

# COMUNE DI ZANE'

PROVINCIA DI VICENZA

Via Mazzini, 21 - c.f. 00241790245  
E-mail ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it

tel. 0445-385144  
fax. 0445-385100

## AREA TECNICA/TRIBUTI

Prot. n° 10277

li, 14 OTT. 2016

**BANDO PER LA VENDITA AD OFFERTE SEGRETE DI UN EDIFICIO DENOMINATO "CASA VERONESE", CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN VIA A. FERRARIN A ZANE', AD UNICO E DEFINITIVO INCANTO.**

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA/TRIBUTI

in esecuzione della Delibera Consiliare n. 9 del 27/04/2016, esecutiva a norma di Legge, e della Determinazione dell'U.T.C. n. 246 del 16/06/2016,

### RENDE NOTO

che nel giorno **mercoledì 23 del mese di novembre dell'anno 2016 alle ore 15.00** presso la Sede Municipale di Zanè, dinanzi ad apposita Commissione regolarmente costituita, avrà luogo un'asta, ad unico e definitivo incanto, per mezzo di offerte segrete, per la vendita di un edificio denominato "Casa Veronese", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale, sito in via A. Ferrarin a Zanè, catastalmente individuato, salva più esatta identificazione:

NCEU - Comune di Zanè - Foglio 8° - Mapp. n. 198

Sub 1 - via A. Ferrarin, p. T- rendita € 0,00

Sub 2 - via A. Ferrarin, p. T-1 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. cat. 161 m<sup>2</sup> - rendita € 379,60

Sub 3 - via A. Ferrarin, p. T-1-2 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 208 m<sup>2</sup> - sup. cat. 245 m<sup>2</sup> - rendita € 193,36

Sub 4 - via A. Ferrarin, p. T - cat. F/2 - cl. U - rendita € 0,00

come meglio identificato in giallo nell'allegata planimetria (all. A).

L'immobile risulta regolarmente iscritto al catasto urbano a seguito dell'atto di aggiornamento (tipo mappale) del 08/03/2016 (protocollo n. 2016/VI0025984) e successiva pratica DOCFA del 15/03/2016 (protocollo VI0028629) Agenzia del Territorio di Vicenza.

### ARTICOLO 1

Il prezzo a base d'asta è fissato in complessivi € 120.000,00 (euro centoventimila/00).

### ARTICOLO 2

L'asta sarà tenuta col metodo dell'offerta segreta, da confrontarsi con il prezzo indicato a base d'asta riportato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 73 lett. C) del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827.

### ARTICOLO 3

L'aggiudicazione sarà ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte di uguale valore, si provvederà, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

#### **ARTICOLO 4**

##### **DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

La tipologia del fabbricato oggetto del presente bando corrisponde ad un immobile di tipo isolato. Il medesimo risulta attualmente inutilizzato stante le cattive condizioni di conservazione, sia dal punto di vista statico che impiantistico. Esso si compone di due parti. La porzione più antica, strutturata su due piani fuori terra, costituiva, in origine, la parte residenziale. L'altra parte, la più recente, edificata in adiacenza alla già citata porzione, si sviluppa su tre piani fuori terra e, con destinazione magazzino, rappresentava la parte accessoria dell'abitazione.

L'articolazione dei prospetti si può complessivamente ritenere disgiunta, fatta eccezione per il prospetto aggettante sul fronte strada che presenta una certa regolarità nella composizione e nella distribuzione dei fori-finestra. I prospetti laterali sono sostanzialmente lineari. Il retro-prospetto risulta il più disomogeneo ed esteticamente mediocre; sul medesimo si può effettuare la lettura dei vari livelli e delle adduzioni avvenute nel tempo.

L'unità a destinazione residenziale risulta essere così composta: al piano terra la zona ingresso-corridoio introduce ai vani cucina, sala pranzo e soggiorno; al piano intermedio è stato, nel tempo, ricavato un piccolo servizio igienico; al piano primo trovano locazione due camere, nonché dei locali a soffitta/ripostiglio. L'unità adibita a deposito presenta, al piano terra, un portico aperto ed un locale ad uso magazzino; al piano primo e al piano secondo i locali presenti denotano la medesima originaria funzione. Per il collegamento tra i vari livelli che compongono le due unità, ciascuna presenta un vano scala interno; i due corpi di fabbrica risultano tra loro collegati per mezzo di una porta interna presente nella zona ingresso del piano terra.

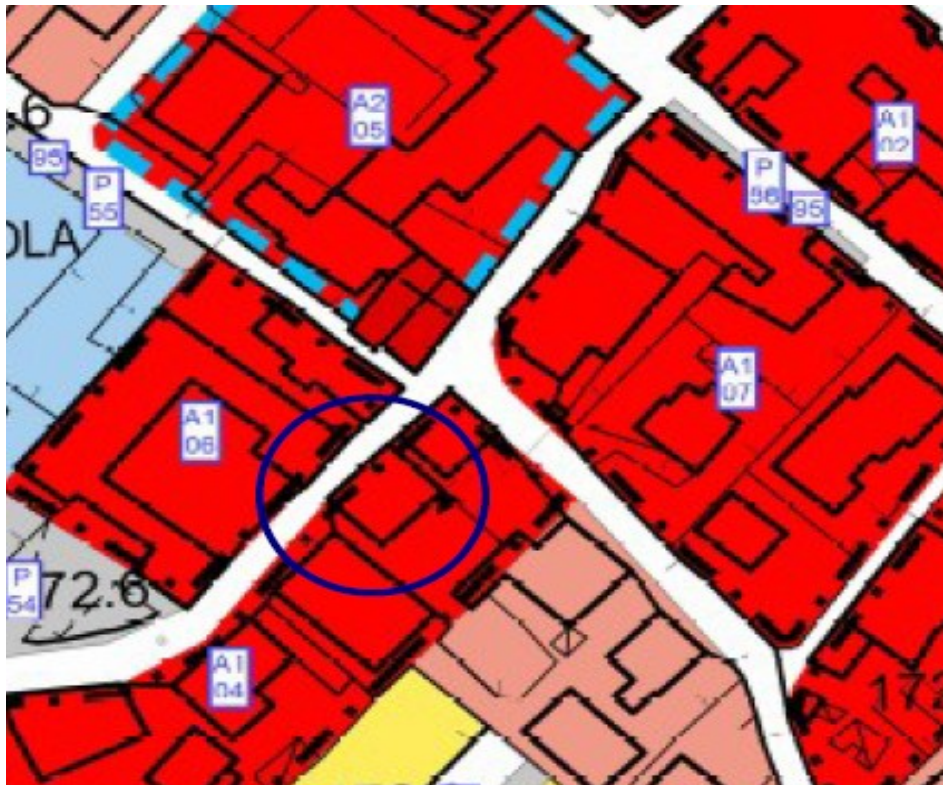
Le due porzioni che compongono complessivamente il fabbricato, anche in considerazione della diversa epoca di edificazione, sono realizzate con materiali distinti; la parte più antica è realizzata con struttura verticale prevalente in pietra, la parte più recente in cotto. Gli impalcati sono rispettivamente in legno e in latero-cemento.

Fin dall'epoca d'impianto, le finiture caratterizzanti il fabbricato sono state di tipo modesto e non di particolare pregio. Nel corso degli anni, pare non siano intervenuti grossi interventi di rimaneggiamento, pertanto, allo stato attuale, il grado di conservazione delle stesse è da ritenersi mediocre.

Complessivamente, l'immobile denota l'originaria destinazione di residenza rurale. Sulla pertinenza esclusiva, presente sul retro del fabbricato, insistono dei modesti ex-annessi rustici, realizzati in legno e cotto, che storicamente fungevano da deposito attrezzi agricoli/ricovero animali da cortile, attualmente accatastati come unità collabenti.

## **ARTICOLO 5**

### **NORMATIVA URBANISTICA:**



Secondo il Piano degli Interventi vigente, come da planimetria sopraindicata, il fabbricato ricade in z.t.o. Nuclei Storici (ZONE A1) normate dall'art. 24 – ZONE A – RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI, commi n. 1 e n. 2 delle Norme Tecniche Operative che si riporta di seguito:

#### **Art. 24 ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI**

##### **1 - Generalità**

*Interessa parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un organismo urbano - storico complessivo, costituito da agglomerati insediativi o da manufatti isolati con le rispettive aree di pertinenza, di particolare pregio, aventi interesse ambientale, individuati come centri storici, nonché le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati che risultano in stretta connessione con il bene vincolato e ne fanno parte integrante nel decreto di vincolo. L'edificato isolato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.*

*Per le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati, la finalità è la tutela dei territori che vi sono compresi, con la valorizzazione degli elementi caratterizzanti e il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali dell'immagine tutelata, e il mantenimento o restauro conservativo dei parchi storici. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi caratteristici e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, etc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.*

*Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala non superiore a 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.*

## **2 - Nuclei storici (ZONE A1)**

*Il P.I. individua come Zone A1 gli insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali nonché da edifici anche isolati di particolare pregio di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza.*

### **a - Attuazione del P.I.**

*Il P.I. si attua secondo le modalità contenute nei vigenti Piani Particolareggiati (P.P.) e Piani di Recupero (P.di.R.) di iniziativa pubblica oppure con nuovi P.U.A., in assenza di piani o nelle zone degradate, da predisporre secondo i parametri più avanti descritti.*

*Se in sede esecutiva di rilievo critico emergessero elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, il Responsabile del Procedimento può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dai P.U.A. approvati.*

### **b - Destinazioni d'uso**

*In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, i negozi e pubblici esercizi, gli uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, locali per associazioni culturali, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della Commissione Edilizia e parere ULSS competente. Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.*

### **c - Interventi ammessi**

*All'interno di queste zone sono consentite solo opere di consolidamento, di restauro, di risanamento, di trasformazione conservativa ed eventuali nuove costruzioni nelle aree libere.*

*Per le **opere di consolidamento** devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.*

*Per le **opere di restauro** devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti; il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.*

*Per **opere di risanamento** si intendono quelle opere che, oltre al restauro, comportano modifiche parziali o totali dell'impianto strutturale e distributivo dell'interno.*

*Possono, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso qualora questi siano compatibili con la funzionalità del centro storico e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria dei singoli organismi edilizi originali.*

*Per **opere di trasformazione conservativa** si intendono quelle che comportano anche importanti modifiche alle fronti esterne.*

*Per le opere di risanamento e di trasformazione conservativa, i volumi edilizi non devono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storicoartistico;*

*non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.*

*Per eventuali trasformazioni e nuove costruzioni la massima altezza di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.*

*Le distanze tra gli edifici, per opere di trasformazione conservativa, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.*

*È vietata la demolizione per ricostruire, tranne che nelle nuove costruzioni; i progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico-critica esauriente e dovranno ottenere la preventiva approvazione. Tali possibilità di intervento vengono regolati dalle seguenti norme di carattere generale:*

*1) Gli edifici compresi nelle suddette aree sono stati classificati a mezzo schede secondo i valori di arte, di*

*storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale. In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:*

*- **grado di protezione 1:** edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;*

*- **grado di protezione 2:** edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;*

*- **grado di protezione 3:** edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione:*

*3a) di tutti gli elementi esterni;*

*3b) di una parte delle strutture esterne;*

- **grado di protezione 4:** edifici di nessun carattere e privi di valore ambientale:

4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;

4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicata la demolizione.

2) Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante.

3) A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento definito nel piano attuativo; sono comunque ammessi interventi singoli con concessione ad edificare nei casi di consolidamento e restauro, in particolare:

- manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati;

- interventi sui paramenti esterni, purché non interessino spostamenti di aperture e modifiche dei materiali di facciata o l'inserimento di aggetti;

- risanamenti interni di carattere igienico o distributivo, purché non comportino modifiche strutturali o tipologiche;

- demolizione di corpi di fabbrica interni privi di valore architettonico.

In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

#### **d - Prescrizioni particolari**

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. In deroga alle disposizioni del R.E., potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, fatto salvo il parere favorevole del competente responsabile sanitario.

#### **e - Parchi, giardini, etc.**

Rimane l'obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio specialistico approvato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente. I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai parchi, giardini, etc., collegati o non a fabbricati e complessi monumentali, devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio '04 e s.m.i.

Il fabbricato è altresì interessato dalle previsioni di intervento contenute nel Piano di Recupero del Centro Storico – Isola n. 8 – Unità n. 3-4 che si possono di seguito riassumere:

#### **Isola 8 – Unità 3**

**Destinazioni d'Uso:** residenza ed annessi, commercio ed attività terziarie al Piano Terra ;

**Interventi sugli edifici:** Grado di protezione n. 4 , Sopraelevazione;

**Numero dei Piani:** 3,00

**Altezza:** ml. 8,20

**Prescrizioni:** U.E. 3 e 4 – si prescrive l'arretramento sul fronte su via A. Ferrarin di 60 cm. dello spigolo sud dell'U.E. 4 e il collegamento all'attuale spigolo nord dell'U.E. 3;

#### **Isola 8 – Unità 4**

**Destinazioni d'Uso:** residenza ed annessi, commercio ed attività terziarie al Piano Terra ;

**Interventi sugli edifici:** Grado di protezione n. 4 , Ristrutturazione totale;

**Numero dei Piani:** 3,00

**Prescrizioni:** U.E. 3 e 4 – si prescrive l'arretramento sul fronte su via A. Ferrarin di 60 cm. dello spigolo sud dell'U.E. 4 e il collegamento all'attuale spigolo nord dell'U.E. 3;

Il complesso non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in quanto in data 02 luglio 2012 è stata comunicata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 con nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto (prot. n. 12215).

## **ARTICOLO 6**

Il presente bando, nonché la relativa documentazione tecnica, sono in visione presso presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Zanè, via G. Mazzini n. 21, nei seguenti giorni ed orari:

Lunedì e Mercoledì 16.30-18.15

Venerdì 10.00-12.15

E' possibile richiedere copia del bando, previo pagamento del costo di riproduzione, direttamente presso l'Ufficio sopraindicato.

Il presente bando, in versione integrale e completo degli allegati, è inoltre scaricabile dal Sito Internet: [www.comune.zane.vi.it](http://www.comune.zane.vi.it)

**Per poter partecipare al presente bando è obbligatorio il sopralluogo presso il bene oggetto di vendita.**

**A tal fine si informa che tali operazioni verranno svolte nei giorni di lunedì, mercoledì dalle ore 16.30 alle ore 18.15 e venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.15, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Zanè tramite tecnici comunali allo scopo preposti e previo appuntamento da richiedersi per via telefonica a cura del partecipante all'asta almeno tre giorni prima; la data ultima per effettuare detto sopralluogo è fissata per venerdì 18 novembre 2016.**

**Si precisa che al partecipante al sopralluogo sarà consegnata apposita dichiarazione attestante che il medesimo ha preso visione dei predetti luoghi ed immobili; dichiarazione che dovrà essere inserita nella busta dell'offerta pena l'esclusione dall'asta.**

## **ARTICOLO 7**

L'offerta, stesa in carta da bollo da €. 16,00 utilizzando preferibilmente il modulo predisposto dalla P.A. (all. B), dovrà essere redatta come segue:

"Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ C.F./P.IVA \_\_\_\_\_ si offre di acquistare per sè o per ditta da nominare, l'edificio denominato "Casa Veronese", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale, sito in via A. Ferrarin a Zanè per il prezzo complessivo totale di €. \_\_\_\_\_ (in cifre) dicosi Euro \_\_\_\_\_ (in lettere).

Dichiara di essere a conoscenza della normativa urbanistica a cui è soggetto l'immobile identificato in:

NCEU - Comune di Zanè - Foglio 8° - Mapp. n. 198

Sub 1 - via A. Ferrarin, p. T- rendita €. 0,00

Sub 2 - via A. Ferrarin, p. T-1 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. cat. 161 m<sup>2</sup> - rendita €. 379,60

Sub 3 - via A. Ferrarin, p. T-1-2 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 208 m<sup>2</sup> - sup. cat. 245 m<sup>2</sup> - rendita €. 193,36

Sub 4 - via A. Ferrarin, p. T - cat. F/2 - cl. U - rendita €. 0,00

Dichiara di non aver presentato allo stesso titolo alcun'altra offerta oltre alla presente e di essere a conoscenza:

- a) del reale stato dei luoghi e dell'immobile in vendita avendo eseguito idoneo sopralluogo come da dichiarazione allegata;
- b) che le spese di contratto, inerenti e conseguenti, sono a carico dell'assegnatario;
- c) che le norme che regolano la presente asta sono riportate nel bando d'asta, di cui ha preso visione e che integralmente e senza riserva dichiara di accettare.

## **ARTICOLO 8**

Alla domanda dovrà essere allegato un assegno circolare di €. 20.000,00 (Ventimila/00) intestato al Comune di Zanè. Tale somma sarà incamerata dal Comune, a titolo di acconto sul prezzo, solo in caso di aggiudicazione, mentre sarà restituito a vista in caso di mancata aggiudicazione.

**L'offerta, in busta chiusa, contenente, oltre all'offerta, l'assegno circolare di €. 20.000,00 (Ventimila/00) ed il certificato di avvenuto sopralluogo, deve pervenire al Comune, pena l'esclusione dall'asta, entro le ore 12.00 del giorno lunedì 21 novembre 2016 esclusivamente a mezzo raccomandata A.R. ovvero recapitata a mano direttamente al Protocollo del Comune entro lo stesso termine.**

**All'esterno della busta dovrà essere posta la dicitura: "Offerta per l'asta del giorno mercoledì 23 novembre 2016 alle ore 15.00 relativa alla vendita di un edificio denominato "Casa Veronese", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale, sito in via A. Ferrarin a Zanè".**

## **ARTICOLO 9**

Il bene viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e le ragioni pertinenti, servitù attive e passive esistenti, di qualsiasi natura esse siano, apparenti e non, continue e discontinue ancorché non dichiarate, libero da vincoli, oneri e da ipoteche, eccettuate le imposte e le tasse.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto e previo incameramento dello stesso, dovrà essere versato prima della stipulazione del contratto, che avverrà dopo l'esecutività della determinazione di vendita, e comunque entro il termine fissato dalla P.A. per il contratto.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi, sotto pena dell'incameramento dell'importo versato, per la firma del contratto, su richiesta dell'Amministrazione. Le spese inerenti e conseguenti al contratto, nessuna esclusa, sono a carico dell'acquirente.

**Per quanto non previsto nel presente avviso, si fa richiamo alle norme del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827 e alle norme del Codice Civile in materia di contratti.**

## **ARTICOLO 10**

In caso di rinuncia all'assegnazione, l'importo versato a titolo di acconto complessivo sarà incamerato dal Comune di Zanè fatto salvo l'ulteriore pagamento di spese e/o danni.

## **ARTICOLO 11**

L'importo della compravendita non è soggetto ad I.V.A. in quanto trattasi di attività istituzionale.

**Ulteriori informazioni di carattere tecnico/contrattuale potranno essere richieste all'Ufficio Tecnico Comunale (tel. 0445/385144) e all'Ufficio Contratti (tel. 0445/385121).**

IL RESPONSABILE AREA TECNICA/TRIBUTI  
f.to Cavedon Arch. Luca

All: A – planimetria;  
B – modulo offerta.