

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTI

---

**CONCORDATO PREVENTIVO**  
**N. 84/2014 Cron.**

**--- OMISSIS ---**

Sede legale: --- omissis --- - C.F. --- omissis ---

Giudice Delegato **Dott. Giulio BORELLA**

Curatore **Dott. Alessandro Caldana**

**LOTTO 3**

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del concordato.**

**DIRITTO:**

Piena proprietà della Società --- **OMISSIS** --- con sede in --- omissis ---, 67 C. Fisc. --- omissis ---

**BENE E UBICAZIONE**

Trattasi di **TERRENO AGRICOLO** di complessivi mq **149.487,00** catastali posti a sud della Strada Comunale Cartigliana, tra le località Due Ponti e Riva Bianca, nel Comune di Bassano del Grappa (VI).

Catastalmente censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza al **Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa (VI) al Fg. 16:**

mapp. 56 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.42.20 - R.D. euro 37,05 - R.A. euro 19,62

mapp. 57 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.69,57 - R.D. euro 61,08 - R.A. euro 32,34

mapp. 67 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 2.09.90 - R.D. euro 184,29 - R.A. euro 97,56

mapp. 96 sem. irr. - Cl. 2 ha 0.21.46 - R.D. euro 17,73 - R.A. euro 8,87

mapp. 139 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.71.58 - R.D. euro 62,85 - R.A. euro 33,27

mapp. 141 sem. irr. - Cl. 2 ha 0.11.59 - R.D. euro 9,58 - R.A. euro 4,79

mapp. 142 sem. - Cl. 4 ha 0.20.38 - R.D. euro 10,53 - R.A. euro 6,32

mapp. 297 sem. irr. arb. - Cl. 2 ha 2.04.75 - R.D. euro 169,19 - R.A. euro 84,60

mapp. 298 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.37.19 - R.D. euro 32,65 - R.A. euro 17,29

mapp. 480 sem. irr. arb. - Cl. 2 ha 4.22.00 - R.D. euro 348,71 - R.A. euro 174,36

mapp. 483/AA sem. - Cl. 4 ha 0.11.00 - R.D. euro 5,68 - R.A. euro 3,41

mapp. 483/AB bosco ceduo - Cl. 3 ha 0.5.84 - R.D. euro 0,45 - R.A. euro 0,12

mapp. 485/AA sem. - Cl. 4 ha 0.01.00 - R.D. euro 0,52 - R.A. euro 0,31

mapp. 485/AB prato irr. - Cl. 1 ha 0.00.20 - R.D. euro 0,17 - R.A. euro 0,09

mapp. 487 prato irr. - Cl. 1 ha 0.00.96 - R.D. euro 0,79 - R.A. euro 0,45

mapp. 490 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.00.21 - R.D. euro 0,18 - R.A. euro 0,10

mapp. 491 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.46.56 - R.D. euro 40,88 - R.A. euro 21,64

mapp. 496 bosco ceduo - Cl. 3 ha 0.00.78 - R.D. euro 0,06 - R.A. euro 0,02

mapp. 497 sem. irr. - Cl. 2 ha 2.21.68 - R.D. euro 183,18 - R.A. euro 91,59

mapp. 499 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.75.51 - R.D. euro 66,30 - R.A. euro 35,10

mapp. 530 bosco ceduo - Cl. 3 ha 0.00.81 - R.D. euro 0,06 - R.A. euro 0,02

mapp. 532 sem. irr. - Cl. 2 ha 0.19.70 - R.D. euro 16,28 - R.A. euro 8,14



**Caratteristiche della zona:** Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata nel Piano degli Interventi Norme Tecniche Operative adeguate alla D.C.C. n. 71 del 30.07.2015 del Comune di Bassano del Grappa, come *“zona per funzioni agricole - zona agricola di pianura - direttrice della naturalità”*. Data la valenza ambientale dell'area dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche riportate nel P.M.A. (Prontuario Mitigazione Ambientale) all'articolo 1 punto 3: *“Area di collegamento tra il fiume Brenta ed il Parco delle Rogge, posti alle due estremità delle direttrici; sono la Roggia Rosà, la Roggia Dolfina e le zone agricole interposte*

*ed attorno a tali rogge, oggi prevalentemente agricole che devono essere tutelate e valorizzate anche mediante realizzazione di percorsi ciclo pedonali nel verde, attrezzature sportive non competitive o attrezzature all'aperto per la ricreazione e i servizi".* Tutta l'area ad ovest di Via Riva Bianca e parte di quella ad est ricade all'interno del PAT (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) nella Fascia di ricarica degli acquiferi (P.T.R.C. art. 12)

Infine la parte del comparto ad est, ricade all'interno dell'ambito di vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua - individuato nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT (N.T.O. del P.I. Vincoli e Norme di Tutela Capo I – Vincoli - art. 5).

L'area rientra nella Carta delle Trasformabilità in zona ATO-R- 3-1 - *"ambito ad est ed a ovest di via De Gasperi"* (art. 33)

**Confini:**

**I mappali 499, 297, 96, 141, 480, 57, 56, 139 formati in un unico corpo confinano con:** strada, m.n. 148, 55, proprietà di terzi, strada, m.n. 284, 463, 424, 425, 458, 500, 260, 105, strada, proprietà di terzi e strada.

**I mappali 142, 485, 490, 298, 496, 487, 491, 67, 532, 530, 497, 483, formati in un unico corpo confinano con:** roggia, m.n. 529, 531, strada, m.n. 535, 538, 537, strada, m.n. 146, 121, 127, 43.

---

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

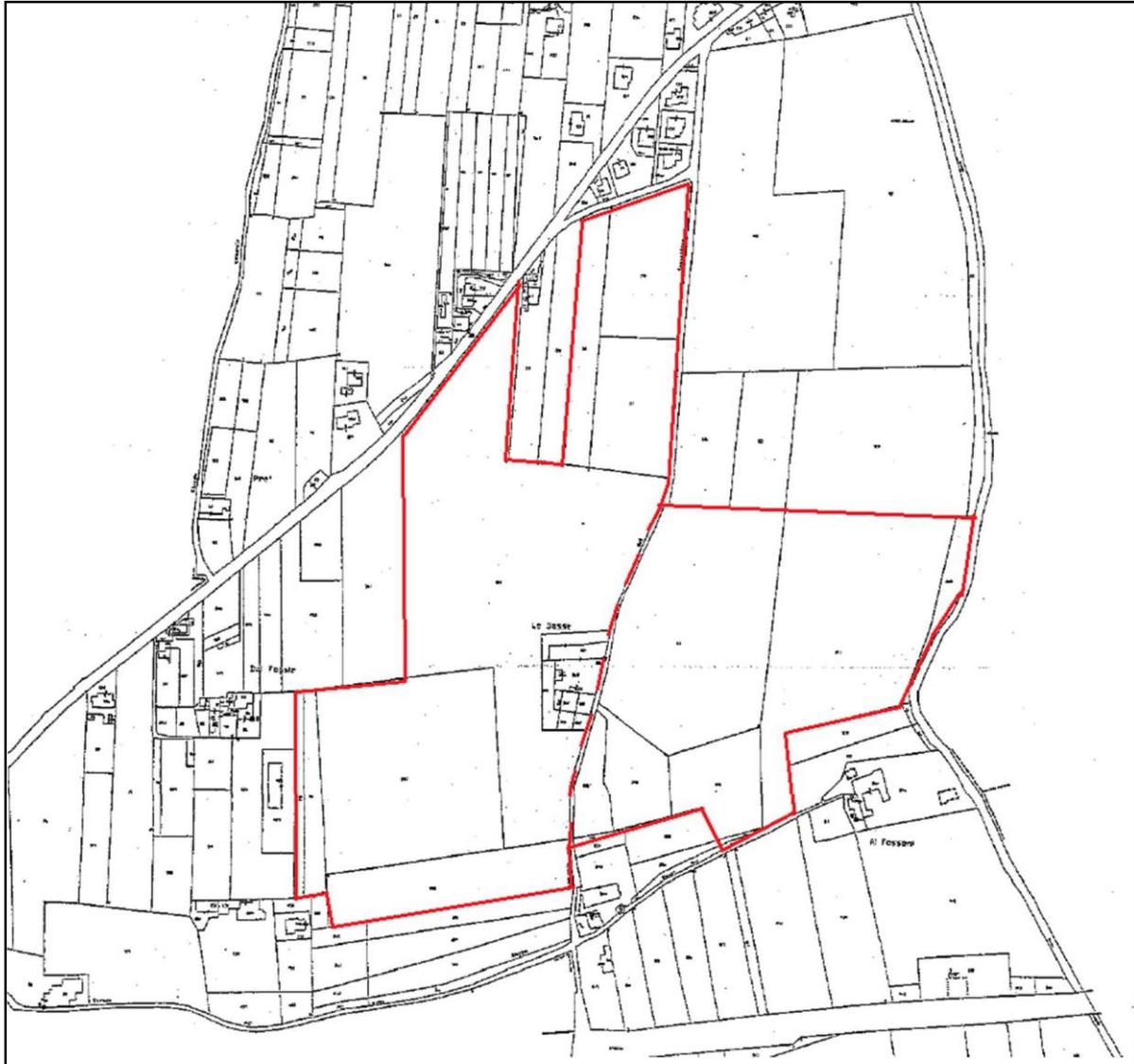
**DESCRIZIONE, STATO DI CONSISTENZA E CONSERVAZIONE:**

Trattasi di terreno con andamento orografico prevalentemente pianeggiante, con lieve pendenza da nord a sud, l'area è intersecata lungo l'asse nord-sud da via Riva Bianca che la divide in due parti.

La parte ad ovest, più estesa ha una superficie di **mq 91.866,00 catastali**, quella ad est ha una superficie di **mq 57.621,00 catastali**.

A sud l'area lambisce il tracciato della nuova "Pedemontana veneta", in fase di avanzata realizzazione, in prossimità dello svincolo di Bassano Ovest.

Tale tracciato prevede una serie di svincoli ed arterie complanari proprio in prossimità dell'area oggetto di stima, senza mai però intaccarla.



**QUESITO n. 4: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Schema allegato alla relazione di stima

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Provenienza:**

I terreni oggetto delle stima sono pervenuti alla --- **OMISSIS** ---:

- **M.n. 96 e 141:** per atto di compravendita autenticato in data 03.03.2000 dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa al n. 86.141 di rep., registrato a Bassano il 18.04.2000 al n. 773 mod. 2V e trascritto a Bassano in data 12.04.2000 ai n. 3377 RG e 2488 RP.
- M.n. 56, 57, 139, 530, 532: per atto di compravendita autenticato in data 15.05.2000 dal notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa al n. 87.596 di rep. registrato a Bassano il 05.06.2000 al n. 1078 mod. 2V e trascritto a Bassano in data 13.05.2000 ai n. 4918 RG e 3586 RP.
- **M.n. 67, 142, 297, 298, (ex 66/A), 483 (ex 68/A), 485 (ex 97/A), 487 (ex 97/C), 490 (ex 98/B), 491 (ex 98/C), 496 (ex 108(B), 497 (ex 129/A), 499 (ex 208/A):** per atto di compravendita autenticato in data 23.01.1991 dal notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa, al n. 97.691 di rep. registrato a Bassano in data 04.02.1991 al n. 265 e trascritto a Bassano il 13.02.1991 ai n. 1293 RG e 1045 RP
- I terreni sopra indicati sono pervenuti alla Società --- **OMISSIS** --- con sede in --- omissis ---, 67 C. Fisc. --- omissis ---, in forza di ATTO DI FUSIONE del notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa in data 09.11.2007 n. 33.594 di rep. e n. 9343 di racc. registrato a Bassano del Grappa il 16.11.2007 al n. 7719 serie 1T con il quale la società --- **OMISSIS** --- con sede Vicenza, c.f. 00901140244 è stata incorporata dalla ditta Campagnolo Commercio.

---

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**Procedure edilizie:** nessuna procedura edilizia

**Profilo urbanistico:**

L'area è individuata nel Piano degli Interventi Norme Tecniche Operative adeguate alla D.C.C. n. 71 del 30.07.2015 del Comune di Bassano del Grappa, come "*zona per funzioni agricole-zona agricola di pianura – direttrice della naturalità*". Data la valenza ambientale dell'area dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche riportate nel P.M.A. (Prontuario Mitigazione Ambientale) all'articolo 1 punto 3. Parte del comparto est inoltre, ricade all'interno dell'ambito di vincolo paesaggistico individuato nella Carta dei Vincoli della Pianificazione del PAT (N.T.O. del P.I. Vincoli e Norme di Tutela Capo I – Vincoli - art. 5).

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Disponibilità al momento del sopralluogo: i beni risultano occupati dalla Società  
--- **OMISSIS** --- in qualità di proprietari del bene

---

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

I beni risultano alla data della redazione delle presente perizia, liberi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, ecc.

---

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni descritti e stimati non ricadono su suolo demaniale

---

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Non sono presenti altre trascrizioni e/o altre limitazioni d'uso

---

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Sui beni descritti e stimati non gravano spese condominiali.

---

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**Criterio di Stima**

Per esprimere la valutazione del compendio è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed estrinseche del fondo e della posizione dello stesso, comparando i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, opportunamente corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica e ai prezzi attuali del mercato.

Per la valutazione è stata effettuata una ricerca sui valori di vendita di beni simili, posti nelle vicinanze, oltre ad una ricerca relativa ***all'accordo sulle procedure e metodologie da adottare per la determinazione delle indennità di espropriazione per la realizzazione***

---

**della superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta**, accordo firmato tra la Regione Veneto, il Commissario delegato, la Federazione Regionale Coldiretti del Veneto, la Confederazione Produttori agricoli del Veneto, ANPA Regionale del Veneto ed il Concessionario.

L'Esperto ha tenuto inoltre in considerazione, vista l'ampiezza dell'area, l'applicabilità della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 sull'edificabilità in zona agricola.

Si fa presente all'Ill.mo Giudice, che l'evoluzione della viabilità prospiciente l'area oggetto di stima (completamento della costruzione della Pedemontana), potrebbe incidere in maniera significativa con un incremento del valore dell'area, se la stessa fosse oggetto, nel tempo, ad un cambio di destinazione d'uso (es. da agricola a produttiva o commerciale).

### **ANALISI DEI COMPARABLES**

Di seguito si riportano i risultati delle ricerche effettuate, mediante breve sintesi delle osservazioni e valutazioni:

#### **1) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FIETTA REP. 193.038 DEL 06.10.2010**

Si tratta di compravendita di **terreno agricolo** a Bassano del Grappa con superficie di **mq 70.568,00** catastali. Le caratteristiche sono simili a quelle dei beni oggetto di stima, presentandosi anch'esso come unico comparto e affacciandosi direttamente su arteria principale della viabilità di Bassano del Grappa (via C. Colombo) oltre che su una strada comunale (via Carpellina).

Anche per questo terreno non si esclude la possibilità nel tempo di un cambio di destinazione d'uso da agricola ad edificabile. Il prezzo effettivo di compravendita è stato di **€/mq 47,50**.

#### **2) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FIETTA REP. 205.070 DEL 19.07.2013**

Trattasi di compravendita di **terreni agricoli** affacciati su strada pubblica a Bassano del Grappa con una superficie complessiva di **mq 34.123,00** catastali. Si tratta di terreni compravendi con il medesimo atto, ma di ditte differenti; i prezzi effettivi pari a: **€/mq 16,00**, **€/mq 16,45**, **€/mq 19,96** sono rapportati all'estensione delle singole proprietà.

#### **3) APPLICAZIONE VALORI AGRICOLI MEDI COME DA ACCORDO "PEDEMONTANA VENETA"**

I valori agricoli medi per la determinazione delle indennità di espropriazione, determinati dalla Commissione provinciale di Vicenza per l'anno 2015, relativi alla **Regione agraria n. 4**, che comprende il territorio comunale di Bassano del Grappa, riconoscono un valore medio per le colture a seminativo irriguo pari a €/mq 8,53 questo valore però, in caso di compravendita non può essere considerato congruo, la scrivente quindi, come sopra anticipato, ha provveduto ad analizzare i criteri applicati per l'indennità di espropriazione dei terreni per la realizzazione della Pedemontana Veneta, criteri che tengono in considerazione anche la sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale.

Dall'analisi formulata scaturiscono valori differenti a quelli analizzati precedentemente, in quanto è stata valutata una cessione, sia sulla scorta della normativa dell'espropriazione, sia di una cessione volontaria, considerando il caso di **un coltivatore diretto o figura equivalente** e quella di **un privato**.

I valori medi in caso sono:

**€/mq 18,64** in caso di indennità di esproprio verso coltivatori diretti

**€/mq 10,17** in caso di indennità di esproprio verso privati

**GLI STESSI VALORI IN CASO DI CESSIONE VOLONTARIA DEL BENE SI MODIFICANO IN:**

**€/mq 25,42** in caso di indennità verso coltivatori diretti

**€/mq 12,71** in caso di indennità verso privati

#### **VALUTAZIONE DI STIMA**

Dopo aver eseguito le dovute comparazioni, avere considerato la posizione dei beni in oggetto, aver preso in considerazione l'attuale andamento del mercato in materia di terreni agricoli non edificabili, aver determinato la superficie catastale dell'area ed aver eseguito gli opportuni adeguamenti per qualità e stato di manutenzione, la sottoscritta ritiene, alla data odierna di applicare un valore pari a **€/mq 20,00**, unitario per tutta l'area. Complessivamente quindi il valore dei beni è pari a:

mq **149.487,00** x **€ 20,00** = **€ 2.989.740,00** (duemilioni novecentottantanovemilasettecentoquaranta)

**VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'INTERO COMPLESSO:**

VALORE DI MERCATO DEI BENI	<b>€ 2.989.740,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo, l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato: riduzione applicata del 15%	€ 448.461,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 2.541.279,00</b>

Il valore di pronto realizzo dei beni relativi al LOTTO 3, di competenza del Concordato

Preventivo, è stimato in: **euro 2.541.279,00**

(duemilionicinquecentoquarentunmiladuecentosettantanove)

---

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non si è in presenza di quote indivise.

---

Vicenza, 20 ottobre 2015

**Il Tecnico  
Arch. Alessandra Casari**

**ELENCO ALLEGATI:**

allegato 3a - estratto di mappa, visure catastali e planimetria catastale

allegato 3b - PRG PAT normativa di riferimento

allegato 3c - relazione storico legale

allegato 3d - atti di provenienza

allegato 3e - elenco formalità

allegato 3f - dati quotazioni e prezzi immobiliari e accordo su metodologia di indennità per  
Pedementana

---

## **G) PROSPETTO SINTETICO - LOTTO 3**

---

**DIRITTO:** Piena proprietà per 1/1

**BENE:** Trattasi di **terreno agricolo** di complessivi mq **149.487,00** catastali posti a sud della Strada Comunale Cartigliana, tra le località Due Ponti e Riva Bianca, Comune di Bassano del Grappa (VI).

**CONFINI:** I mappali **499, 297, 96, 141, 480, 57, 56, 139** formati in un unico corpo confinano con: strada, m.n. 148, 55, proprietà di terzi, strada, m.n. 284, 463, 424, 425, 458, 500, 260, 105, strada, proprietà di terzi e strada.

I mappali **142, 485, 490, 298, 496, 487, 491, 67, 532, 530, 497, 483**, formati in un unico corpo confinano con: roggia, m.n. 529, 531, strada, m.n. 535, 538, 537, strada, m.n. 146, 121, 127, 43.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa (VI) al Fg. 16:

mapp. 56 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.42.20 - R.D. euro 37,05 - R.A. euro 19,62  
mapp. 57 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.69.57 - R.D. euro 61,08 - R.A. euro 32,34  
mapp. 67 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 2.09.90 - R.D. euro 184,29 - R.A. euro 97,56  
mapp. 96 sem. irr. - Cl. 2 ha 0.21.46 - R.D. euro 17,73 - R.A. euro 8,87  
mapp. 139 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.71.58 - R.D. euro 62,85 - R.A. euro 33,27  
mapp. 141 sem. irr. - Cl. 2 ha 0.11.59 - R.D. euro 9,58 - R.A. euro 4,79  
mapp. 142 sem. - Cl. 4 ha 0.20.38 - R.D. euro 10,53 - R.A. euro 6,32  
mapp. 297 sem. irr. arb. - Cl. 2 ha 2.04.75 - R.D. euro 169,19 - R.A. euro 84,60  
mapp. 298 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.37.19 - R.D. euro 32,65 - R.A. euro 17,29  
mapp. 480 sem. irr. arb. - Cl. 2 ha 4.22.00 - R.D. euro 348,71 - R.A. euro 174,36  
mapp. 483/AA sem. - Cl. 4 ha 0.11.00 - R.D. euro 5,68 - R.A. euro 3,41  
mapp. 483/AB bosco ceduo - Cl. 3 ha 0.5.84 - R.D. euro 0,45 - R.A. euro 0,12  
mapp. 485/AA sem. - Cl. 4 ha 0.01.00 - R.D. euro 0,52 - R.A. euro 0,31  
mapp. 485/AB prato irr. - Cl. 1 ha 0.00.20 - R.D. euro 0,17 - R.A. euro 0,09  
mapp. 487 prato irr. - Cl. 1 ha 0.00.96 - R.D. euro 0,79 - R.A. euro 0,45  
mapp. 490 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.00.21 - R.D. euro 0,18 - R.A. euro 0,10  
mapp. 491 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.46.56 - R.D. euro 40,88 - R.A. euro 21,64  
mapp. 496 bosco ceduo - Cl. 3 ha 0.00.78 - R.D. euro 0,06 - R.A. euro 0,02  
mapp. 497 sem. irr. - Cl. 2 ha 2.21.68 - R.D. euro 183,18 - R.A. euro 91,59  
mapp. 499 sem. irr. arb. - Cl. 1 ha 0.75.51 - R.D. euro 66,30 - R.A. euro 35,10  
mapp. 530 bosco ceduo - Cl. 3 ha 0.00.81 - R.D. euro 0,06 - R.A. euro 0,02

mapp. 532 sem. irr. - Cl. 2 ha 0.19.70 - R.D. euro 16,28 - R.A. euro 8,14

**STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** buono

**IRREGOLARITÀ/ABUSI:** no

**OCCUPAZIONE:** dalla Società --- OMISSIS --- in qualità di proprietario del bene

**VALORE DI MERCATO:** € 2.989.740,00

**PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO:** € 2.541.279,00

---

# AREA TRASFORMAZIONE URBANA

## via Cartigliana / SPV

Comune di Bassano del Grappa, Provincia di Vicenza

### ANALISI DI FATTIBILITÀ

Committente: Tribunale di Vicenza

Società incaricata:



Coordinazione: **Mirko Volpe**  
Analisi urbanistica: **arch. Elena Gomiero**



# **AREA TRASFORMAZIONE URBANA**

## via Cartigliana / SPV

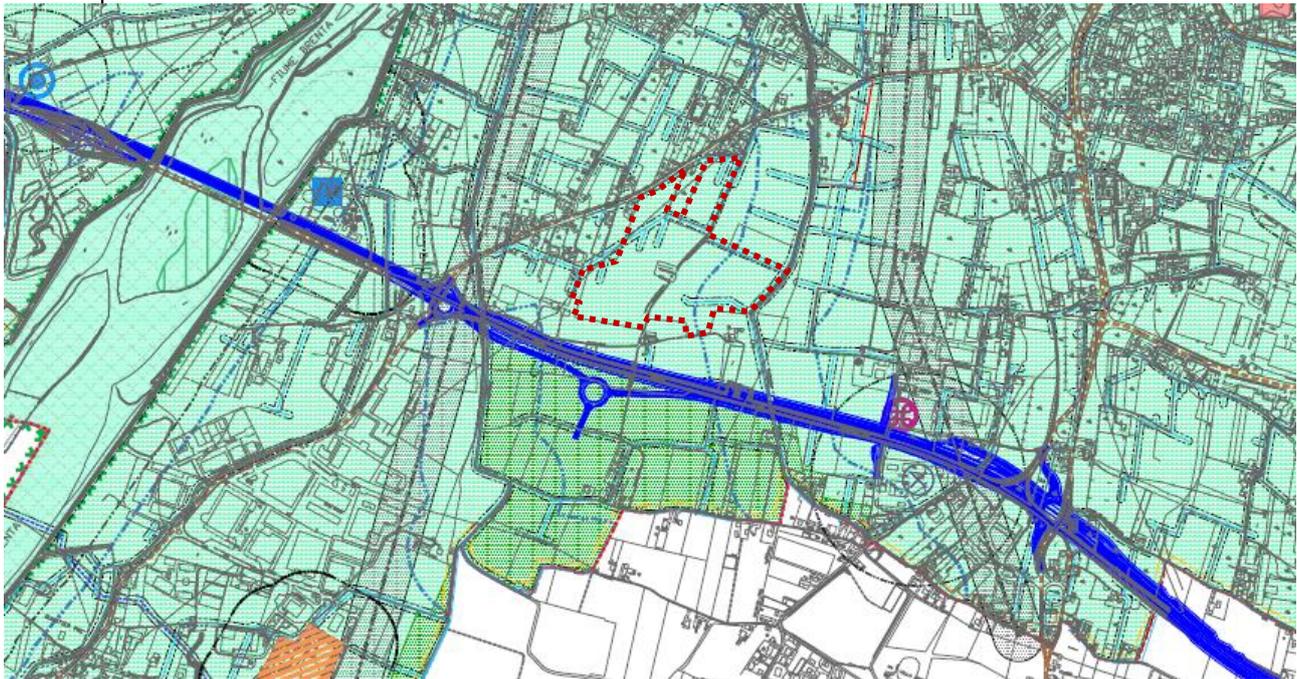
Comune di Bassano del Grappa, Provincia di Vicenza

### **PREMESSE NORMATIVE**



## PIANO ASSETTO TERRITORIO

## Tav. 5.1 | Vincoli



## VINCOLI

	VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004
	VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua
	FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI (P.T.R.C. art.12)

## ALTRI ELEMENTI

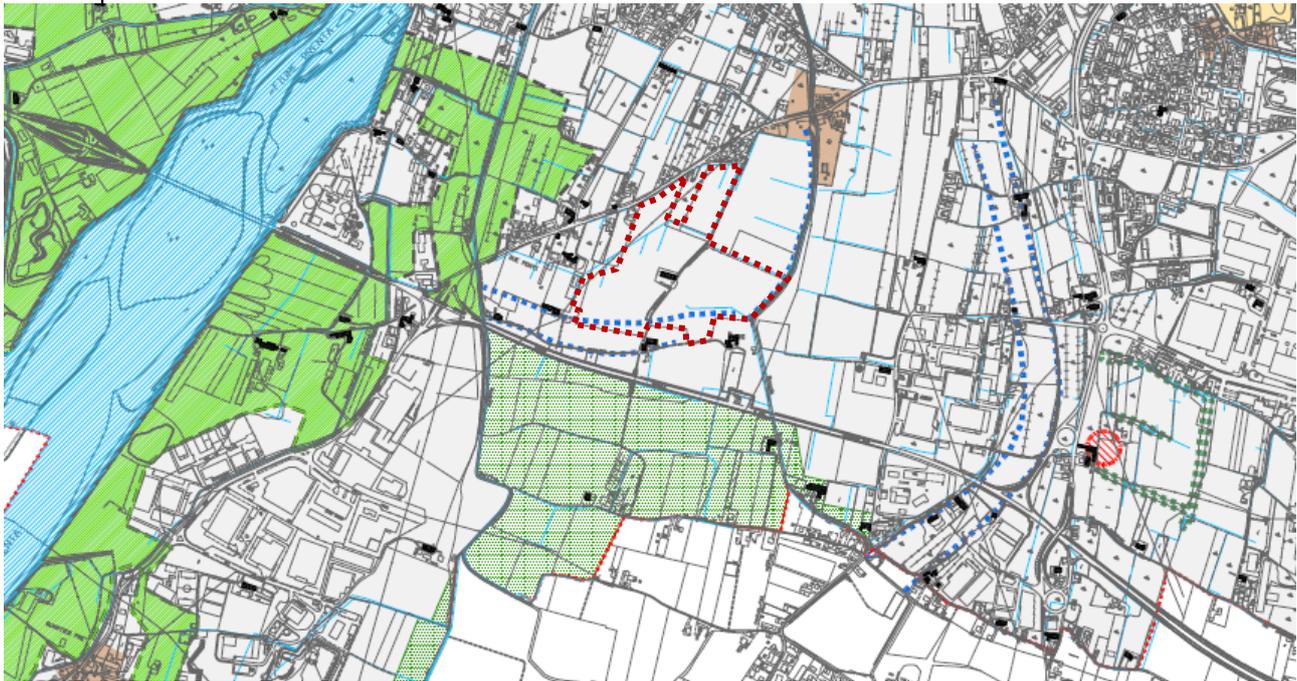
	VIABILITÀ PRINCIPALE
	IDROGRAFIA / ZONE DI TUTELA ART.41 L.R. 11/2004

**Norme Tecniche PTRC****Art. 16 - Bene acqua**

3. Al fine di contribuire alla mitigazione dei cambiamenti climatici e allo sviluppo sostenibile, oltre che per ottenere una efficiente gestione della risorsa idrica, la Regione promuove interventi strutturali per la realizzazione di bacini di accumulo idrico e per la manutenzione e il ripristino della capacità di quelli già esistenti, nonché la diffusione di strumenti e pratiche per il buon uso e la riduzione della risorsa idrica nei cicli di produzione e per l'incremento della capacità di ricarica delle falde.

PIANO ASSETTO TERRITORIO

Tav. 5.2 | Invarianti



**INVARIANTI**

DI NATURA GEOMORFOLOGICA

Art. ATO

BORDO DEI TERRAZZI ALLUVIONALI

DI NATURA IDROGEOLOGICA

Art. 7  
Art. 13

CORSI D'ACQUA MINORI

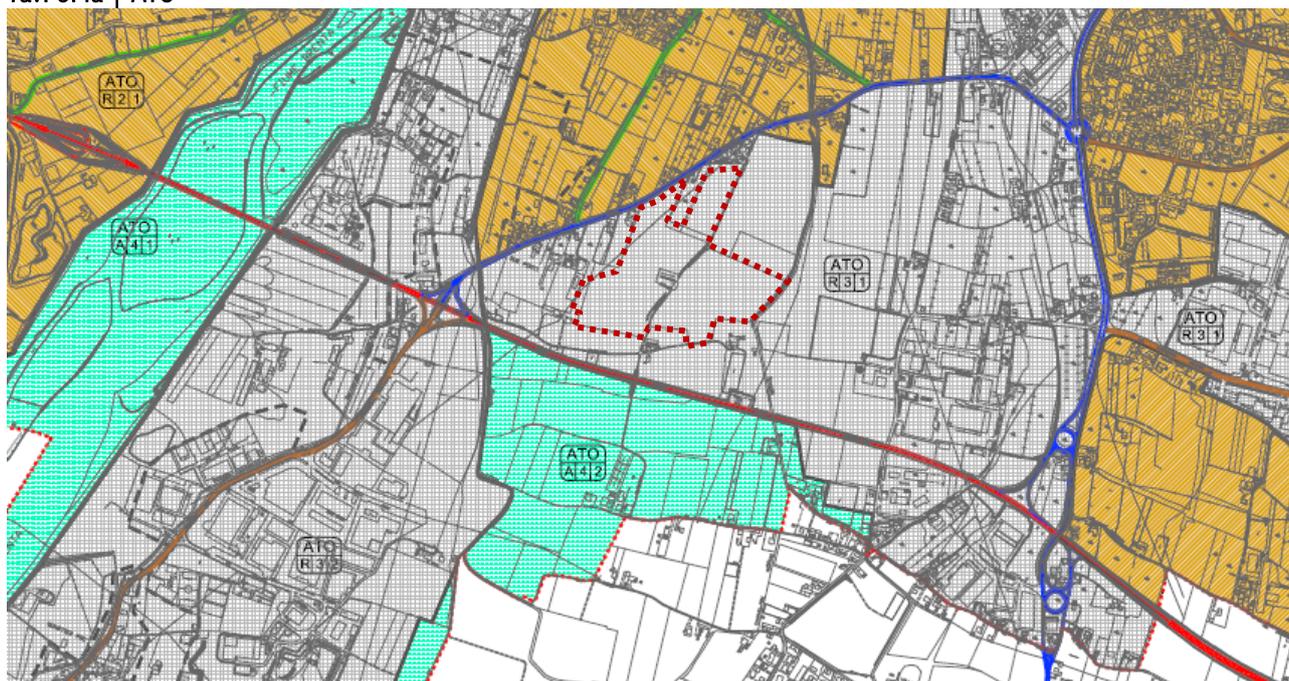
Art. 7

**Art. 7 - Tutela dell'ambiente e del paesaggio**

La tutela dell'ambiente e del paesaggio è affidata alla disciplina definita dal P.A.T. e dalle disposizioni stabilite dalla Regione del Veneto con il Piano d'Area denominato " Piano di Area dell'Altopiano dei Sette Comuni dei Costi e delle Colline pedemontane vicentine" , piano adottato con D.G.R. 792 del 9/4/2002.

## PIANO ASSETTO TERRITORIO

## Tav. 5.4a | ATO

**SISTEMA INSEDIATIVO "R"****SOTTOSISTEMA "R 3" - MISTO A DOMINANTE PRODUTTIVA**

Art. 33



AMBITO AD EST E AD OVEST DI VIA A. DE GASPERI

**Art. 33 . - ATO R3.1****Superficie territoriale ha. 209,45****1. Identificazione**

- L'A.T.O. riguarda gli insediamenti:
  - a) produttivi, ad ovest di via De Gasperi, realizzati in attuazione del vigente PRG, con interposti nuclei abitativi preesistenti;
  - b) commerciali, posti ad est della via De Gasperi.
- L'accessibilità è garantita dalla SS. 248 (variante sud) sulla quale si innesta via De Gasperi.

**2. Invarianti**

- La roggia Rosà a sud dell'ambito ATO.
- Alcuni edifici di interesse tipologico - documentario.

**3. Elementi di interesse ambientale**

La aree verdi, anche attrezzate, di tutela della Roggia Rosà, di collegamento naturalistico tra Parco delle Rogge e il fiume Brenta;

**4. Valenze**

- 4.1 Valenza paesaggistico – ambientale “vulnerabilità scarsa” in quanto territorio già interessato da processi di urbanizzazione.
- 4.2 Valenza storico – documentaria Valenza riscontrata in alcuni edifici isolati di interesse tipologico e documentario.

**5. Elementi detrattori**

Disomogeneità del tessuto urbano

**6. Condizioni di fragilità e/o criticità idrogeologica**

Nei margini torrentizi e nel ciglio di erosione lungo via Alcide De Gasperi.

**7. Obiettivi locali**

Riqualificazione complessiva della zona attraverso:

- operazioni di riordino degli insediamenti esistenti;
- integrazioni delle attività economiche nel contesto delle zone residenziali vicine;
- realizzazione di un asse trasversale (est – ovest), come elemento strutturale destinato ad accogliere un sistema integrato di servizi alle residenze ed alle imprese.
- dotazione, potenziamento e/o adeguamento delle opere di urb. primaria e secondaria, in particolare gli impianti a rete.
- realizzazione di un asse di ri-strutturazione spaziale e funzionale delle attività, dei servizi e della logistica, integrate alle funzioni urbane in parte anche residenziali.

- realizzazione di una nuova polarità territoriale specialistica commerciale e di servizio integrata con il tessuto urbanistico e territoriale circostante.

#### 8. Funzioni attribuite all'ATO

##### a) Struttura insediativa

Funzioni produttive, commerciali se già previste nella strumentazione urbanistica generale vigente, all'ingrosso nelle nuove localizzazioni del P.I., direzionali integrate ed organizzate anche in relazione alle necessità di riqualificazione dell'intorno. Funzioni residenziali limitate al riordino e completamento delle strutture abitative esistenti ed alle funzioni di servizio.

##### b) Spazio esterno alla struttura insediativa, da definire con il P.I.

Servizi per l'attività produttiva, servizi per il completamento delle residenze esistenti, spazi verdi, attività agricola anche integrata con la residenza.

[...]

#### 10. Dimensionamento

Con riferimento al fabbisogno complessivo di edilizia residenziale definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno abitativo da soddisfare nell'ATO R3.1 viene indicato in mc 73.369, da destinare a nuovi alloggi, agli ampliamenti sull'edilizia esistente ed alle attività compatibili, per gli interventi di riqualificazione e di completamento degli insediamenti residenziali esistenti, per una popolazione teorica aggiuntiva di 489 abitanti.

Per le attività produttive e commerciali all'ingrosso, viene prevista una superficie territoriale di ha. 45,00.

#### 11. Salvaguardie

Le trasformazioni urbanistiche devono rispettare le previsioni del "Piano degli Interventi", ovvero, devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente dichiarato compatibile con il PAT che, in prima applicazione, "acquista il valore e l'efficacia del P.I.". Devono comunque essere rispettate le disposizioni date dal PAT per le invarianti e per gli Elementi di interesse ambientale.

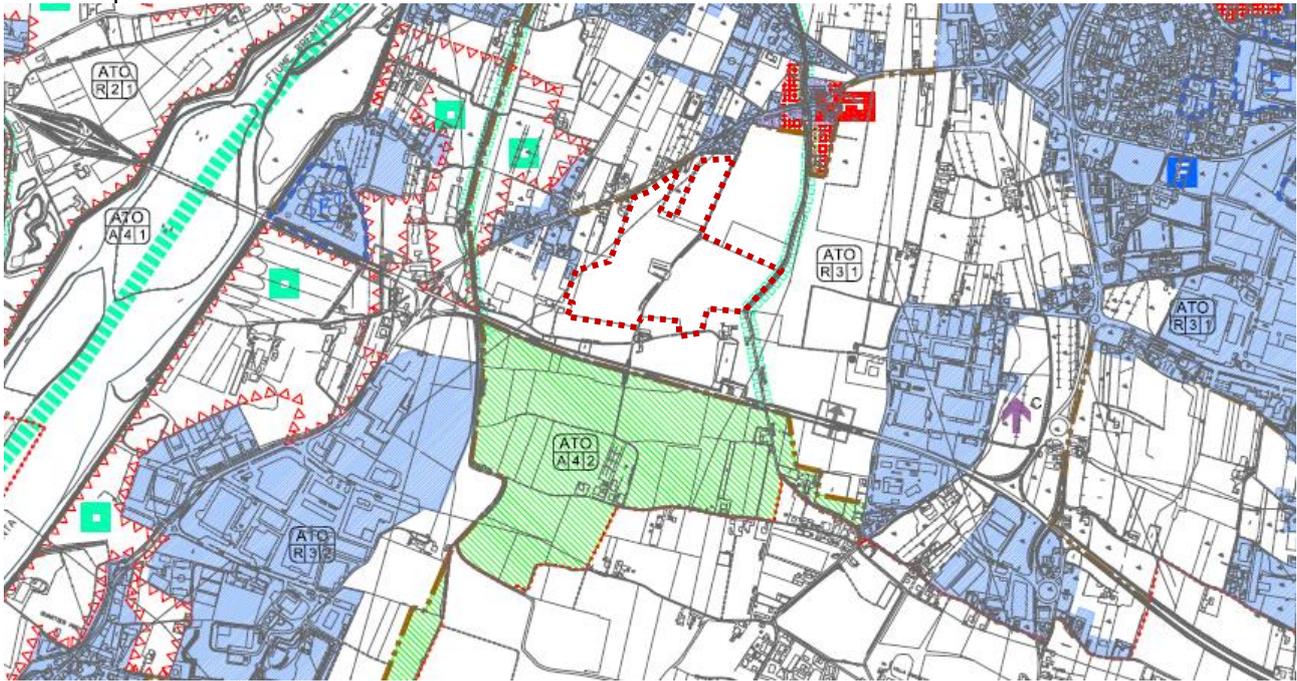
Gli interventi devono eliminare o ridurre gli eventuali impatti negativi sull'ambiente circostante.

Sono comunque consentiti gli interventi che si rendono necessari per :

- prevenire il degrado ambientale ( rischio idraulico, idrogeologico, ecc);
- razionalizzare le infrastrutture e migliorare i servizi esistenti;
- la messa a norma delle preesistenze.

## PIANO ASSETTO TERRITORIO

### Tav. 5.4b | Trasformabilità



VALORI E TUTELE

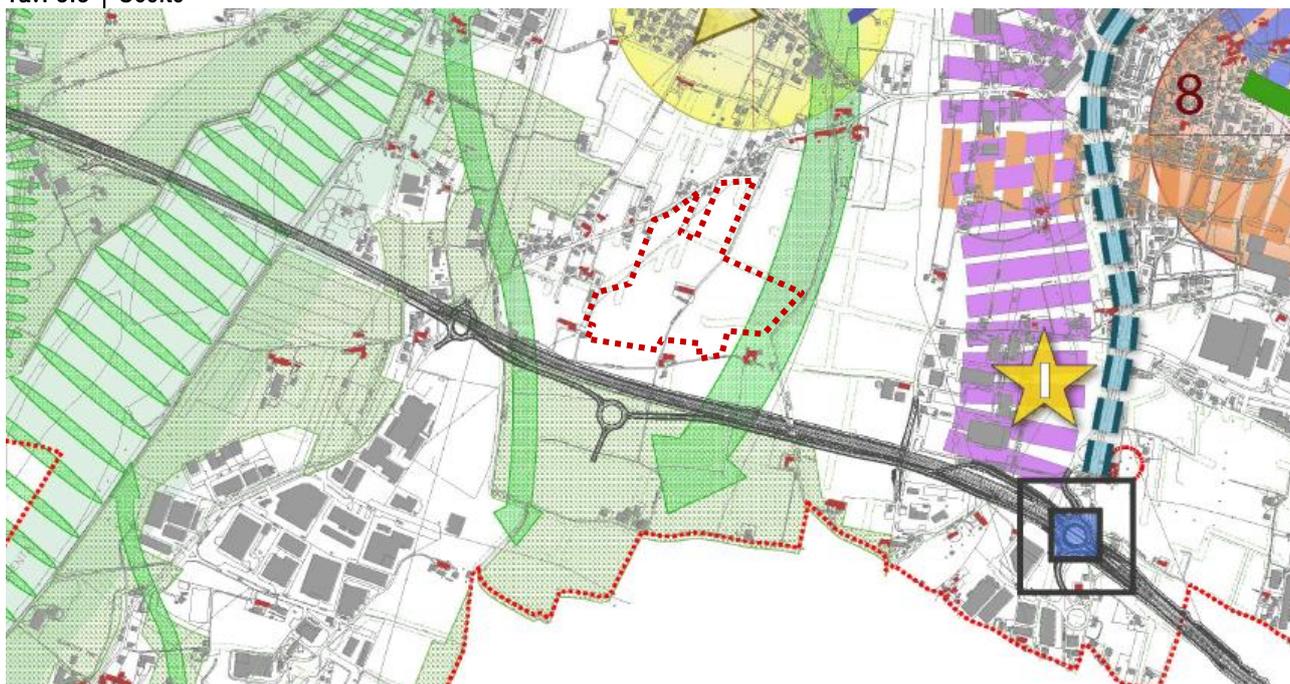
 CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI

#### Art. 2 – Definizioni

e.6) Corridoi ecologici secondari: Sistemi lineari e continui del territorio di interesse ecologico e sistema delle rogge;

PIANO ASSETTO TERRITORIO

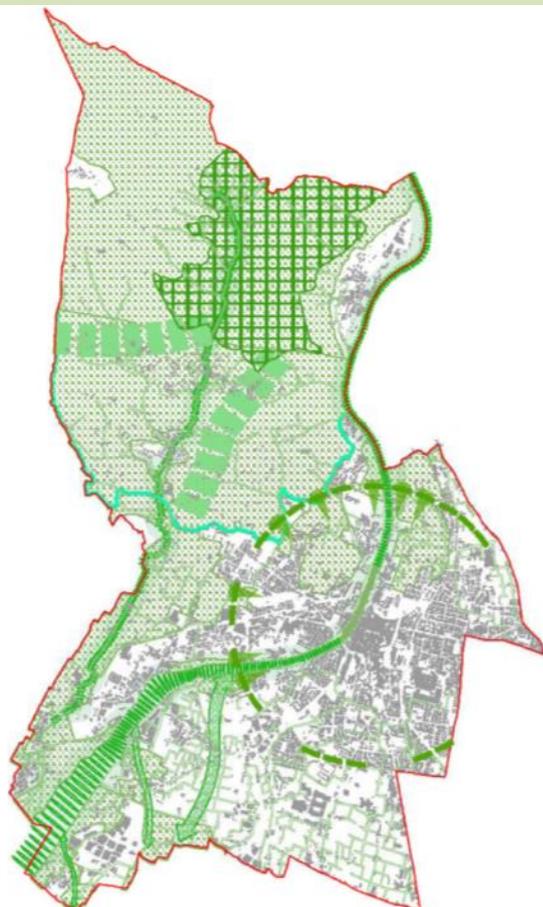
Tav. 5.5 | Scelte



**3. RAFFORZARE LA CONTINUITA' ECOLOGICA DELLE CONNESSIONI**



**AZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE**



**RAFFORZARE E STRUTTURARE  
LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA**

**3. RAFFORZARE LA CONTINUITA'  
ECOLOGICA DELLE CONNESSIONI**



**Art. 2 – Definizioni**

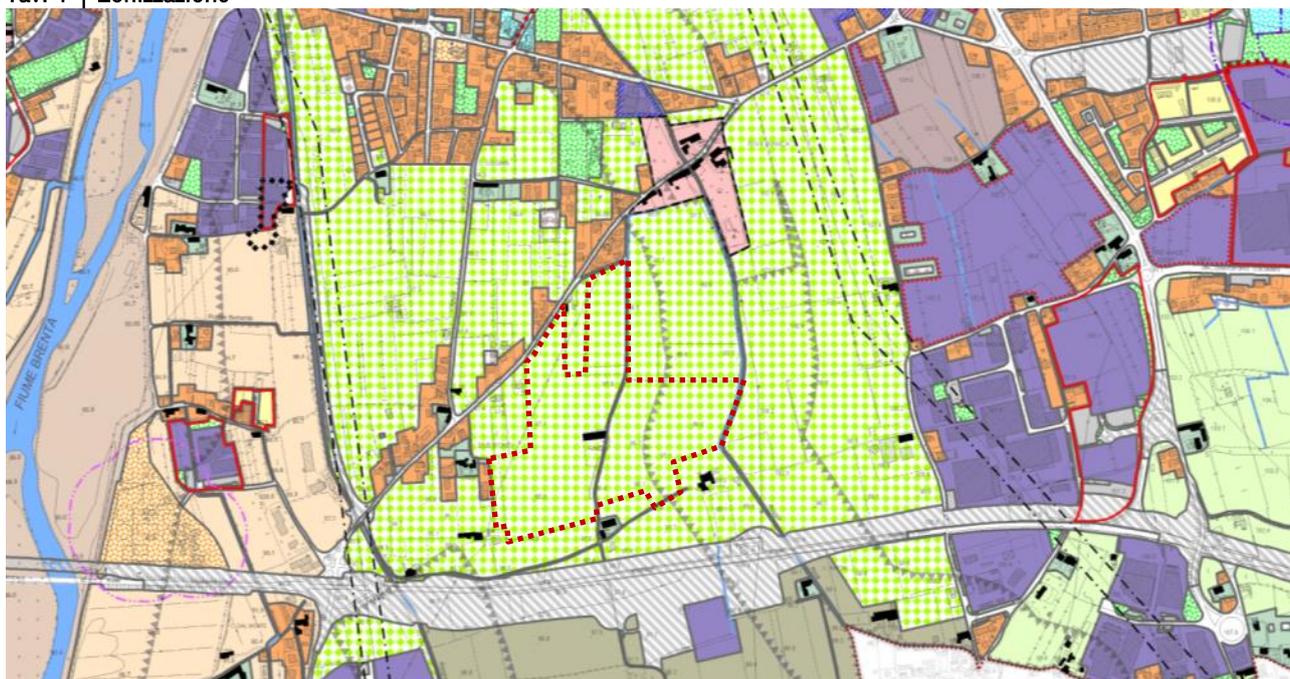
*f.6) Corridoi ecologici/Diretrici della naturalità/Armatura ecorelazionale del territorio urbanizzato:*

Elementi individuati ( corridoi ecologici) , o da individuare (diretrici e armatura) e da precisare col P.I., al fine di valorizzare e integrare la rete degli spazi aperti e verdi a carattere continuo, nel territorio e nella struttura urbana, per garantire la continuità della rete ecologica, anche con il superamento della artificiale divisione "varianti" ed "invarianti", prevedendo, per quanto possibile, la:

- riduzione degli effetti di occlusione-disturbo, tra aree urbanizzate e aree naturali e semi-naturali adiacenti, corrispondenti ai diversi tipi morfologici delle aree urbanizzate;
- mitigazione degli effetti di occlusione-disturbo corrispondenti alle tipologie delle infrastrutture (strade, reti tecnologiche, impianti ...);

## PIANO DEGLI INTERVENTI

## Tav. 1 | Zonizzazione



Zona agricola di pianura: direttrice della naturalità

Artt. 36,37

**Art. 37 - Tutela ed edificabilità del territorio agricolo****DESTINAZIONI D'USO**

Oltre alle destinazione agricola sono ammesse, salvo limitazioni per le singole zone specifiche:

- residenziale per edifici esistenti e quelli puntualmente individuati nel P.I.;
- strutture ricettive extra alberghiere e campeggi di cui alla L.R. 33/2002 e s.m.i.;
- attività florovivaistica nel rispetto della L.R. 19/1999.

Non sono ammesse modificazioni alla destinazione agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme se non specificamente previste dal P.I. con apposita variante allo stesso. Sono ammessi, per i soli edifici con destinazione diversa da quella agricola (artigianale, produttiva ecc), ai sensi della normativa vigente, gli interventi di ristrutturazione e cambio d'uso per l'intera volumetria, purché l'immobile sia di tipo unifamiliare o bifamiliare. In tutti gli altri casi le modifiche saranno ammesse con apposita variante al PI. Tutte le destinazioni potranno essere assentite solo se dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni, senza rilevanti alterazioni dell'assetto territoriale preesistente.

[...]

*Distanze:*

distanze dai confini di proprietà DC = 5 m

distanze dai fabbricati DF = 10 m

distanza da altre zone DC = 5 m

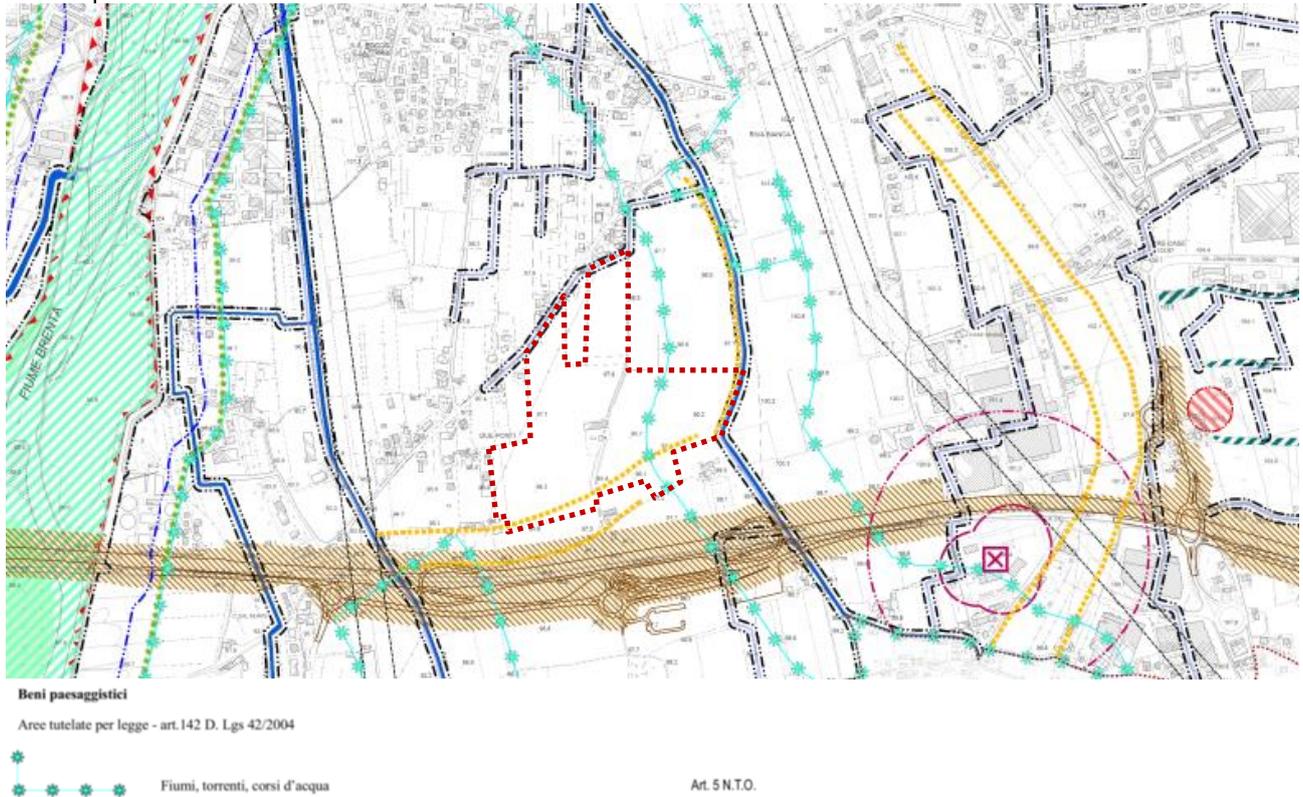
Maggiori o minori distanze potranno essere prescritte in sede di parere A.S.L. in base alle singole attività agricole che si andranno ad insediare. Le distanze dai confini di proprietà per le strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte sono quelle definite dagli atti di indirizzo della L.R. 11/2004.

*Altezza massima:*

7,50 m

## PIANO DEGLI INTERVENTI

### Tav. 1v | Carta dei Vincoli



#### Art. 5 – Vincoli

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono stati individuati nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione del P.A.T. e nelle tav.1 e tav.1/V del P.I. come di seguito specificati:

- a) Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i.:
  - Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi torrenti corsi d'acqua, territori coperti da boschi, zone gravate da usi civici);
  - Ambito con valenza paesistica – PAMAG – ai sensi dell'art.143 del D.Lgs 42/2004;
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 (bellezza panoramica dichiarazione ministeriale del 10/01/1927, bellezza panoramica con DM del 11/03/1958, bellezza naturale con DM 20/09/1974);
  - Alberi Monumentali, tutelati per notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 23/10/2014, L. 10/2013, L.R. 20/2002;
- b) Beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. Aree, edifici e ambiti di edifici vincolati come beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004;
- c) Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. L.N.267/98 s.m.i. e L.N.365/00 s.m.i.
- d) Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i.
- e) Vincolo idrogeologico – forestale - R.D.3267/1923.

Salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli di cui al presente Titolo è legata al permanere dell'elemento generatore del vincolo stesso.

# **AREA TRASFORMAZIONE URBANA**

## via Cartigliana / SPV

Comune di Bassano del Grappa, Provincia di Vicenza

**STATO DI FATTO**  
**INDIVIDUAZIONE SCENARI**



## DESCRIZIONE DEL SITO

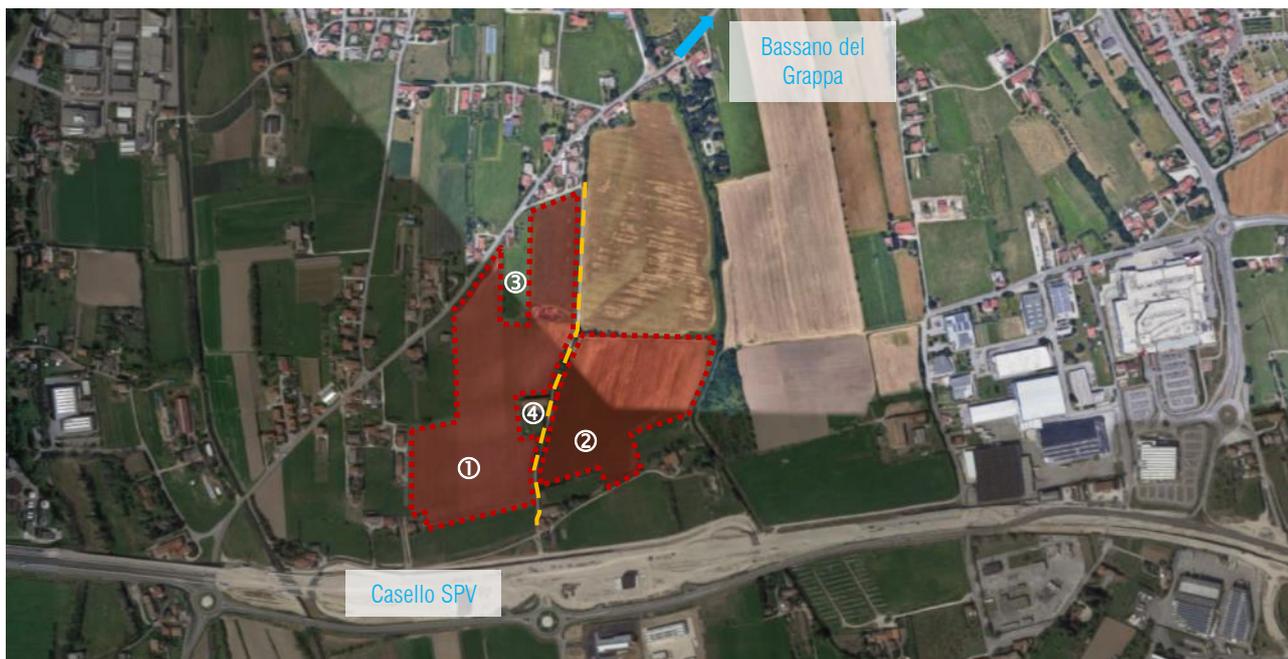
L'area oggetto di trattazione è sita nel Comune di Bassano del Grappa, a sud del Centro Storico. Essa, alquanto estesa si sviluppa tra via Cartigliana e il nuovo casello della SPV ma al suo interno si trovano proprietà di altri soggetti i quali non permettono uno studio unitario e univoco. Le aree sono, come sotto riportato così identificate:

- ① Area Ovest = 101.445 mq
- ② Area Est = 58.251 mq
- = 159.696 mq

Interposte alle due aree precedenti vi sono le seguenti proprietà:

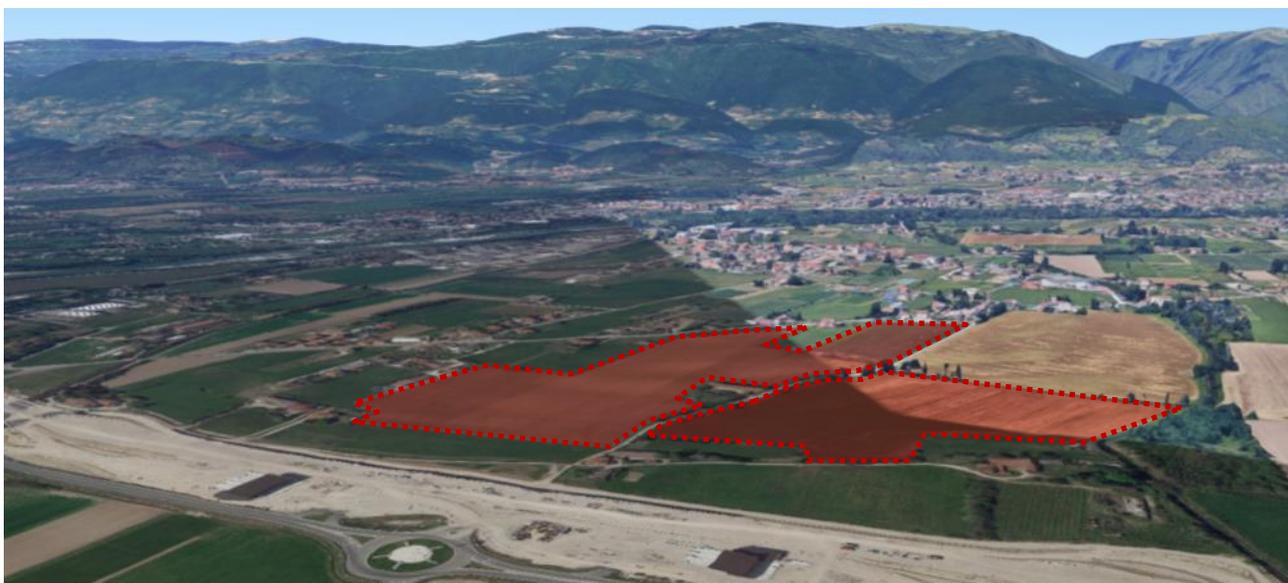
- ③ Area Nord = 6.488 mq
- ④ Area Centro = 3.601 mq
- = 10.089 mq

oltre alla viabilità di accesso alle abitazioni e ai fondi.



*Localizzazione delle aree*

Di seguito proponiamo alcuni scenari, attraverso analisi procedurali e proponendo possibili interventi alla luce dell'analisi normativa in premessa. Gli scenari indagheranno sia interventi riferiti alle proprietà disponibili sia interventi di ampio respiro vista la disponibilità di acquisizione delle aree interposte.



*Localizzazione delle aree*

## MODALITÀ DI INTERVENTO

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti le aree in oggetto non possono essere trasformate in quanto a destinazione agricola. Le uniche modalità possono identificarsi attraverso un Piano di Lottizzazione oppure mediante l'applicazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 in merito alle procedure semplificate di Sportello Unico. Se l'iter del Piano di Lottizzazione si presenta come un procedimento di difficile attuazione, la procedura di Sportello Unico risulta l'unica via percorribile per poter immettere nel mercato le aree con una destinazione diversa da quella agricola.

Va comunque ricordato quanto previsto dalla LR 17/2014 sul Contenimento del Consumo di Suolo e recepito nel PAT:

### Art. 10 bis - Quantità massima di consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017

Come da Decreto della Direzione Regionale n. 223 del 11/12/2018, di attuazione della procedura di cui alla DGR n. 668/2018 – Allegato D “Determinazioni e procedure applicative”, la quantità massima di suolo consumabile ai sensi della LR 14/2017 è pari a 26,03 ettari. Tale quantitativo ha lo scopo di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzeramento entro il 2050.

1 Interventi “derogatori” alla quantità massima di consumo di suolo Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal Decreto Regionale n. 223 del 11/12/2018:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione ai sensi della LR 14/2017;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

2 Procedure applicative per l'assegnazione di suolo consumabile In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d) della LR 11/2004, il PI verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella “Relazione Programmatica” del Piano. Qualora a seguito di detta verifica risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, nell'ottica di una ripartizione temporale del consumo di suolo e della progressiva riduzione fino all'azzeramento entro il 2050, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti con Decreto della Direzione Regionale n. 223 del 11/12/2018, pari a 26,03 ettari [260.300 mq], attraverso l'istituzione in sede di PI di apposito “Registro del consumo del suolo”, sul quale riportare i quantitativi di suolo assegnati mediante ciascuna Variante al PI, sino al raggiungimento del limite stabilito;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004, e in sede di adozione del PI, o di sua Variante, il Comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

Gli scenari che verranno qui analizzati saranno possibili attraverso la lettera d) del punto 1 dell'art. 10bis delle NT del PAT. La superficie di SUE “consumata” da tali procedure non andranno ad intaccare i limiti di consumo di suolo indicati alla lettera a) del punto 2 del medesimo articolo di cui sopra. Ne consegue che, a seguito della presentazione di uno “Schema Direttore” generale per i vari interventi, si presenteranno procedimenti individuali e separati per ognuno dei fabbricati previsti con in comune le opere di urbanizzazione per quanto di competenza.

### Schema Direttore

Insiediamento di n. 3 logistiche, riqualificazione viabilità, standard, opere di mitigazione (in ambito ed extra ambito)

### SCENARIO 1

*Sportello Unico art. 4 LR 55/2012 - Aree a disposizione.*

### SCENARIO 2

*Sportello Unico art. 4 LR 55/2012 - Aree a disposizione + proprietà ③.*

### SCENARIO 3

*Sportello Unico art. 4 LR 55/2012 - Aree a disposizione + proprietà ③ e ④.*



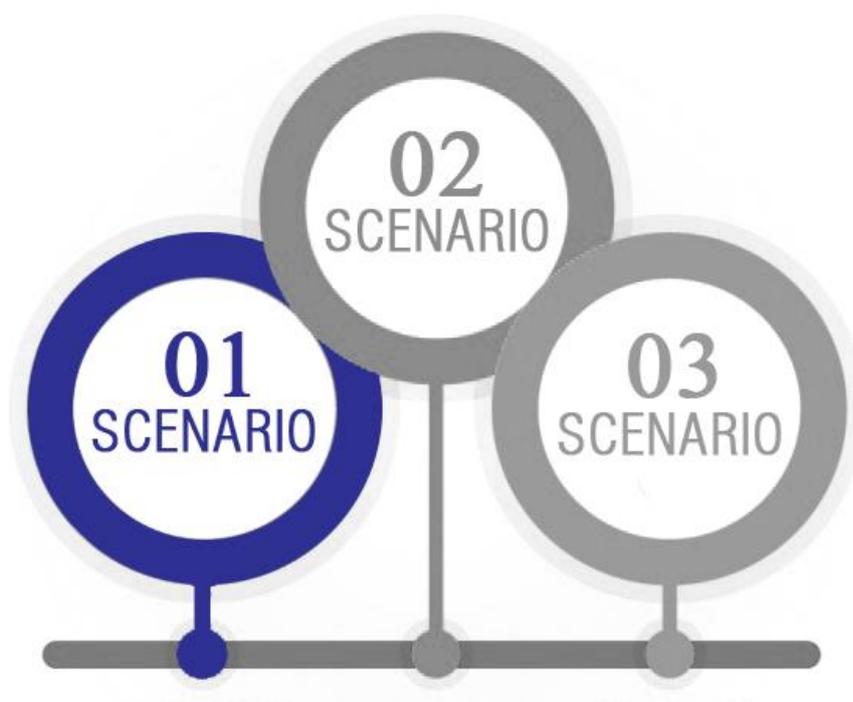
# AREA TRASFORMAZIONE URBANA

## via Cartigliana / SPV

Comune di Bassano del Grappa, Provincia di Vicenza

### **SCENARIO 1**

*Sportello Unico art. 4 LR 55/2012 - Aree a disposizione*



**Dati generali**

Superficie territoriale: 159.696 mq

Viabilità oggetto di riqualificazione:  
via Cartigliana  
viabilità di accesso ai fondi

**Disponibilità attuative**

Interventi posizionabili nel mercato:

- attività produttive/logistiche;
- attività commerciali (fino a media struttura di vendita);
- aree a parcheggio/sosta mezzi aziendali.

**Analisi dell'intervento**Progetti generatori di **introiti**:

- fabbricati;
- piazzali a servizio dei fabbricati.

Progetti necessari ma dal carattere **compensativo**:

- opere di urbanizzazione;
- mitigazioni ambientali.

**Dimensionamento**

L'intervento conterà n. 3 insediamenti:

**LOG.01**

Sup. Zona 16.386 mq

Sup. Cop. 5.120 mq

**LOG.02**

Sup. Zona 62.484 mq

Sup. Cop. 27.000 mq

**LOG.03**

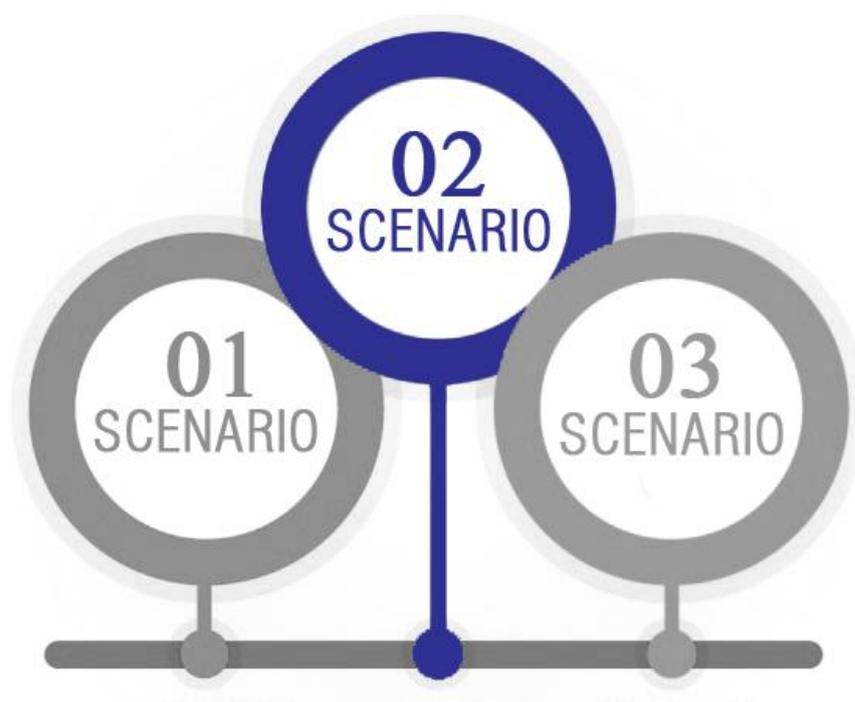
Sup. Zona 34.038 mq

Sup. Cop. 11.040 mq

Standard a parcheggio

Normativa 10% Sup. Territoriale  
15.967 mq (di cui 50% a parcheggio)

Progetto 2.465 mq  
8.821 mq  
11.286 mq parcheggio  
9.475 mq aree a verde



# AREA TRASFORMAZIONE URBANA

## via Cartigliana / SPV

Comune di Bassano del Grappa, Provincia di Vicenza

### **SCENARIO 2**

*Sportello Unico art. 4 LR 55/2012 - Aree a disposizione + proprietà* ©.

**Dati generali**

Superficie territoriale: 163.006

Viabilità oggetto di riqualificazione:  
 via Cartigliana  
 viabilità di accesso ai fondi

**Disponibilità attuative**

Interventi posizionabili nel mercato:

- attività produttive/logistiche;
- attività commerciali (fino a media struttura di vendita);
- aree a parcheggio/sosta mezzi aziendali.

**Analisi dell'intervento**Progetti generatori di **introiti**:

- fabbricati;
- piazzali a servizio dei fabbricati.

Progetti necessari ma dal carattere **compensativo**:

- opere di urbanizzazione;
- mitigazioni ambientali.

**Dimensionamento**

L'intervento conterà n. 3 insediamenti:

**LOG.01**

Sup. Zona 14.962 mq

Sup. Cop. 5.000 mq

**LOG.02**

Sup. Zona 65.877 mq

Sup. Cop. 29.325 mq

**LOG.03**

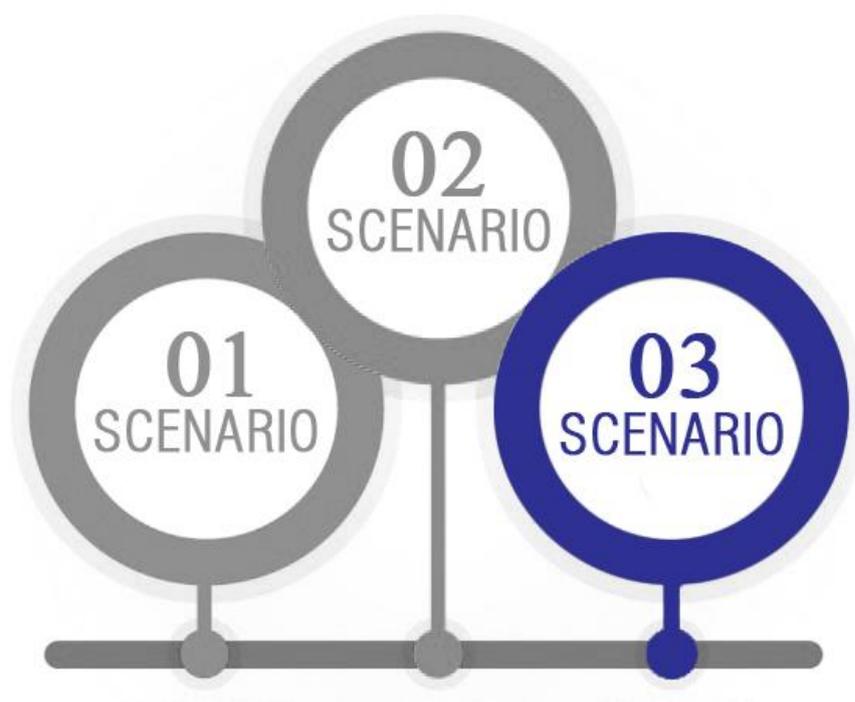
Sup. Zona 34.038 mq

Sup. Cop. 11.040 mq

Standard a parcheggio/verde

Normativa 10% Sup. Territoriale  
 16.300 mq (di cui 50% a parcheggio)

Progetto 6.673 mq  
 8.821 mq  
 15.494 mq parcheggio  
 8.462 mq aree a verde



# AREA TRASFORMAZIONE URBANA

## via Cartigliana / SPV

Comune di Bassano del Grappa, Provincia di Vicenza

### **SCENARIO 3**

*Sportello Unico art. 4 LR 55/2012 - Aree a disposizione + proprietà ③ e ④.*

**Dati generali**

Superficie territoriale: 166.716

Viabilità oggetto di riqualificazione:  
 via Cartigliana  
 viabilità di accesso ai fondi

**Disponibilità attuative**

Interventi posizionabili nel mercato:

- attività produttive/logistiche;
- attività commerciali (fino a media struttura di vendita);
- aree a parcheggio/sosta mezzi aziendali.

**Analisi dell'intervento**Progetti generatori di **introiti**:

- fabbricati;
- piazzali a servizio dei fabbricati.

Progetti necessari ma dal carattere **compensativo**:

- opere di urbanizzazione;
- mitigazioni ambientali.

**Dimensionamento**

L'intervento conterà n. 3 insediamenti:

**LOG.01**

Sup. Zona 14.962 mq

Sup. Cop. 5.000 mq

**LOG.02**

Sup. Zona 71.049 mq

Sup. Cop. 30.360 mq

**LOG.03**

Sup. Zona 34.038 mq

Sup. Cop. 11.040 mq

Standard a parcheggio/verde

Normativa 10% Sup. Territoriale  
 16.672 mq (di cui 50% a parcheggio)

Progetto 6.673 mq  
 8.821 mq  
 15.494 mq parcheggio  
 8.462 mq aree a verde



## CONCLUSIONI

Faccio seguito all'incarico di redazione di idoneo studio di fattibilità conferitomi dal Tribunale di Vicenza – Concordato Campagnolo Commercio in liquidazione (n.84/2014 CPC Vicenza) – Giudice Delegato dott. G.Genovese – Commissario dott. Alessandro Caldana, per esporne qui di seguito in sintesi gli esiti.

Antefatto è l'espressione di un potenziale interesse all'acquisto dell'area – palesato alla procedura con Manifestazione di interesse, da parte di Bricoman Italia S.r.l. - Gruppo Adeo, multinazionale operante in tutta Europa nel settore del commercio al dettaglio (GSV – grandi strutture di vendita), per la vendita al pubblico di articoli di bricolage – fai da te, attiva con i marchi Leroy Merlin, Bricoman e Brico Center.

L'ipotesi di un interesse volto all'acquisto di tutto o meglio di una parte delle aree – 50/60.000 mq. di superficie territoriale per loro sarebbero sufficienti per edificarne almeno 8.000 di Superficie coperta -, presupponeva 3 aspetti imprescindibili, due dei quali di natura urbanistica:

- a) localizzazione urbanistica della destinazione d'uso commerciale, così come normato dall'art.19 – L.R.50/13 e relativo regolamento attuativo;
- b) disponibilità di indice edificatorio, così come disposto dalla L.R. LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" Delibera della Giunta Regionale n. 668/2018, essendo ad oggi l'area destinata ad uso agricolo - seminativo;
- c) ottenimento, successivamente a quanto previsto ai punti precedenti, della licenza commerciale per la vendita al dettaglio per mq.8.000.

Se il punto c) era insindacabilmente una condizione esclusivamente a carico dell'eventuale acquirente sia come iter che come costi, i primi due invece abbisognavano di un preventivo approfondimento da parte della proprietà/procedura e pertanto ci è stato affidato l'incarico correlato all'analisi di fattibilità per i primi due punti.

Lo studio qui esposto, sintesi delle concertazioni preliminari con la PA di Bassano del Grappa, sia con la parte politica e tecnica, può fornire un indirizzo generale dell'iter, delle difficoltà nonché degli esiti economici che possono derivare dalla vendita/sviluppo del comparto.

Purtroppo è apparso subito evidente, sin dai primi incontri proprio con la PA, che le necessità di sviluppo commerciale dell'area volte a permettere l'insediabilità di Bricoman e/o di altre strutture della GDO o DO cozza con la **ferma ed intransigente posizione soprattutto della parte politica, dato atto che non si vuole in alcun modo che nel territorio del Comune di Bassano del Grappa possano essere insediate nuove attività commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiori a mq.1.500, ovvero tutte le attività che abbisognano dei requisiti di cui al punto a) delle summenzionate condizioni.**

Ad aggravare il tutto si addiziona la completa mancanza di indice edificatorio, ove di fatto ogni ulteriore intervento edilizio può essere eseguito esclusivamente con l'utilizzo dello strumento del S.U.A.P., di cui al D.P.R. 07/09/2010 n.160, che permette in un'unica procedura di derogare agli strumenti di pianificazione. In quest'ultima ipotesi, **la norma palesa l'impossibilità di attuarla per le GSV, ovvero agli iter del commercio al dettaglio per i negozi aventi superficie superiore a mq.2.500.**

Avendo di conseguenza avuto contezza che l'area non avrebbe avuto alcuna ipotesi di sviluppo commerciale, essendo le soprascritte norme tranchant rispetto alla destinazione commerciale, si è voluta in ogni caso comprendere se ci potesse essere una alternativa per valorizzare l'area, che altrimenti non solo avrebbe difficoltà di sviluppo ai fini edificatori commerciali, ma addirittura potrebbe essere deprezzata per gli impedimenti del combinato disposto normativo tali da renderla inedificabile per almeno il prossimo decennio, data la durata degli strumenti legislativi di pianificazione.

Si è pertanto iniziata ad orientare l'analisi su uno **sviluppo artigianale / industriale / logistico, destinazione sicuramente maggiormente richieste anche in correlazione alla forte crescita dell'e-commerce e per le quali non solo la PA non ha espresso diniego, ma che ha addirittura trovato terreno fertile sia tecnicamente che politicamente, non prescindendo dalle necessarie concertazioni/perequazioni. Si deve inoltre enfatizzare che sarebbe molto gradita la collocazione o riposizionamento di aziende già presenti nel tessuto produttivo ed economico del bassanese.**

Anche in questo caso sono emerse alcune difficoltà rispetto ad un ordinario iter urbanistico e di sviluppo, ovvero:

- mancanza di indice edificatorio, per effetto della L.R. LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” Delibera della Giunta Regionale n. 668/2018;
- criticità di natura viabilistica in correlazione alla mancanza di una bretella di collegamento diretto tra il comparto e lo svincolo autostradale / tangenziale nonché dall'impossibilità, per esplicitato parere negativo del Settore Viabilità del Comune, di riversare su Via Cartigliana, direzione Sud (quartiere Prè), il traffico pesante.

Per sopperire all'insormontabile impossibilità di ottenere la destinazione urbanistica artigianale/industriale attraverso uno strumento di programmazione intercomunale / comunale con relative varianti PAT e/o P.I., **il Comune di Bassano del Grappa ha condiviso la ns. idea della potenziale attuazione di uno o più sportelli unici - S.U.A.P., di cui al D.P.R. 07/09/2010 n.160, che però si vincolano indissolubilmente al fruitore finale.**

Parimenti, se l'attuazione del piano non avvenisse con unico attuatore, ma con più soggetti e corpi di fabbrica, non vi è dubbio che la PA pretenderà un accordo con il confinante attuatore (Pengo S.p.A.) con un lotto di 200.000 mq. ed in procinto di presentare istanza; in caso di mancato accordo con il summenzionato confinante attuatore.

Ipotizzando di non vincolarsi alle tempistiche e volontà dei terzi, si è doverosamente valutato uno sviluppo viabilistico autonomo, dando per fagocitati a carico dell'eventuale cliente/attuatore i costi di allargamento delle sedi stradali a Nord ed a Sud del lotto.

Si aggiunge altresì che, proprio nell'ottica di ottimizzare il comparto, che difetta altresì di accessibilità diretta da Via Cartigliana in rapporto alla superficie complessiva ed alla conformazione territoriale, si potrebbe accorpare il lotto contrassegnato con il n.3 (Scenario 2 – proprietà già interpellata e molto disposta sul tema), o spingerci addirittura all'acquisto del lotto indicato con il n.4 (Scenario 3) e relativa sdemanializzazione della strada e rifacimento della stessa, per conglobare in *un unicum* l'area e renderla di fatto appetibile a grandi attori (superficie coperta unitaria oltre i mq.50.000; situazione molto complessa, ma non impossibile, pur considerata esclusivamente per ampliare il ventaglio dei potenziali interessamenti,

In ragione di tutto quanto sopra appare evidente che qualsiasi sia il soggetto che approccerà l'area (o più verosimilmente i soggetti), salve positive sorprese, **quasi sicuramente si potranno raccogliere manifestazioni di interesse cauzionate o preliminari condizionati all'approvazione, con partecipazione attiva della procedura alla presentazione delle istanze; quanto riportato in correlazione proprio alla gestione tramite S.U.A.P. di ogni istanza.**

Di contraltare, secondo una ns. modesta opinione, che supportiamo con i budget allegati per la macro valutazione degli oneri urbanistici, il valore dell'area, soprattutto se addizionata ai terreni contermini, potenzialmente disponibili alla cessione, la renderebbero proporzionalmente più appetibile.

**In particolare, il lavoro di relazione con la PA e di sondaggio del mercato hanno fatto emergere un ulteriore “valore intrinseco”, che potrà essere tanto maggiore quanto la procedura sarà parte attiva nel rilascio dei titoli di Sportello Unico.**

In sintesi:

**Scenario 1** – il valore dell'area, qualora si proceda con uno o più iter di S.U.A.P., senza alcun ampliamento alle aree contermini, potrebbe partire da **€3.000.000/00 oltre oneri di legge**, fatti salvi i costi di istruttoria e progettuali siano interamente a carico del proponente l'acquisto, con una **base minima €18/00 mq., anche attraverso vendite frazionate che in ogni caso garantiscano ai lotti autonomia funzionale.**

**La procedura dovrà, salve le tutele del caso (od attraverso opzione onerosa o preliminare cauzionato), sottoscrivere le istanze dei proponenti, avendone esclusiva titolarità.**

**Scenario 2** – addizione area contrassegnata con il n.3, che viene immessa nel mercato ad €200.000/00 oltre oneri, rendendo più esteso il fronte su Via Cartigliana, e permettendo di ottimizzare proprio i terreni prospicienti tale via, possono poter permettere la procedura di dar corso ad una trattativa sulla base di €3.300.000/00, impregiudicato che il costo di acquisto e conversione delle aree di terzi (perequazione) rimanga a carico dei proponenti; per contro la procedura dovrà soggiacere alla condizione del terzo (acquisto area), pur relativamente semplice; **prezzo base minimo per tale condizione €20,50 mq. anche attraverso vendite frazionate che in ogni caso garantiscano ai lotti autonomia funzionale.**

La procedura dovrà, salve le tutele del caso (od attraverso opzione onerosa o preliminare cauzionato), sottoscrivere le istanze dei proponenti, avendone titolarità, unitamente ai proprietari dell'area 3, sin d'ora disponibili a legare la propria cessione agli esiti delle istanze della procedura lasciandone alla medesima la determinazione dei tempi.

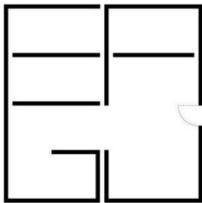
**Scenario 3** – addizione a quanto sopra delle aree con rustico annesso contrassegnate con il n.4 (per ora valore non noto, pur con disponibilità della proprietà alla cessione, anche se trattasi di soggetto particolarmente complesso); al fine di una ottimizzazione generale nonché dell'aumento del potenziale edificatorio per l'ottenimento di un macro comparto, servirà altresì trattare con il comune lo spostamento (o sdemanializzazione) della strada che taglia in due la proprietà; in questo scenario il lotto diventerebbe estremamente appetibile poichè estensioni tali da permettere l'edificazione di capannoni sopra i mq.50.000 sono oramai quasi impossibili in Veneto. Pertanto, al netto di tutti i costi collaterali, che dovrebbero rimanere sempre a carico del proponente l'acquisto, si potrebbe ipotizzare un valore di cessione attorno ad € 4.000.000/00; quanto sopra in relazione del fatto che le condizioni sarebbero molteplici: acquisto di due aree da soggetti giuridici diversi, sdemanializzazione sito stradale e riallocazione percorso. In quest'ultima ipotesi l'incremento di valore è soprattutto dettato dallo sfilacciamento dei tempi. Prezzo base minimo € 25/00, con la sola ipotesi di vendita unitaria.

**Ad avviso dello scrivente, non v'è dubbio che il mercato potrà offrire opportunità di sviluppo dell'area con i scenari 1 e 2, più snelli e meno arzigogolati del scenario 3.**

Lo scenario 3, per i tempi di sviluppo ed i relativi vincoli con soggetti esterni (soprattutto in funzione del necessario acquisto dell'abitazione e la sdemanializzazione della strada), lo andrei a valutare esclusivamente nel caso di valutazioni economiche importanti, ovvero dal minimo qui indicato a salire.

Per tutti gli scenari vale in ogni caso il principio di una forbice di opportunità economica -/+ 10%.

Mirko Volpe



e l e n a  
gomiero  
architettura  
urbanistica  
egaù

**Arch. Gomiero Elena**  
via Vescovo Rorio, n. 10  
35030 - Cervarese Santa Croce  
Padova  
p.iva 05030610280  
c.f. GMR LNE 84E 45G 224L  
[elena.gomiero@hotmail.it](mailto:elena.gomiero@hotmail.it)  
[e.gomiero@archiworldpec.it](mailto:e.gomiero@archiworldpec.it)

## AREE DI TRASFORMAZIONE A BASSANO DEL GRAPPA (VI)

# S1

### DATI PRINCIPALI INTERVENTO

St = 156.630,00 mq  
Sf = 109.695,00 mq  
Si = 160.850,00 mq

Lotto 01 = 16.585,00 mq  
Sc<sub>fab01</sub> = 5.120,00 mq

Lotto 02 = 62.355,00 mq  
Sc<sub>fab02</sub> = 27.000,00 mq

Lotto 03 = 34.975,00 mq  
Sc<sub>fab03</sub> = 11.040,00 mq

Sc<sub>tot</sub> = 43.160,00 mq

### Dimensionamento viabilità progetto

quota parte su viabilità esistente  
6.165,00 mq nuova viabilità  
4.220,00 mq viabilità esistente  
10.385,00 mq totale

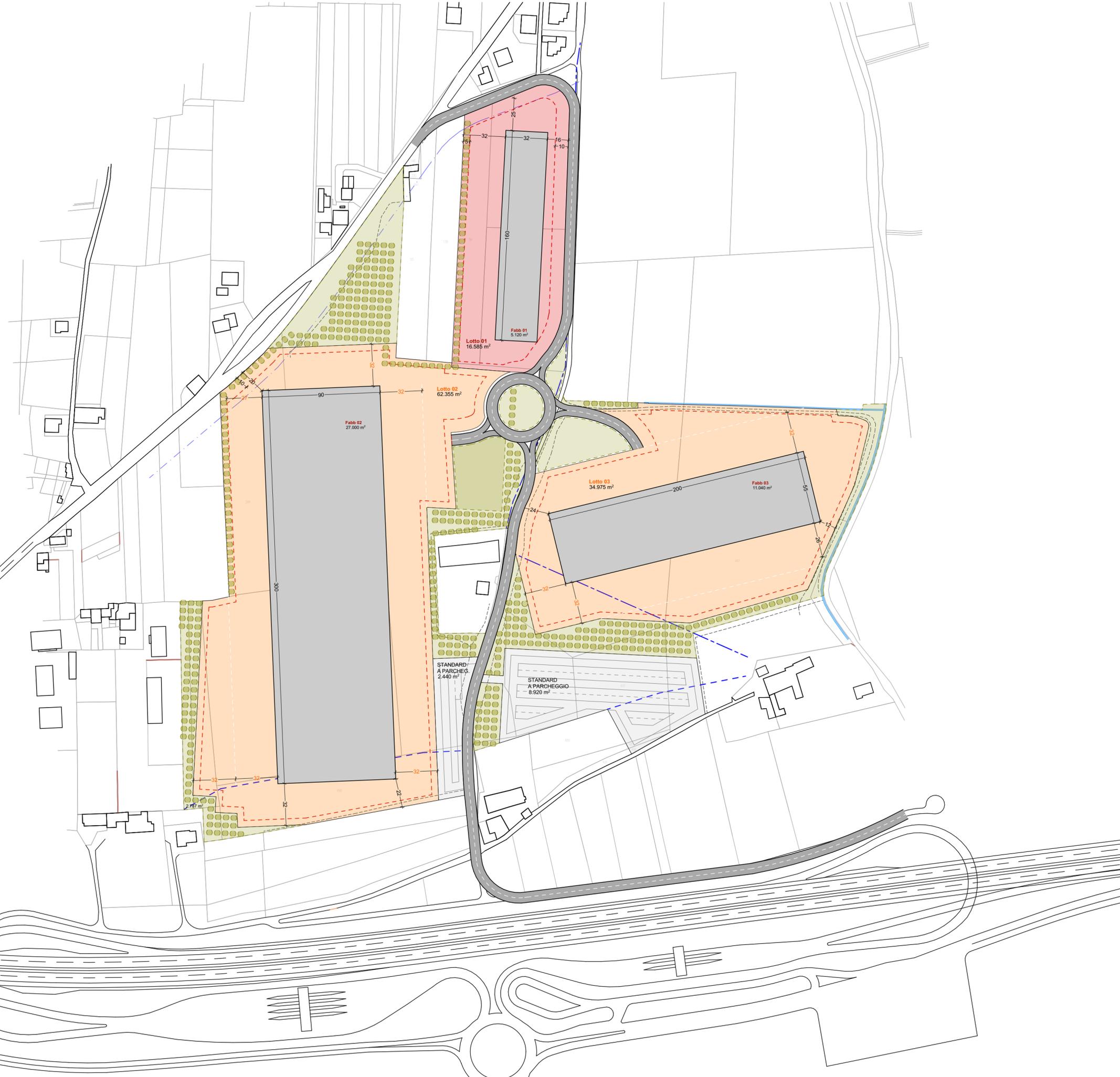
### Dimensionamento standard pubblici

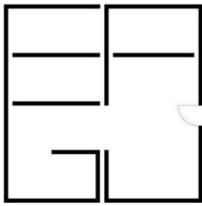
art. 31 LR 11/2004

10% della St = 15.663,00 mq  
(5% verde + 5% parcheggio)

- Parcheggio  
minimo 7.831,50 mq  
progetto 11.360,00 mq

- Verde  
minimo 7.831,50 mq  
progetto 25.190,00 mq (comprensivo di opere di mitigazione  
ambientale e compensazione idraulica)





e l e n a  
gomiero  
architettura  
urbanistica  
egaù

**Arch. Gomiero Elena**  
via Vescovo Rorio, n. 10  
35030 - Cervarese Santa Croce  
Padova  
p.iva 05030610280  
c.f. GMR LNE 84E 45G 224L  
[elena.gomiero@hotmail.it](mailto:elena.gomiero@hotmail.it)  
[e.gomiero@archiworldpec.it](mailto:e.gomiero@archiworldpec.it)

## AREE DI TRASFORMAZIONE A BASSANO DEL GRAPPA (VI)

# S2

### DATI PRINCIPALI INTERVENTO

St = 163.005,00 mq  
Sf = 111.400,00 mq  
Si = 166.895,00 mq

Lotto 01 = 15.000,00 mq  
Sc<sub>fabb01</sub> = 5.000,00 mq

Lotto 02 = 66.250,00 mq  
Sc<sub>fabb02</sub> = 29.325,00 mq

Lotto 03 = 34.040,00 mq  
Sc<sub>fabb03</sub> = 11.040,00 mq

Sc<sub>tot</sub> = 45.365,00 mq

### Dimensionamento viabilità progetto

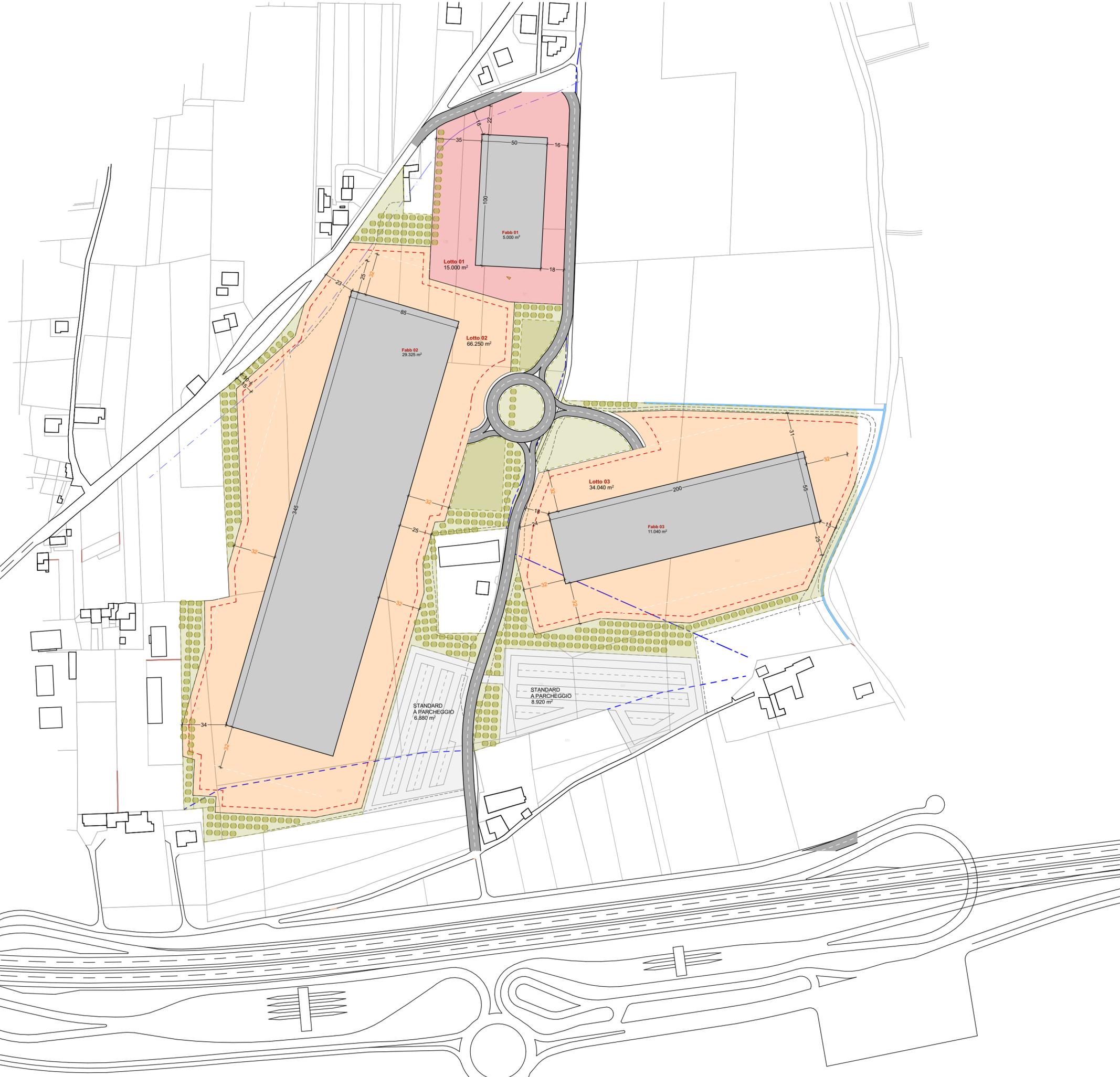
quota parte su viabilità esistente  
6.385,00 mq nuova viabilità  
3.890,00 mq viabilità esistente  
10.275,00 mq totale

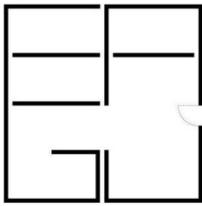
### Dimensionamento standard pubblici

art. 31 LR 11/2004  
10% della St = 16.300,50 mq  
(5% verde + 5% parcheggio)

- Parcheggio  
minimo 8.150,25 mq  
progetto 15.800,00 mq

- Verde  
minimo 8.150,25 mq  
progetto 25.530,00 mq (comprensivo di opere di mitigazione  
ambientale e compensazione idraulica)





e l e n a  
gomiero  
architettura  
urbanistica  
  
egaù

**Arch. Gomiero Elena**  
via Vescovo Rorio, n. 10  
35030 - Cervarese Santa Croce  
Padova  
  
p.iva 05030610280  
c.f. GMR LNE 84E 45G 224L  
[elena.gomiero@hotmail.it](mailto:elena.gomiero@hotmail.it)  
[e.gomiero@archiworldpec.it](mailto:e.gomiero@archiworldpec.it)

## AREE DI TRASFORMAZIONE A BASSANO DEL GRAPPA (VI)

# S3

### DATI PRINCIPALI INTERVENTO

St = 163.410,00 mq  
Sf = 111.685,00 mq  
Si = 171.410,00 mq

Lotto 01 = 111.685,00 mq  
SC<sub>fab01a</sub> = 39.000,00 mq  
SC<sub>fab01b</sub> = 20.250,00 mq

SC<sub>tot</sub> = 59.250,00 mq

### Dimensionamento viabilità progetto

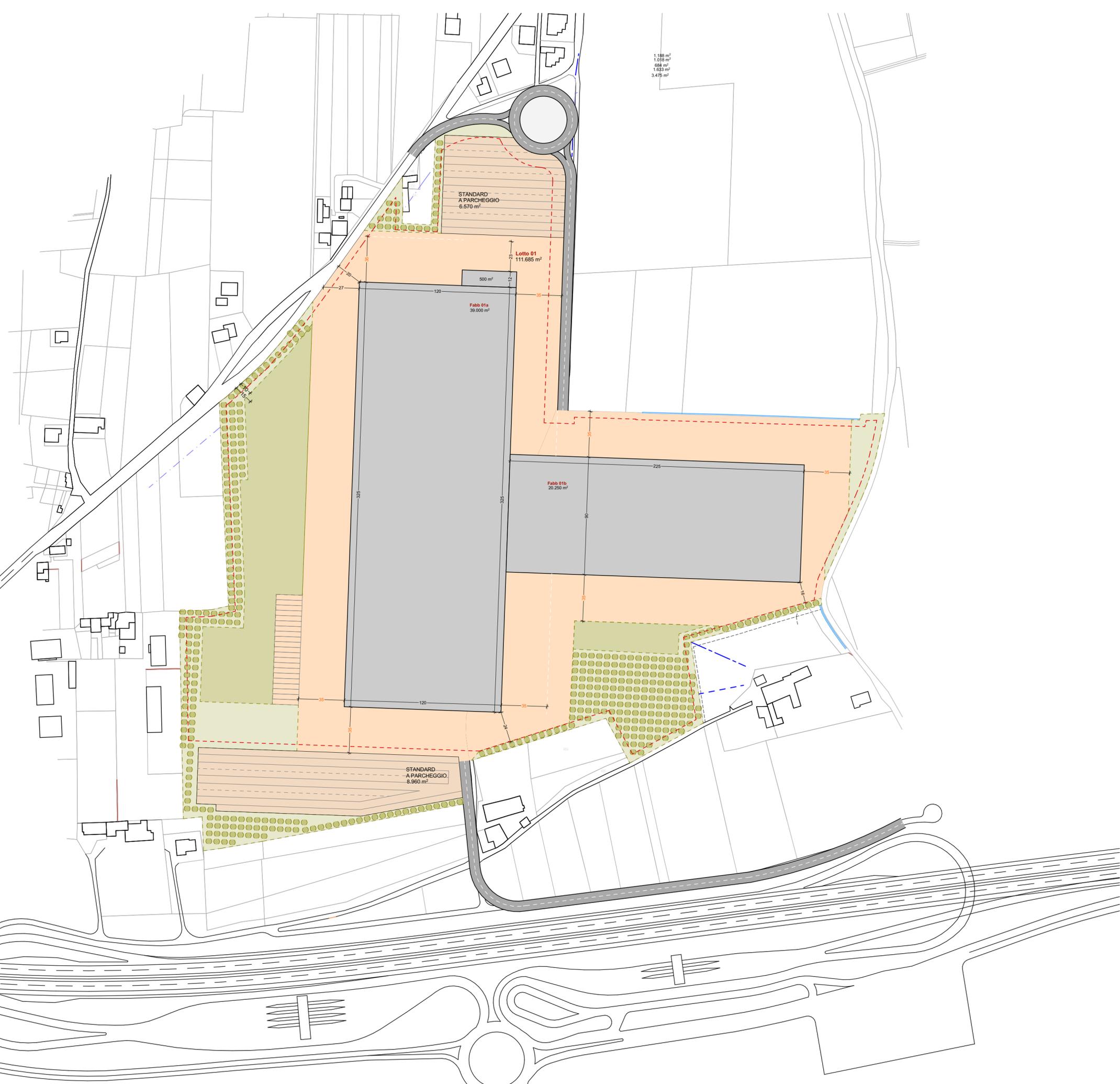
quota parte su viabilità esistente  
1.020,00 mq nuova viabilità  
6.980,00 mq viabilità esistente  
8.000,00 mq totale

### Dimensionamento standard pubblici

art. 31 LR 11/2004  
**10% della St = 16.341,00 mq**  
(5% verde + 5% parcheggio)

- Parcheggio  
minimo 8.170,50 mq  
progetto 15.530,00 mq

- Verde  
minimo 8.170,50 mq  
progetto 36.195,00 mq (comprensivo di opere di mitigazione  
ambientale e compensazione idraulica)



**SCENARIO 1**

<b>St</b>	156.630,00				
<b>Sf</b>	109.695,00				
<b>Si</b>	160.850,00				
1	16.585,00	5.120,00	U1	10,44 €	53.452,80 €
			U2	8,38 €	42.905,60 €
			CCs	100,00 € /mq	512.000,00 €
2	62.355,00	27.000,00	U1	10,44 €	281.880,00 €
			U2	8,38 €	226.260,00 €
			CCs	100,00 € /mq	2.700.000,00 €
3	34.975,00	11.040,00	U1	10,44 €	115.257,60 €
			U2	8,38 €	92.515,20 €
			CCs	100,00 € /mq	1.104.000,00 €
1+2+3	<b>113.915,00</b>	<b>43.160,00</b>	<b>U1</b>	<b>10,44 €</b>	<b>450.590,40 €</b>
			<b>U2</b>	<b>8,38 €</b>	<b>361.680,80 €</b>
			<b>CCs</b>	<b>100,00 € /mq</b>	<b>4.316.000,00 €</b>
verde	25.190,00				
parc	11.360,00				
strada	10.385,00				
E	4.220,00				
N	6.165,00				

**SCENARIO 2**

<b>St</b>	163.005,00				
<b>Sf</b>	111.400,00				
<b>Si</b>	166.895,00				
1	15.000,00	5.000,00	U1	10,44 €	52.200,00 €
			U2	8,38 €	41.900,00 €
			CCs	100,00 € /mq	500.000,00 €
2	66.250,00	29.325,00	U1	10,44 €	306.153,00 €
			U2	8,38 €	245.743,50 €
			CCs	100,00 € /mq	2.932.500,00 €
3	34.040,00	11.040,00	U1	10,44 €	115.257,60 €
			U2	8,38 €	92.515,20 €
			CCs	100,00 € /mq	1.104.000,00 €
1+2+3	<b>115.290,00</b>	<b>45.365,00</b>	<b>U1</b>	<b>10,44 €</b>	<b>473.610,60 €</b>
			<b>U2</b>	<b>8,38 €</b>	<b>380.158,70 €</b>
			<b>CCs</b>	<b>100,00 € /mq</b>	<b>4.536.500,00 €</b>
verde	25.530,00				
parc	15.800,00				
strada	10.275,00				
E	3.890,00				
N	6.385,00				

**SCENARIO 3**

<b>St</b>	163.410,00
<b>Sf</b>	111.685,00
<b>Si</b>	171.410,00

1	<b>111.685,00</b>	<b>59.250,00</b>	<b>U1</b>	<b>10,44 €</b>	<b>618.570,00 €</b>
			<b>U2</b>	<b>8,38 €</b>	<b>496.515,00 €</b>
			<b>CCs</b>	<b>100,00 € /mq</b>	<b>5.925.000,00 €</b>

verde	36.195,00
parc	15.530,00

strada	8.000,00
E	6.980,00
N	1.020,00



# AREE DI TRASFORMAZIONE A BASSANO DEL GRAPPA (VI)

## S1

### DATI PRINCIPALI INTERVENTO

St = 156.630,00 mq  
Sf = 109.695,00 mq  
Si = 160.850,00 mq

Lotto 01 = 16.585,00 mq  
Sc<sub>fabb01</sub> = 5.120,00 mq

Lotto 02 = 62.355,00 mq  
Sc<sub>fabb02</sub> = 27.000,00 mq

Lotto 03 = 34.975,00 mq  
Sc<sub>fabb03</sub> = 11.040,00 mq

Sc<sub>tot</sub> = 43.160,00 mq

### Dimensionamento viabilità progetto

quota parte su viabilità esistente  
6.165,00 mq nuova viabilità  
4.220,00 mq viabilità esistente  
10.385,00 mq totale

### Dimensionamento standard pubblici

art. 31 LR 11/2004

10% della St = 15.663,00 mq  
(5% verde + 5% parcheggio)

- Parcheggio  
minimo 7.831,50 mq  
progetto 11.360,00 mq

- Verde  
minimo 7.831,50 mq  
progetto 25.190,00 mq (comprensivo di opere di mitigazione  
ambientale e compensazione idraulica)

