



[Handwritten signature]



COMUNE DI ZANÈ

PROVINCIA DI VICENZA

Via Mazzini, 21 - tel. 0445-385144

c.f. 00241790245

AREA TECNICA

Oggetto: relazione tecnica in merito alla proposta di permuta di alcuni terreni posizionati lungo le aree Santa Rosa "ex Miola", nonché a confine con il terreno di proprietà della Società Group Srl di Thiene lungo via Manzoni a Zanè.

1 - Premessa.

Con deliberazione n. 20 in data 27 luglio 2016, il Consiglio Comunale di Zanè ha esercitato il diritto di opzione ai sensi dell'art. 1, comma 437, legge n. 311/2004, nella procedura di vendita di immobili dello Stato ai sensi dell'art. 1, commi 436, 437 e 438 della Legge 30-12-2004 n. 311 e ss.mm.ii., sul compendio costituente parte dell'ex alveo tombato del torrente Rostone-Garziere, posizionato lungo le aree Santa Rosa "ex Miola", nonché a confine con il terreno di proprietà della Società GROUP SRL di Thiene, censito al Catasto Terreni del Comune di Zanè, Foglio 8, Particella 1279/parte, per una superficie di mq. 110.

L'altra parte di detto compendio demaniale, ricadente sempre in Comune di Zanè, e censito al Catasto Terreni del Comune di Zanè, Foglio 8, Particella 1279/parte, per una superficie di mq. 90, sarà acquistata dalla Società GROUP SRL di Thiene, già locataria di detta porzione di area demaniale, giusto atto stipulato con l'Agenzia del Demanio Rep. n. 881 del 22 ottobre 2010.

Al fine del perfezionamento dei due rispettivi atti di acquisto con il Demanio si è proceduto a spese equamente suddivise tra il Comune di Zanè e la Società GROUP SRL di Thiene alla redazione di apposito tipo di frazionamento espletato da tecnico esterno all'Ente.

In fase di redazione del tipo di frazionamento delle aree sopra specificate è emerso che, rispetto alla recinzione esistente posizionata da tempo immemore che delimita la presunta proprietà della Società GROUP SRL di Thiene dalle aree parte demaniali e parte del Comune di Zanè, si configurano due residui di area che ricadono reciprocamente nelle rispettive rimanenti proprietà l'una dell'altra;

In fatto, quindi, ambedue i soggetti, Comune di Zanè e Società GROUP SRL di Thiene, ritrovano aree dell'altro in ambito proprio di pertinenza in base alla direttrice fissata dalla predetta recinzione che delimita l'area adibita a parcheggio e spazio di manovra asfaltata per maggior parte e di pertinenza agli immobili a destinazione commerciale di proprietà della Società GROUP SRL di Thiene;

tutto ciò premesso la P.A. ha richiesto al sottoscritto tecnico comunale di relazionare in merito alla richiesta di permuta per detti terreni secondo le seguenti previsioni:

- Il Comune di Zanè cederà alla GROUP SRL il Mapp. n. 1752 (ex 1281b) di mq. 38 (evidenziato in giallo nell'allegato estratto del frazionamento);
- La GROUP SRL cederà al Comune di Zanè il Mapp. n. 1748 (ex 601b) di mq. 20 (evidenziato in rosso nell'allegato estratto del frazionamento);

2 - Immobili da valutare.

I terreni oggetto della presente relazione sono ubicati lungo via Manzoni in adiacenza alle aree demaniali in corso di acquisto in porzione da parte dell'Ente e in porzione da parte della Società GROUP SRL di Thiene e facenti parte dell'ex alveo tombato del torrente Rostone-Garziere; tali terreni sono posizionati lungo le aree Santa Rosa "ex Miola" come individuati in giallo e rosso nell'allegata planimetria quale estratto del frazionamento e nella documentazione fotografica.

3 - Descrizione:

I terreni sono siti in Comune di Zanè, circa nei pressi del confine con il Comune di Thiene nella parte est del paese. Attualmente il terreno da cedere alla Società GROUP SRL di Thiene (evidenziato in giallo) è limitrofo alla roggia "di Thiene" adibito in parte preponderante a parcheggio e spazio di manovra asfaltato e di pertinenza agli immobili a destinazione commerciale di proprietà della medesima Ditta, mentre il terreno da cedere al Comune di Zanè (evidenziato in rosso) è incolto ed è confinante con l'attuale marciapiede e pista ciclabile che collega Zanè a Thiene lungo via Manzoni;

Identificazione: i terreni sono situati in Comune di Zanè, Sez. Unica, Foglio 8°, mapp. n. 1752 (ex 1281b) di mq. 38 (evidenziato in giallo) e mapp. n. 1748 (ex 601b) di mq. 20 (evidenziato in rosso);

Ubicazione e costruibilità: il terreno è ubicato nella zona est del paese ed ha destinazione urbanistica così individuata "Zona per attrezzature di interesse comune" con la presente previsione normativa legata all'art. 43 punto 3 delle Norme Tecniche Operative:

"3 - Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune"

Sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico generale diversi da quelli di cui al precedente punto.

1. È ammessa la costruzione di attrezzature partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative con indice massimo di 2 m³/m².

2. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

a) attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 m²/dipendente;

b) attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 m²/dipendente e 1 m²/m²

di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici".

Inoltre detti terreni sono limitrofi all'immobile a destinazione commerciale di proprietà della ditta GROUP SRL di Thiene per il quale il PRG vigente prevede l'individuazione di attività produttiva fuori zona da confermare (scheda n. 14) con la presente previsione normativa legata all'art. 33 punto 1 delle Norme Tecniche Operative:

"Capo V - Le attività produttive in zona non specifica"

Art. 33 NORME GENERALI

Nelle Tavole di P.I. sono individuate con apposito simbolo le attività produttive poste in zona non specifica.

All'interno di tali zone sono ammesse oltre che attività compatibili con la destinazione di zona anche magazzini, depositi ed esposizioni, attività di servizio connesse con l'attività produttiva quali bar e mense.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere comunque migliorativi della qualità dell'ambiente di lavoro e non dovranno comportare un più critico impatto sull'ambiente e sugli insediamenti residenziali circostanti, a giudizio del Responsabile dell'U.T.C. e sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S. competente.

Per le attività non soggette a trasferimento potrà essere prevista una fascia di rispetto analoga a quella prevista fra zone residenziali e produttive.

1. Attività produttive da confermare

Per gli edifici già individuati dal P.R.G. come attività produttiva da confermare, è consentito l'ampliamento dei soli fabbricati adibiti a produzione artigianale ed industriale fino ad un massimo del 20% della superficie lorda adibita ad attività di produzione alla data del 18 settembre 1987, data di esecutività della seconda variante, e comunque non oltre 2.000 m², salvo i casi di cui alle schede n. 1 - 2 - 3 - 8 - 9 - 10 - 13 - 17 dove sono consentiti solo gli interventi di ristrutturazione.

L'ampliamento deve avvenire nel rispetto della seguente prescrizione:

- per riqualificazione o riconversione delle attività produttive;
- per aumento del numero di addetti;
- per igiene ambientale o sicurezza del lavoro;
- l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza ai fabbricati esistenti;
- l'area scoperta deve essere sistemata a parcheggi o un'area non inferiore al 10% della superficie

fondiarie, alberata con una pianta ogni 20 m² di superficie, ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 m² disponibili.

Per le attività commerciali di nuovo insediamento in seguito a cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i limiti previsti dall'art. 30, comma 3, delle presenti norme tecniche del P.I. Oltre a ciò il rapporto di copertura massimo complessivo non dovrà superare il 60% della superficie del fondo, le distanze dai fabbricati e dai confini non dovranno essere inferiori rispettivamente a 10.00 ml. e 5.00 ml., mentre quelle dalle strade non dovranno essere inferiori a quelle esistenti con un minimo di 5.00 ml.

L'attività produttiva dovrà essere compatibile sotto il profilo igienico-sanitario, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. territorialmente competente, con il territorio circostante".

Lo scrivente ritiene che detti terreni siano serviti adeguatamente da vie di comunicazione e collegamenti.

Superficie: i terreni oggetto della relazione hanno una superficie come soprascriptificato mapp. n. 1752 (ex 1281b) di mq. 38 (evidenziato in giallo) e mapp. n. 1748 (ex 601b) di mq. 20 (evidenziato in rosso), giusto tipo di frazionamento prot. n. 142375 del 23/12/2016.

Condizioni particolari e valutazione economica:

Il terreno di proprietà comunale da cedere alla ditta GROUP SRL pari a mq. 38 è posto in fregio alla roggia "di Thiene" pertanto con limiti significativi nelle possibilità di utilizzo futuro in base alle disposizioni imposte dall'Ente che sovrintende l'area demaniale di roggia, all'oggi il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Il terreno di proprietà della ditta GROUP SRL da cedere al Comune di Zanè pari a mq. 20 è posto in adiacenza all'attuale marciapiede e pista ciclabile che collega Zanè a Thiene lungo via Manzoni, di interesse per l'Ente per la realizzazione della pista ciclabile di collegamento alla costruenda lottizzazione residenziale denominata S. Rosa 2; non paiono esistere sugli immobili in esame servitù o vincoli se non quelli già menzionati.

Pertanto data la destinazione urbanistica, la reale situazione di utilizzo degli stessi, tenuto conto dei prezzi praticati in analoghe situazioni e debitamente paragonati, si individua per il terreno identificato nel mapp. n. 1748 (ex 601b) di mq. 38 (evidenziato in giallo) un valore di mercato di:

€/mq. 15,79 (euro quindici/79) e per complessivi:

€/mq. 15,79 x mq. 38 = € 600,00

e per il terreno identificato nel mapp. n. 1748 (ex 601b) di mq. 20 (evidenziato in rosso) un valore di mercato di:

€/mq. 30,00 (euro trenta/00) e per complessivi:

€/mq. 30,00 x mq. 20 = € 600,00

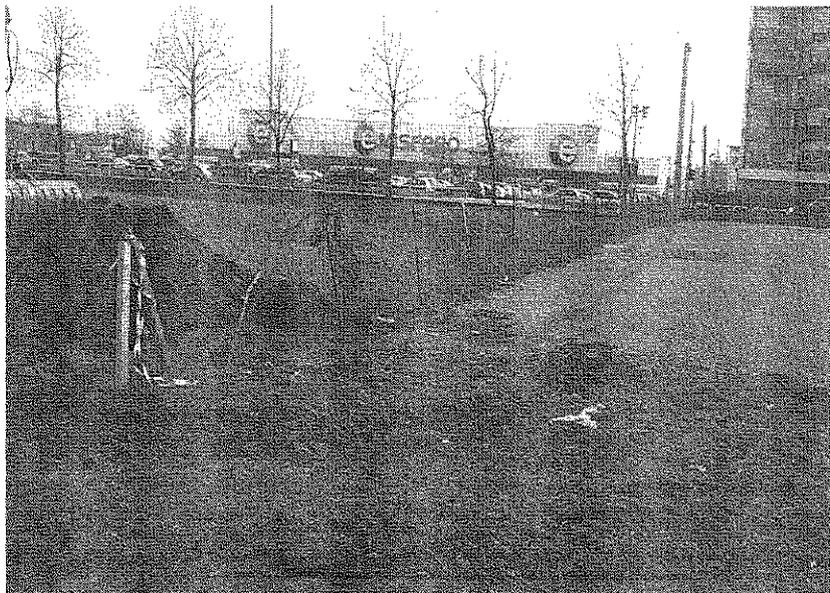
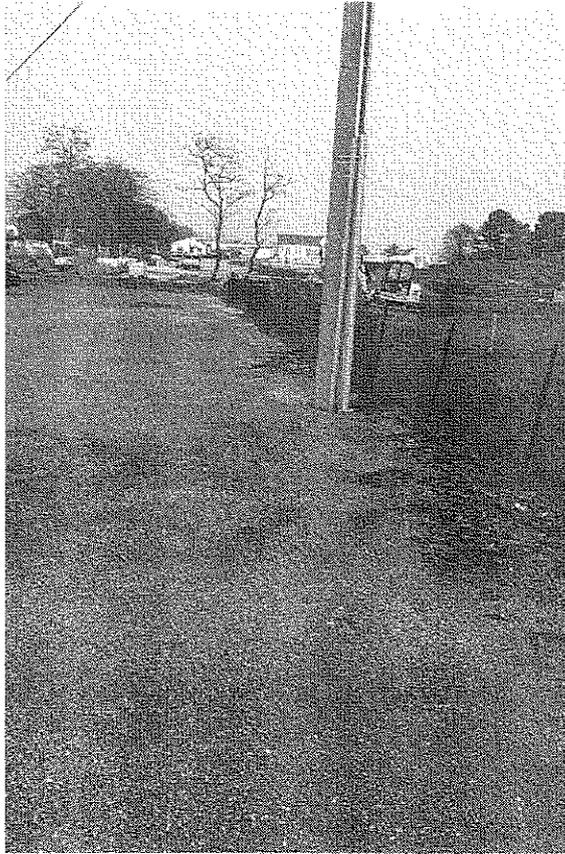
4 - Conclusioni.

La presente relazione certifica il vantaggio per l'Ente di eseguire la permuta dei terreni descritti per un valore finale paritetico pari a € 600,00 e quindi tramite una permuta a valore zero tra le parti.

Zanè li, 20/02/2017

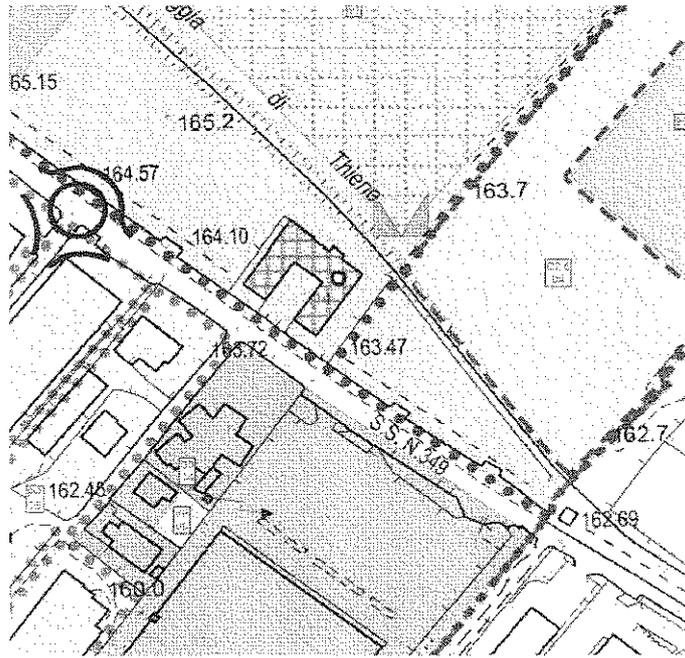
IL TECNICO COMUNALE
(Cavedon Arch. Luca)

Documentazione fotografica

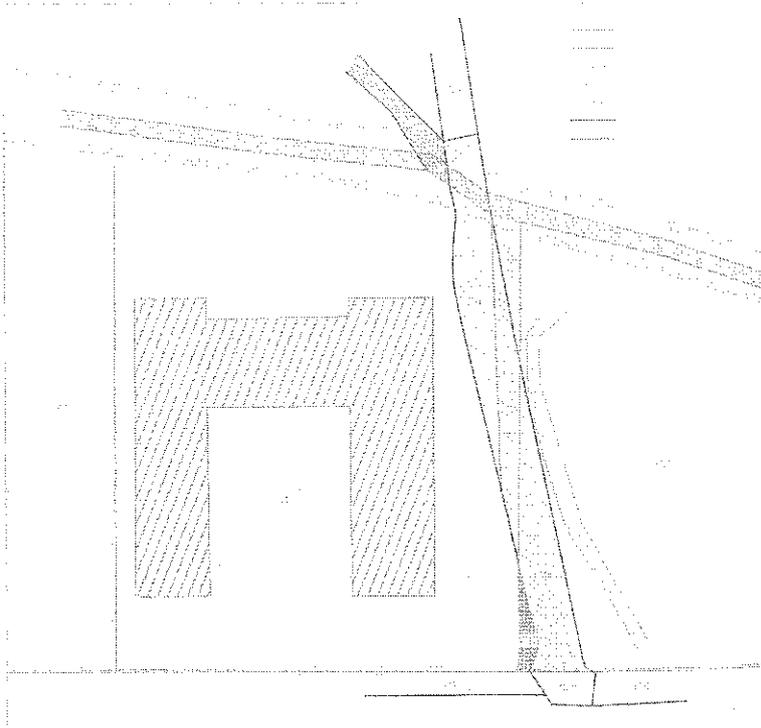


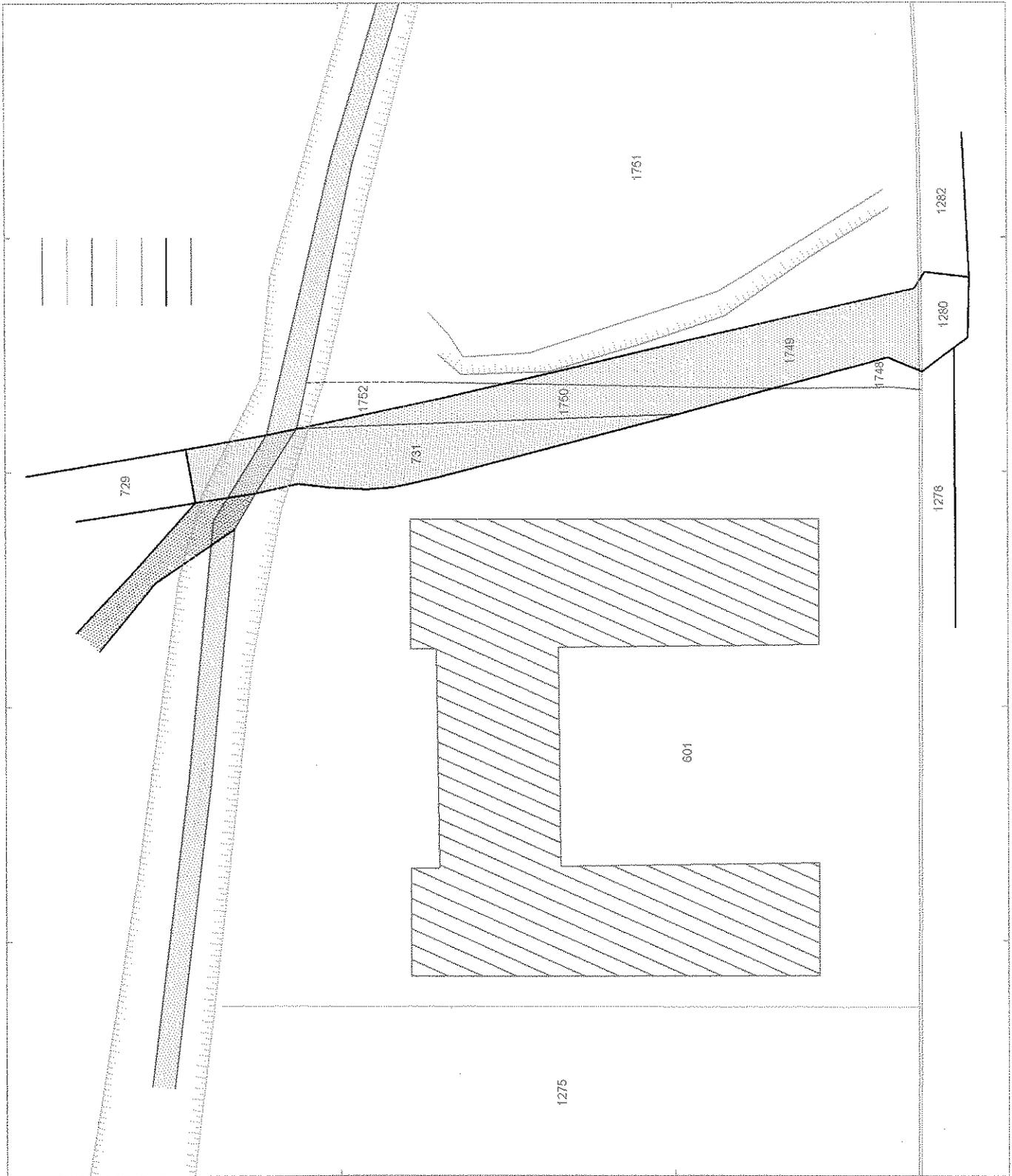


Estratto Piano Regolatore vigente



Estratto frazionamento







DiKe - Digital Key
(Software per la firma digitale di documenti)

Esito Verifica Firma

22 febbraio 2017

File : C:/Users/fabris_elena/dikeTmpdir_20976/31114/Relazione terreno SRosa_Manzonei Group.pdf.p7m

Esito Verifica : Firma CADES OK Data di verifica: 22/02/2017 09.49.25 (UTC Time)
Algoritmo Digest : SHA-256
Firmatario : LUCA CAVEDON
Ente Certificatore : InfoCert Firma Qualificata 2
Cod. Fiscale : CVDLCU67L01I531P
Stato : IT
Organizzazione : NON PRESENTE
Cod. Ident. : 2010500427126
Certificato Sottoscrizione : SI
Validità Cert dal: : 23/03/2016 10.50.53 (UTC Time)
Validità Cert fino al: : 23/03/2019 00.00.00 (UTC Time)
Certificato Qualificato : Certificato Qualificato conforme alla normativa
Data e Ora Firma : 21/02/2017 08.49.12 (UTC Time)