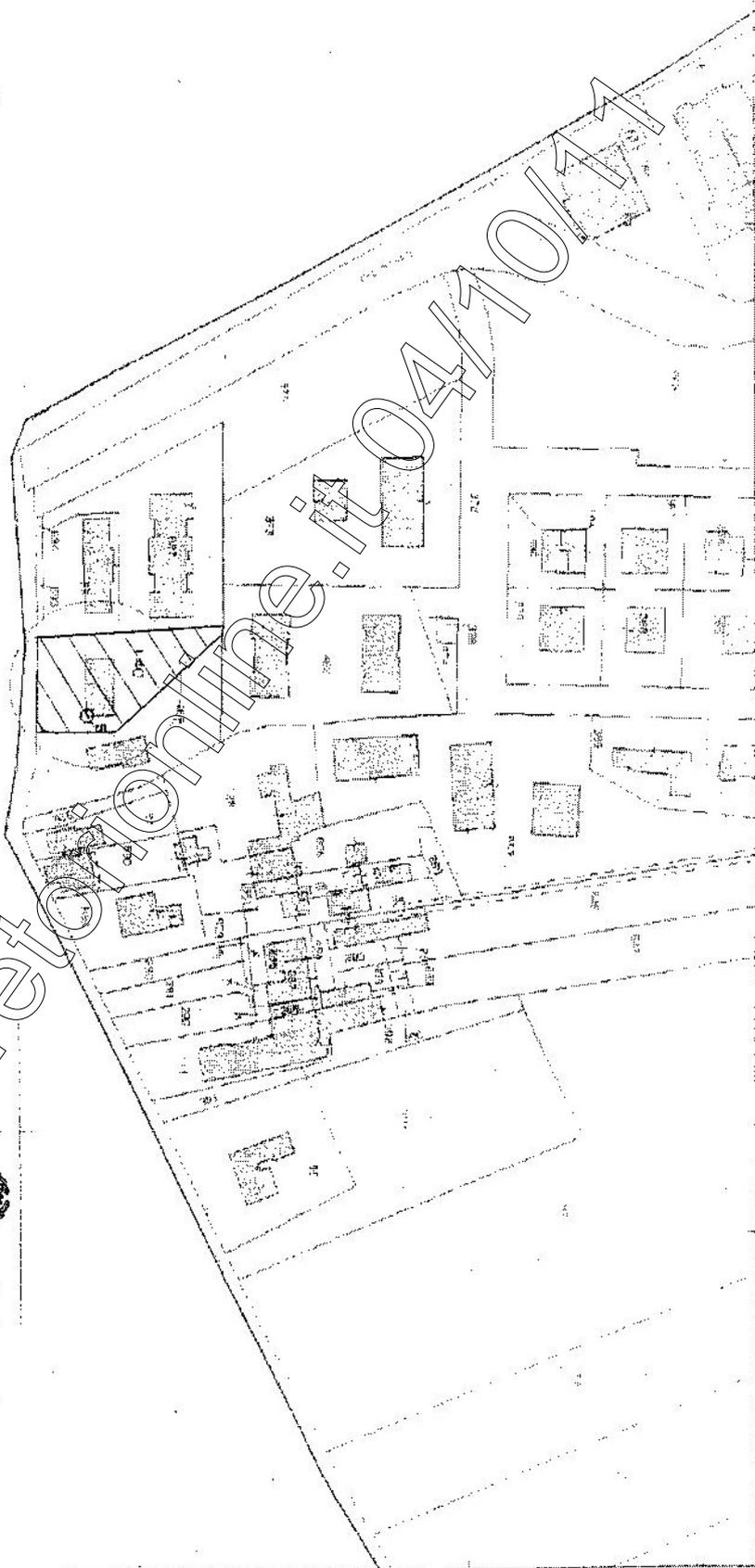
IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Ugo Soragni



EP / FDR_verifiche_di_interesse_piazzola_sul_brenta_ex_casa_dei_maestri

Palazzo Soranzo Cappello - S.Croce 770 - 30135 Venezia - Tel. 041/2574011 - Fax 041/2750288 - C.F. 800000000



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Ugo Soragni



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici
per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA (Padova)
"Ex Casa dei Magistri"

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
Art. 10 D. Lgs 42/2004





Ricevuto il 23 APR. 2009
Castelli

PADOVA 16 APR 2009

Uscita
6/2

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SEGRETARIATO GENERALE
AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO
Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto
Via Aquileia, 7 - 35139 Padova
Tel 049 8243811 - Fax 049 8754647
e-mail: sba-ven@beniculturali.it

Alla Direzione Regionale per i Beni
Culturali e Paesaggistici del Veneto
Piazza S. Marco 63
30124 VENEZIA

Prot. n° 5331 VIII All. n.

Risposta al Foglio del 06.04.2009
prot. n° 5482

OGGETTO: Decreti dirigenziali interministeriali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005 -INOLTRO
SCHEDE: 4 elenchi n. 4 beni immobili.
Piazzola sul Brenta (Padova)- Località Presina, ex casa maestri di Presina, in via Grantorto, 18 -- (C.F.
fg. 12, particella 140, sub. 1, 2, 3)

In riferimento alla nota di cui a margine, acquisita agli atti con protocollo n. 5146/VIII del
10.04.2009, si comunica che il fabbricato in oggetto non presenta interesse archeologico.

Sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, si segnala che il sedime su cui insiste il
fabbricato e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico.

Si trasmette copia della scheda del complesso immobiliare in oggetto, reperita nel sito:
<http://www.benitutelati.it> firmata dal Soprintendente.

(funzionario responsabile per territorio: dott.ssa Elena Pectenò).

Direzione regionale
per i beni culturali e paesaggistici
del Veneto
23. APR. 2009
n. 6463 posiz.

IL SOPRINTENDENTE ad INTERIM

Dott. Umberto Spigo
Spigoni

EP
10.04.09



Ricevuto il 23 APR. 2009
Castelli

PADOVA 16 APR 2009

Chigla
#7

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SEGRETARIATO GENERALE
AREA BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO
Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto
Via Aquileia, 7 - 35139 Padova
Tel 049 8243811 - Fax 049 8754647
e-mail: sba-ven@beniculturali.it

Alla Direzione Regionale per i Beni
Culturali e Paesaggistici del Veneto
Piazza S. Marco 63
30124 VENEZIA

Prot. n° 5332 VIII All. n.

Risposta al Foglio del 06.04.2009
prot. n° 5482

OGGETTO: Decreti dirigenziali interministeriali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005 -INOLTRO
SCHEDE: 4 elenchi n. 4 beni immobili.
Piazzola sul Brenta (Padova)- Località Presina, ex casa maestri di Presina, in via Grantorto, 18 - (C.F.
fg. 12, particella 140, sub. 1, 2, 3)

In riferimento alla nota di cui a margine, acquisita agli atti con protocollo n. 5146/VIII del
10.04.2009, si comunica che il fabbricato in oggetto non presenta interesse archeologico.

Sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, si segnala che il sedime su cui insiste il
fabbricato e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico.

Si trasmette copia della scheda del complesso immobiliare in oggetto, reperita nel sito:
<http://www.benitutelati.it> firmata dal Soprintendente.

(funzionario responsabile per territorio: dott.ssa Elena Pettenò).

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto
23. APR. 2009
n. 6463 posiz.

IL SOPRINTENDENTE ad INTERIM
Dott. Umberto Spigo
Spigo

EP
10.04.09



Venezia, _____

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

Al Comune
viale Silvestro Camerini, 3
35016 PIAZZOLA SUL BRENTA
(Padova)
RACCOMANDATA A/R



MBAC-DR-VEN
DIR-UFF
0003383 01/03/2010
Cl. 34.25.04/5

Allegati 1

Risposta al foglio del

Servizio *MA*

OGGETTO: PIAZZOLA SUL BRENTA (Padova) – Presina - Ex casa “Maestri di Presina”, in via Grantorto, 18 (C.F. fg.12, particella 140, sub. 1,2 e 3) di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta (Padova) – (Decreti dirigenziale generali 3 novembre 2009 e del 22 febbraio 2010).
Richiesta di autorizzazione all’alienazione, ai sensi dell’art. 55 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42.
Immobile appartenente ai soggetti di cui all’art. 55, comma primo (demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali).

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA	
PROT. N. <i>1803</i>	Prot. #
Cat.	Fasc.
- 5 MAR. 2010	
II. RESPONSABILE DEL	
<i>Baldato</i>	

Alta Soprintendenza per i beni architettonici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso
VENEZIA

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento in data 26 febbraio 2010, con il quale, ai sensi delle disposizioni sopra richiamate, è stata autorizzata l’alienazione del bene culturale descritto in oggetto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell’atto che trasferisce la proprietà o la detenzione dell’immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all’art. 59 del D.lgs. 42/04.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici resta incaricata dei conseguenti adempimenti, con particolare riferimento a quanto previsto dall’art. 55-bis, primo comma, secondo periodo, e provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all’acquisizione della relata di notifica.

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)

MIC





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233", come modificato dal DPR 2 luglio 2009, n.91, con il quale è stato emanato il regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296;

VISTO il Decreto del Presidente del consiglio dei ministri in data 10 agosto 2009 con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTO il Decreto dirigenziale generale 22 febbraio 2010, con il quale il Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha verificato la sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma primo, del citato D.lgs. 42/04, nell'immobile denominato "Ex casa "Maestri di Presina"", sito in località Presina nel comune di Piazzola sul Brenta, provincia di Padova, via Grantorto, 18, distinto al C.F., foglio 12, particella 140, subb. 1, 2 e 3, di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta (Padova);

VISTA la nota prot. 10919 del 15 dicembre 2009, integrata in data 12 gennaio 2010 con prot. 147 del 12 gennaio 2010, con la quale, ai sensi dell'art. 55, comma secondo, del D.lgs 42/04, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell'immobile di cui sopra, ha chiesto al Ministero per i beni e le attività culturali il rilascio dell'autorizzazione così prevista, corredandola dell'indicazione della destinazione d'uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell'indicazione della destinazione d'uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota in data 19 gennaio 2010 prot. 877 con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Direzione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell'intervenuta richiesta di autorizzazione all'alienazione dell'immobile;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. 2837 del 10 febbraio 2010, dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato D.lgs 42/04

AUTORIZZA

l'alienazione del bene denominato "Ex casa "Maestri di Presina"", sito nel Comune di Piazzola sul Brenta (Padova), come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.



Il bene alienato, ai sensi del comma 3 - *sexies* del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

- lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – Il restauro dovrà garantire la conservazione del bene, a conclusione del quale dovranno essere effettuati gli interventi di manutenzione periodica necessari ad assicurare il migliore stato di conservazione dell'immobile, con particolare riferimento al mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e degli spazi interni, fra il quali si annoverano i due vani scala con eleganti ringhiere e gradini in graniglia. Non saranno consentite pertanto suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino ovvero recuperino adeguatamente l'originaria articolazione e alterazioni dei caratteri architettonici originari. I materiali e le tecniche adottate per gli interventi edilizi dovranno essere compatibili con la tradizione storico costruttiva dell'edificio. L'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità dell'edificato storico artistico, limitando al massimo demolizioni e rotture.
Le superfici intonacate o tinteggiate, preliminarmente a qualsiasi intervento, dovranno essere indagate, ricorrendo ad adeguati saggi, allo scopo di accertare la presenza eventuale di pitture o decorazioni e di rivestimenti antichi, che, laddove esistenti, dovranno essere conservati e restaurati.
Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.
- lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dall'uso ricettivo e sociale, coincidenti con l'apprezzamento, in particolare, degli esterni dalle prospicienti pubbliche vie e, anche mediante visite prenotate, degli spazi interni di interesse storico artistico.
- lett. c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta* – Si considerano congrue, per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione, le modalità ivi previste ed un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di alienazione.

La presente autorizzazione ad alienare l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell'art. 55 del più volte citato D.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del D. Lgs. 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione alienante ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione.

L'atto di alienazione sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato D.lgs. 42/04.

Venezia, 26 febbraio 2010

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORACI)

