

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Esecuzioni Immobiliari | N. 258 / 2024 |
| Giudice | Dott. ATTILIO BURTÌ |
| Creditore procedente | [REDACTED] |
| Parte eseguita | [REDACTED] |



Esperto Stimatore

Ing. ADRIANA FERRARO

Email: ing.ferraroadriana@libero.it

Telefono cell.: 347 7621001

Custode Giudiziario

IVG - Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

Email: immobiliare@ivgverona.it

Telefono: 045 9813484

Tribunale di Verona E. l. n. 258/2024
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro
Custode: IVG - Verona



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | | |
|-----------|--|----|
| A. | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO | 3 |
| B. | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA | 4 |
| C. | DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO | 4 |
| D. | DESCRIZIONE DEL LOTTO | 4 |
| D.1. | LOTTO UNICO | 4 |
| D.1.1. | Proprietà | 4 |
| D.1.1.1. | Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio | 12 |
| D.1.2. | Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita | 12 |
| D.1.3. | Descrizione dei beni | 18 |
| D.1.3.1 | Contesto | 18 |
| D.1.3.2 | Descrizione del fabbricato | 18 |
| D.1.3.3 | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali | 32 |
| D.1.3.4 | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile | 32 |
| D.1.4 | Situazione urbanistica della zona | 34 |
| D.1.5 | Situazione catastale dell'immobile | 35 |
| D.1.6. | Situazione edilizia dell'immobile | 35 |
| D.1.6.1 | Certificazione impianti | 37 |
| D.1.6.2 | Certificazione energetica | 37 |
| D.1.7 | Stato di occupazione dell'immobile | 37 |
| D.1.7.1. | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 37 |
| D.1.7.2. | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 37 |
| D.1.8. | Vincoli ed oneri giuridici | 38 |
| D.1.8.1. | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 38 |
| D.1.8.2 | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 40 |
| D.1.8.3. | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili | 40 |
| D.1.8.4. | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile | 40 |
| D.1.9. | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali | 40 |
| D.1.10. | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita | 41 |
| D.1.11. | Immobile in regime di edilizia convenzionata | 42 |
| D.1.12. | Separazione in natura e progetto divisionale | 42 |
| D.1.13. | Valutazione del lotto | 42 |
| D.1.13.1. | Consistenza | 42 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima | 43 |
| D.1.13.3. | Stima | 44 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima | 44 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni | 45 |
| E. | ALLEGATI LOTTO UNICO | 45 |

Tribunale di Verona E. l. n. 258/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Ing. Adriana Ferraro

Custode: IVG - Verona



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|---|--|
| Procedura | N. 258 / 2024 |
| Lotto | UNICO |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà della quota pari a 1/1 |
| Tipologia immobile | Unità abitativa in corso di costruzione costituita da locale soggiorno - cucina, vano letto, bagno, disimpegno, cantina, corte e posto auto scoperto, compreso quota proporzionale di BCNC. Sup. commerciale complessiva mq. 61,00. |
| Ubicazione | Comune di Badia Calavena (VR), Località Burgagnani |
| Dati catastali | Comune di Badia Calavena (VR), Catasto Terreni: Foglio 16 mapp. n° 979, Catasto Fabbricati: Foglio 16 mapp. n° 979 sub 3 e sub 11. BCNC (sub 15 e sub 17) |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 24.000,00 |
| Stato di occupazione | Libero, in stato di abbandono |
| Irregolarità edilizie | Presenti Costi di regolarizzazione edilizia unità abitativa: Euro 10.000,00 già decurtati |
| Irregolarità catastali | Non presenti |
| Esistenza di formalità non cancellabili | NO |
| NOTE | L'unità abitativa fa parte di un edificio per il quale nel 2007 sono iniziati lavori di ristrutturazione e restauro mai ultimati. Restano da realizzare anche tutte le opere esterne condominiali. |



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E. l. n. 258/2024

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro

Custode: IVG - Verona



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota pari a 1/1 in capo al debitore

[REDACTED] c.f. e P.Iva [REDACTED]
[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

L'immobile è costituito da un'unità abitativa e posto auto scoperto facente parte di un fabbricato a tre piani f.t. oltre piano seminterrato comprendente in progetto n. 9 unità abitative.

Considerata la natura e la consistenza del bene pignorato si ritiene formare un unico lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 di piena proprietà di:

1. UNITA' ABITATIVA costituita da locale soggiorno-cucina, vano letto, bagno, disimpegno e corte al Piano Terra e cantina al Piano Seminterrato.
2. POSTO AUTO SCOPERTO al Piano Terra.

E' compresa la quota proporzionale delle aree di pertinenza comune BCNC mapp 103 sub 15 e sub . 17

L'unità fa parte di un fabbricato denominato "Residence Cà del Burga" a tre piani f.t., oltre piano seminterrato, comprendente in progetto n. 9 unità abitative sito nel Comune di Badia Calavena (VR), Località Burgagnani.

D. 1.1 Proprietà

- a) Attuale proprietario della quota pignorata pari a 1/1 di piena proprietà

[REDACTED] con sede [REDACTED]



_____ c.f. _____ per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dal 13/02/2013 ad oggi, in forza di Atto di compravendita del 13/02/2013 Rep. n. 11090/11092 Notaio Roberto Tordiglione in Verona (VR) trascritto ai RR II di Verona in data 20/02/2013 ai nn. 6725 RG./ 4222 R.P., di cui si allega copia (All. E.1a).

Nota 1: nell'atto di compravendita è riportato che:

"Precisano le parti che l'unità abitativa in oggetto è allo stato grezzo e l'ultimazione della stessa avverrà a totale carico, cura e spese della parte acquirente. Precisano altresì le parti che l'intero fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto ha subito un incendio nel corso dell'anno 2009 in seguito al quale l'immobile in oggetto è stato parzialmente danneggiato dalle fiamme".

Nota 2: nell'atto di compravendita è riportato che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- 1) *ipoteca volontaria iscritta a Verona il 12 aprile 2007 ai nn. 18417/4073 per la somma di Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) a favore della _____ e contro la società _____ a garanzia di un contratto di apertura di credito per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 3 aprile 2007, Repertorio n. 6763, registrato a Soave l'11 aprile 2007 al n. 788 serie 1T;*
- 2) *ipoteca volontaria iscritta a Verona il 21 luglio 2008 ai nn. 30387/6324 per la somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore della _____ e contro la società _____ a garanzia di un contratto di apertura di credito per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 9 luglio 2008, Repertorio n. 7650, registrato a Soave il 17 luglio 2008 al n. 2571 serie 1T;*
- 3) *ipoteca volontaria iscritta a Verona il 4 marzo 2009 ai nn. 8465/1590 per la somma di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a favore della _____ e contro il signor _____ a garanzia di un mutuo fondiario concesso giusta atto per Notaio Roberto*



Tordiglione di Tregnago in data 23 febbraio 2009, repertorio n. 8107, registrato a Soave il 3 marzo 2009 al n. 670 serie 1T, il cui debito residuo ammonta ad Euro 47.085,07 (quarantasettemilaottantacinque virgola zero sette);

.....omissis.....

Le parti precisano che la parte acquirente resta estranea a qualsiasi obbligo di pagamento dei mutui citati in premessa ai punti 1) e 2) le cui rate di ammortamento continueranno a gravare sulla parte mutuataria, società [redacted], con sede in [redacted] mentre la parte acquirente subentra alla parte venditrice negli obblighi derivanti dal mutuo citato in premessa al punto 3) mediante l'accollo di cui all'articolo secondo.

.....omissis.....

La parte acquirente elegge domicilio così come stabilito dalle leggi sul Credito Fondiario".

b) Precedenti proprietari

A. [redacted] nato a [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted] proprietario dal 23/02/2009 al 12/02/2013 per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Roberto Tordiglione in Tregnago (VR) in data 23/02/2009 ai nn. Rep. 8103/Racc. 2592, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Soave il 3/03/2009 al n. 668 serie 1T, trascritto ai RRII di Verona in data 4/03/2009 ai nn. 8462 R.G. / 5245 R.P. (All. E.1b).

Nota: nell'atto di compravendita è riportato che sui predetti immobili gravano le seguenti formalità:

1. *ipoteca iscritta a Verona il 12 aprile 2007 ai nn. 18417/4073 per la somma di Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) a favore della [redacted] e contro la società [redacted] a garanzia di un contratto di apertura di credito per me Notaio in data 3 aprile 2007, Repertorio n. 6763, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave l'11 aprile 2007 al n. 788 serie 1T;*
2. *ipoteca iscritta a Verona il 21 luglio 2008 ai nn. 30387/6324 per la somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore*



della [REDACTED]
[REDACTED] e contro la società
[REDACTED] a garanzia di un contratto di apertura di credito per me
Notaio in data 9 luglio 2008, Repertorio n. 7650, registrato presso
l'Agenzia delle Entrate di Soave il 17 luglio 2008 al n. 2571 serie 1T;
..... omissis.....

ARTICOLO 5

GARANZIE. La parte alienante assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per le formalità ipotecarie citate in premessa che vengono tollerate dalle parti acquirenti, impegnandosi al riguardo la società venditrice a curare la sottrazione da esse dei beni immobili oggetto del presente atto a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

La società alienante presta la più ampia garanzia per l'evizione".

- B. [REDACTED] con sede in [REDACTED]
P.IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di [REDACTED]
R.E.A. n. [REDACTED], proprietaria dal 03/04/2007 al 22/02/2009 per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'area dell'attuale mapp. 979 e relativo immobile (oltre altre particelle) in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Roberto Tordiglione in Tregnago (VR) in data 03/04/2007 ai nn. Rep. 6761/Racc. 1487, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Soave l'11/04/2007 al n. 787 serie 1T, trascritto ai RRII di Verona in data 12/04/2007 ai nn. 18415 R.G. / 10737 R.P. (acquisto da [REDACTED] e 18416 R.G. / 10738 R.P. (acquisto da [REDACTED]) (All. E.1c).

Prima Vendita : Dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] c.f. [REDACTED] è stata acquistata la piena ed assoluta proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 81.687 (ottantunomilaseicentottantasette), sul quale insiste un vecchio fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione pertinenziale al fondo adibito ad abitazione del conduttore dello stesso con relativi annessi rustici (stalla, fienile, portico), il tutto riportato nel N.C.T. del Comune al fg. 16



particelle:

- 62, bosco ceduo, classe 3, di are 12.86 – R.D. euro 1,33 – R.A. euro 0,40;
- 63, bosco ceduo, classe 3, di are 2.19 – R.D. Euro 0,23 – R.A. euro 0,07;
- **64**, prato, classe 2, di are 13.98 – R.D. euro 5,42 – R.A. euro 2,89;
- 65, pascolo, classe 1, di are 6.15 – R.D. euro 0,95 – R.A. euro 0,44;
- **66**, bosco ceduo, classe 2, di are 96.80 – R.D. euro 12,50 – R.A. euro 3,00;
- **67**, prato, classe 3, di are 19.41 – R.D. Euro 6,01 – R.A. euro 3,51;
- 69, prato, classe 3, di are 31.77 – R.D. euro 9,84 – R.A. euro 5,74;
- 70, prato, classe 3, di are 20.35 – R.D. euro 6,31 – R.A. euro 3,68;
- 71, incolt. prod., classe 3, di are 13.68 – R.D. euro 0,14 – R.D. euro 0,07;
- 79, bosco ceduo, classe 3, di are 87.03 – R.D. Euro 8,99 – R.A. euro 2,70;
- 80, bosco ceduo, classe 2, di Ha 1.47.67 – R.D. euro 19,07 – R.A. euro 4,58;
- 81, pascolo, classe 2, di are 2.12 – R.D. euro 0,27 – R.A. euro 0,14;
- 82, seminativo, classe 4, di are 16.41 – R.D. euro 5,09 – R.A. euro 3,81;
- 83, pascolo, classe 2, di are 17.59 – R.D. euro 2,27 – R.A. euro 1,18;
- 84, bosco ceduo, classe 3, di are 0.97 – R.D. euro 0,10 – R.A. euro 0,03;
- **86**, prato, classe 3, di are 84.57 – R.D. euro 26,21 – R.A. euro 15,29;
- 128, bosco ceduo, classe 3, di are 40.81 – R.D. euro 4,22 – R.A. euro 1,26;
- 151, prato, classe 1, di are 11.69 – R.D. euro 5,13 – R.A. euro 2,72;
- 152, bosco ceduo, classe 2, di are 21.97 – R.D. euro 2,84 – R.A. euro 0,68;
- 155, bosco ceduo, classe 3, di are 6.07 – R.D. euro 0,63 – R.A. euro 0,19;
- 164, prato, classe 3, di are 39.70 – R.D. euro 12,30 – R.A. euro 7,18;
- 199, prato, classe 3, di are 13.82 – R.D. euro 4,28 – R.A. euro 2,50;
- 320, semin. arbor., classe 4, di are 09.04 – R.D. euro 2,80 – R.A. euro 2,10;
- 529, pascolo, classe 2, di are 7.64 – R.D. euro 0,99 – R.A. euro 0,51;
- **843 (ex 68/a), fabbricato rurale**, di are 3.81 – senza reddito;
- 845 (ex 655/a), prato, classe 3, di are 70.77 – R.D. € 21,93 – R.A. € 12,79.

Gli immobili in oggetto sono contornati in colore rosso nella planimetria allegata in copia all'atto sotto la lettera A.

Seconda Vendita : Dal Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] è stata acquistata la piena ed assoluta
proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di metri



quadrali 32.044 (trentaduemilaquarantaquattro), sul quale insiste un vecchio fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione pertinenziale al fondo adibito ad abitazione del conduttore, il tutto riportato nel N.C.T. del Comune di Badia Calavena al fg. 16 particelle:

- 72, bosco ceduo, classe 2, di are 40.53 – R.D. euro 5,23 – R.A. euro 1,26;
- 75, bosco ceduo, classe 2, di are 40.03 – R.D. euro 5,17 – R.A. euro 1,24;
- 76, bosco ceduo, classe 2, di are 4.00 – R.D. euro 0,52 – R.A. euro 0,12;
- 77, bosco ceduo, classe 2, di are 37.01 – R.D. euro 4,78 – R.A. euro 1,15;
- 78, pascolo, classe 1, di are 21.93 – R.D. euro 3,40 – R.A. euro 1,59;
- 107, seminativo, classe 4, di are 54.17 – R.D. euro 16,79 – R.A. euro 12,59;
- 108, bosco ceduo, classe 2, di are 4.27 – R.D. euro 0,55 – R.A. euro 0,13;
- 490, bosco ceduo, classe 2, di are 0.92 – R.D. euro 0,12 – R.A. euro 0,03;
- 493, bosco ceduo, classe 2, di are 3.18 – R.D. euro 0,41 – R.D. euro 0,10;
- 654, prato, classe 3, di are 62.69 – R.D. euro 19,43 – R.A. euro 11,33;
- 656, prato, classe 3, di are 3.00 – R.D. euro 0,93 – R.A. euro 0,54;
- 657, bosco ceduo, classe 3, di are 3.19 – R.D. euro 0,33 – R.A. euro 0,10;
- 658, bosco ceduo, classe 3, di are 5.24 – R.D. euro 0,54 – R.A. euro 0,16;
- **844 (ex 68/b)**, fabbricato rurale di are 0.28 – senza reddito;
- 846 (ex 655/b), prato, classe 3, di are 40.00 – R.D. euro 12,39 – R.A. € 7,23.

Gli immobili in oggetto sono contornati in colore rosso nella planimetria allegata in copia all'atto sotto la lettera B.

C. [redacted] nato a [redacted] e domiciliato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted] domiciliato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietari dal 18.09.1998 al 2.04.2007 ciascuno per la piena proprietà dei corrispondenti immobili di cui al precedente punto B per atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione intercorsa con i signori [redacted] giusta atto notaio Mario Mastelli di Soave in data 18 settembre 1998 rep. 79104, registrato a Soave il 5 ottobre 1998 al n. 1276 mod. IV e trascritto a Verona il 6 ottobre 1998 ai nn. 29210-211-212-213/19686-687-688-689 (All. E.1d).



Nell'atto di compravendita a firma del Notaio Roberto Tordiglione in Tregnago (VR) in data 03/04/2007 (All. E.1c) è così riportato:

"4) Ai sopracitati signori [redacted], quanto sopra è pervenuto per successione del coniuge e padre signor [redacted] che era [redacted] e deceduto il [redacted] giusta denuncia di successione registrata a Soave il 29 luglio 1994 al n. 19 Vol. 324 e trascritta a Verona il 7 marzo 1995 ai nn. 7524/5373, salvo quanto precisato al successivo punto 10.

5) che il signor [redacted] in virtù degli atti di seguito specificati, è divenuto proprietario dei beni in oggetto per le seguenti quote:

* quota di 88/90 (ottantotto novantesimi) delle particelle 107 - 108 - 490 - 493;

* quota di 34/36 (trentaquattro trentaseiesimi) delle particelle 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 86 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 529 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658;

6) che i titoli che hanno originato le predette quote di comproprietà in favore del predetto signor [redacted] sono i seguenti;

a) successione in morte della madre [redacted], deceduta [redacted] lasciando a sé superstiti i figli [redacted]

[redacted] coniuge [redacted] per l'usufrutto uxorio (successivamente deceduto consolidandosi l'usufrutto alla nuda proprietà a beneficio dei suindicati eredi);

b) atto di compravendita per Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 11 settembre 1954, trascritto a Verona l'11 ottobre 1954 ai nn. 10246/8291;

c) atto di compravendita per Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 16 febbraio 1957, trascritto a Verona il 25 febbraio 1957 ai nn. 2741/2109;

d) successione di [redacted] e deceduto a [redacted] lasciando a sé superstiti i germani [redacted];

e) atto di vendita per Notaio Guido Paulone di Verona in data 16 novembre



1974, trascritta a Verona il 6 dicembre 1974 al n. 19598 R.G. con il quale
[redacted] hanno ceduto al germano
[redacted] la loro quota di comproprietà sull'immobile in oggetto;

7) che in data [redacted] è deceduto il signor [redacted] lasciando a sé
superstiti i figli [redacted] d il
coniuge [redacted] giusta la predetta successione ereditaria;

8) che nella successione del signor [redacted] gli immobili in oggetto
figurano per le seguenti quote:

* quota di 88/90 (ottantotto novantesimi) delle particelle 107 - 108 - 490 - 493;

* quota di 34/36 (trentaquattro trentaseiesimi) delle particelle 62 - 63 - 64 - 65 -
66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 -
86 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 529 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658.

9) che le restanti quote di comproprietà dei predetti immobili risultavano dai
Registri Immobiliari formalmente intestate alla signora [redacted]
[redacted] ad essa pervenute con la precitata
successione del germano [redacted]
[redacted] e deceduto a [redacted] di cui alla lettera e)
del precedente punto 6);

10) che nel sopracitato atto di assegnazione a stralcio, divisione e
donazione per Notaio Mario Mastelli in data 18 settembre 1998, i comparenti
signori [redacted]
hanno fatto presente che i terreni oggetto dell'atto risultavano intestati,
congiuntamente ad essi comparenti, anche alla signora [redacted] a
tale riguardo, sotto la propria personale responsabilità a sensi degli artt. 4 e 26
della Legge 4.1.1968 n. 15, hanno dichiarato che i relativi beni sono stati da
sempre posseduti e goduti incontrastatamente da essi comparenti e che,
pertanto, ne hanno usucapito la relativa eventuale comproprietà ed hanno
chiesto l'intestazione catastale in conformità al predetto atto per Notaio Mastelli
in forza della Legge 17 agosto 1941 n. 1043;"

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte dei sigg. [redacted]
[redacted] per morte del padre Sig. [redacted]



D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si allega la Visura Storica Camerale della Società "[REDACTED]"
[REDACTED], c.f. e P.Iva [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] (E.2).

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Intestazione ed identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena (Vr)

Intestazione:

[REDACTED] sede in [REDACTED] c.f.
[REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà;

Identificazione:

Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena (Vr), Località Burgagnani

- Fg. 16, Mapp. n. 979, Sub.3, Categoria F/3, P.T. - unità in corso di costruzione.
- Fg. 16, Mapp. n. 979, Sub.11, Categoria F/3, P.1. - unità in corso di costruzione.

Pertinenze comuni:

- Fg. 16, Mapp. n. 979, Sub.15, BCNC comune a tutti i sub. da 1 a 13.
- Fg. 16, Mapp. n. 979, Sub.17, BCNC comune ai sub. 3-7-9

NOTE CATASTO FABBRICATI

Dati d'intestazione:

in capo [REDACTED] sede in [REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, derivanti da:

- Atto del 13/02/2013 Pubblico ufficiale TORDIGLIONE ROBERTO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 11092 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4222.1/2013 Reparto PI di VERONA in atti dal 20/02/2013;
- Atto del 23/02/2009 Pubblico ufficiale TORDIGLIONE ROBERTO Sede TREGNAGO (VR) Repertorio n. 8103 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5245.1/2009 Reparto PI di VERONA in atti dal 04/03/2009;
- VARIAZIONE del 19/02/2009 Pratica n. VR0057803 in atti dal 19/02/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5846.1/2009);
- COSTITUZIONE del 19/02/2009 Pratica n. VR0057800 in atti dal 19/02/2009



COSTITUZIONE (n. 690.1/2009).

Dati di classamento attuali derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 Pratica n. VR0072625 in atti dal 14/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.32809.1/2011).
- VARIAZIONE del 14/05/2010 Pratica n. VR0164602 in atti dal 14/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.19935.1/2010).
- VARIAZIONE del 19/02/2009 Pratica n. VR0057803 in atti dal 19/02/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.5846.1/2009).
- COSTITUZIONE del 19/02/2009 Pratica n. VR0057800 in atti dal 19/02/2009 COSTITUZIONE (n. 690.1/2009)

NOTE CATASTO TERRENI

L'area di insidenza e pertinenza dell'intero fabbricato identificata al C.T. di Badia Calavena (Vr) al Fg 16, M. 979, Ente Urbano di are 14.26, proveniente da:

- Atto del 03/04/2007 Pubblico ufficiale TORDIGLIONE ROBERTO Sede TREGNAGO (VR) Repertorio n. 6761 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10738.1/2007 Reparto PI di VERONA in atti dal 17/04/2007.
- Atto del 18/09/1998 Pubblico ufficiale MASTELLI Sede SOAVE (VR) Repertorio n. 79104 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione n. 1276 registrato in data 05/10/1998 - DIVISIONE Voltura n. 9114.1/1998 - Pratica n. 330138 in atti dal 19/09/2001.
- FRAZIONAMENTO del 25/05/1998 in atti dal 26/05/1998 (n. 1656.3/1998)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1994 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione Volume 324 n. 19 registrato in data 29/07/1994 - Voltura n. 6469.3/1994 in atti dal 08/05/1998.
- Atto del 16/11/1974 Pubblico ufficiale PAULONE Sede TREGNAGO (VR) Repertorio n. 35728 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione Volume 112 n. 1394 registrato in data 15/12/1974 - Voltura n. 26075 in atti dal 24/10/1990.
- Impianto meccanografico del 17/04/1987.

Deriva da:

- Tipo Mappale del 16/02/2009 Pratica n. VR0050496 in atti dal 16/02/2009 (n.



50496.1/2009).

- Variazione del 16/02/2009 Pratica n. VR0050496 in atti dal 16/02/2009 (n. 50496.1/2009).
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/05/1998 Pratica n. VR0522771 in atti dal 21/11/2007 ISTANZA N. 522737/07 (n. 70468.1/2007).
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 25/05/1998 in atti dal 26/05/1998 (n. 1656.1/1998).
- FRAZIONAMENTO del 25/05/1998 in atti dal 26/05/1998 (n. 1656.3/1998)

In sintesi l'ente urbano identificato dal mapp. 979 è stato originato dalla fusione dei mapp. 844, 931, 970, 973, 975, 977 giusto frazionamento e tipo mappale n. 50496/2009 del 16 febbraio 2009 (All. E.5c).

Con lo stesso frazionamento e tipo mappale n. 50496/2009 è scaturito inoltre che:

- Il mapp. 970 è derivato dal mapp. 843;
- Il mapp. 973 è derivato dal mapp. 917;
- Il mapp. 975 è derivato dal mapp. 919;
- Il mapp. 977 è derivato dal mapp. 914;

I mapp. di cui sopra sono stati così originati:

a) Con frazionamento n. 1656.3/1998 del 25 maggio 1998 (All. E.5a):

- Il mapp. 68 è stato soppresso ed ha originato i mapp 843 ed 844;

b) Con frazionamento n. 539269.1/2007 del 3 dicembre 2007 (All. E.5b):

- Il mapp. 64 è stato soppresso ed ha originato i mapp 930 e 931.
- Il mapp. 66 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 917 e 918;
- Il mapp. 67 è stato soppresso ed ha originato i mapp 919 e 920;
- Il mapp. 86 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 913 e 914.



Si conclude pertanto che l'attuale mapp. 979 include il mapp. ex 68 (successivamente frazionato in ex 843 + ex 844) nonché porzioni dei mapp. ex 64, ex 66, ex 67, ex 86.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile corrispondono agli attuali identificativi catastali.

L'immobile risulta pertanto correttamente identificato.

Confini mapp. 979 sub 3 P.T. (unità abitativa) rispetto all'elaborato planimetrico:

Nord: Sub. 15 BCNC

Est: Sub. 4

Sud: Sub. 15 BCNC

Ovest: Sub. 15 BCNC

Confini mapp. 979 sub 3 P.S1. (cantina) rispetto all'elaborato planimetrico:

Nord: Sub 7 e Sub. 17 BCNC

Confini mapp. 979 sub. 11 P.T. (posto auto coperto) rispetto all'elaborato planimetrico:

Nord: Sub 12

Est: Sub 15 BCNC

Sud: Sub 10

Ovest: Sub 15 BCNC.



Localizzazione

L'immobile è sito in Località Burgagnani del Comune di Badia Calavena (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

Fabbricato "Residence Cà del Burga"



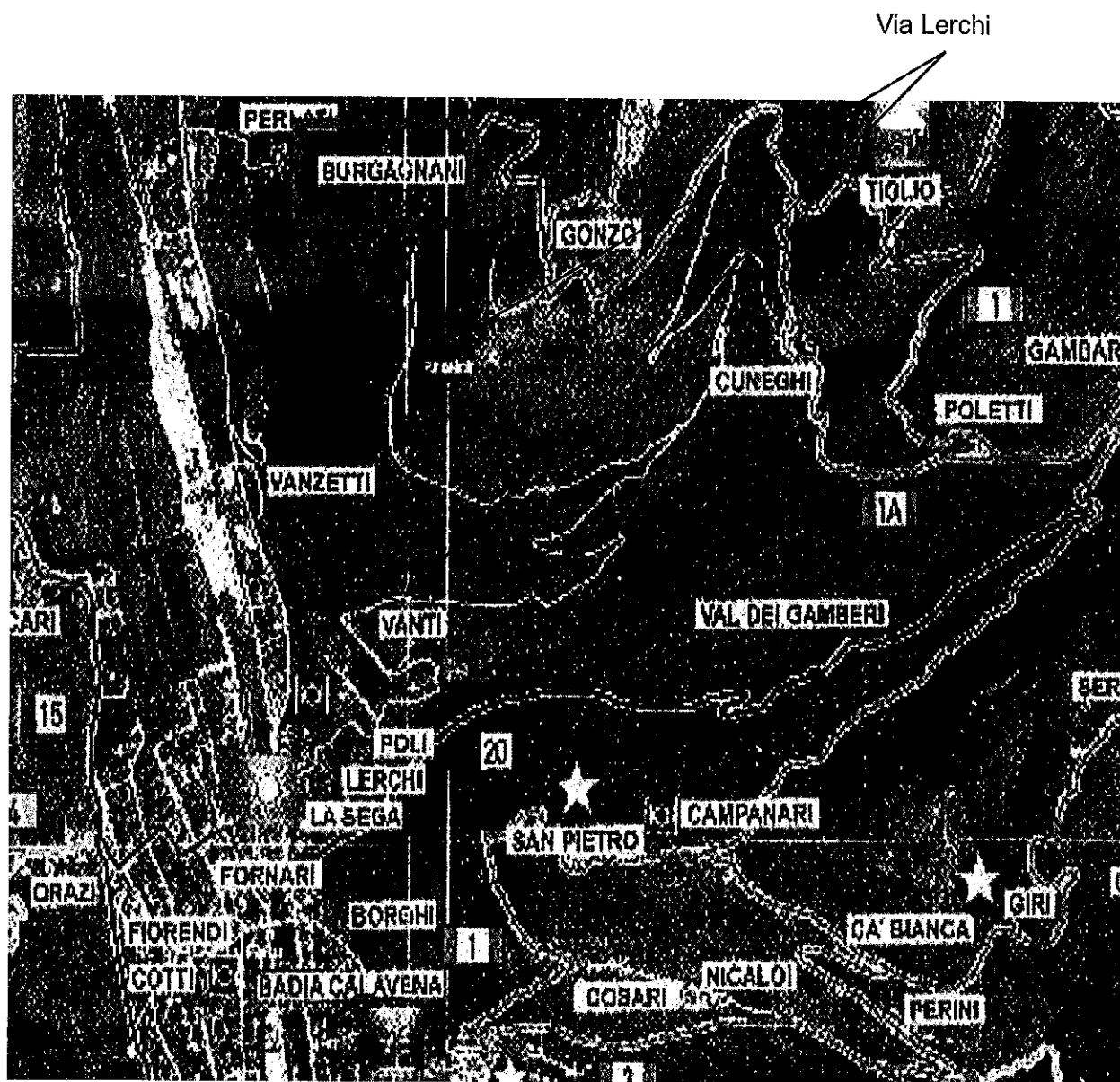
Centro abitato Badia Calavena

Via Lerchi



COMUNE DI BADIA CALAVERNA

"CARTINA DEGLI ITINERARI ALLA SCOPERTA DEL TERRITORIO"



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il compendio in esame è sito in Località Burgagnani del Comune di Badia Calavena (Vr) distante circa 36,00 Km da Verona (Vr).

Si accede attraverso la Via Lerchi e dista circa 5,00 Km. dall'asse viario principale del Comune di Badia Calavena.

Caratteristiche zona: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola elementare scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: agricola.

Collegamenti pubblici (km): S.S.11 (circa 20,00 Km)

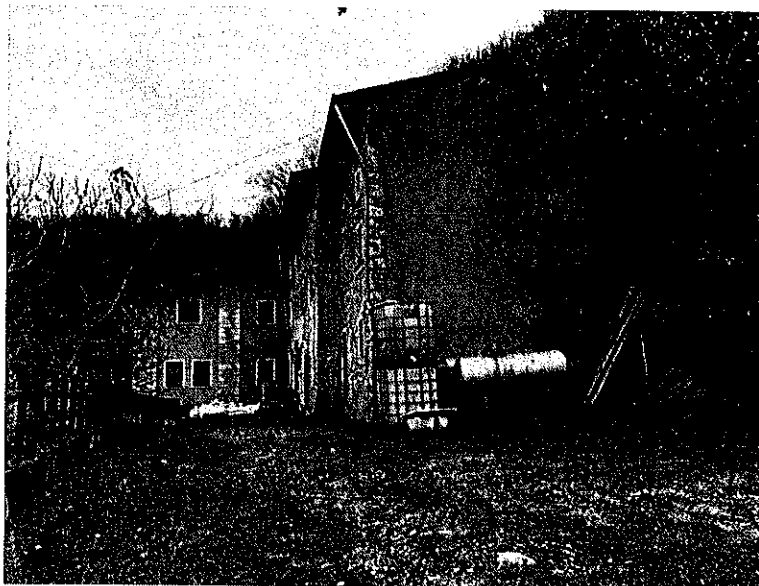
Collegamenti pubblici (km): Casello A4 di Soave - San Bonifacio (circa 25,00 Km);

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità abitativa in esame fa parte di un fabbricato di antico impianto per il quale era stata avviata la completa ristrutturazione a seguito di P.d.C. n. 40/2007 rilasciato dal Comune di Badia Calavena in data 14/09/2007 alla Società XXXXXXXXXX

I lavori previsti non sono stati ultimati e pertanto allo stato l'intero immobile versa in condizioni fatiscenti e di abbandono.





Vista d'insieme del contesto

Nello specifico l'unità abitativa oggetto di pignoramento versa internamente in sufficienti condizioni conservative e misura una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 61,00.

In particolare:

A.1 L'unità abitativa (Mapp. 979 Sub 3) é composta da soggiorno-cucina, camera, bagno, disimpegno e corte al P.T. e cantina al P.S1.

A.2 Il posto auto scoperto (Mapp. 979 Sub 11), accessibile dalla corte comune Sub 15, è disposto al P.1. ed è sufficiente per auto di media cilindrata con sufficienti spazi di manovra.

Nota: Il posto auto è indicato in C.F. al Piano 1, in progetto al P. Terra.

Sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinata dall'art. 1117 c.c., dal titolo di provenienza e dagli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio e precisamente:

- Sub 15 BCNC : zona di manovra, corte, camminamenti comune a tutti i sub.
- Sub 17 BCNC : ingresso e disimpegno comune ai sub 3 – 7 – 9.

Le altezze interne:

- Appartamento: h. 2.50 / 2.68;
- Cantina: h. 2,37.



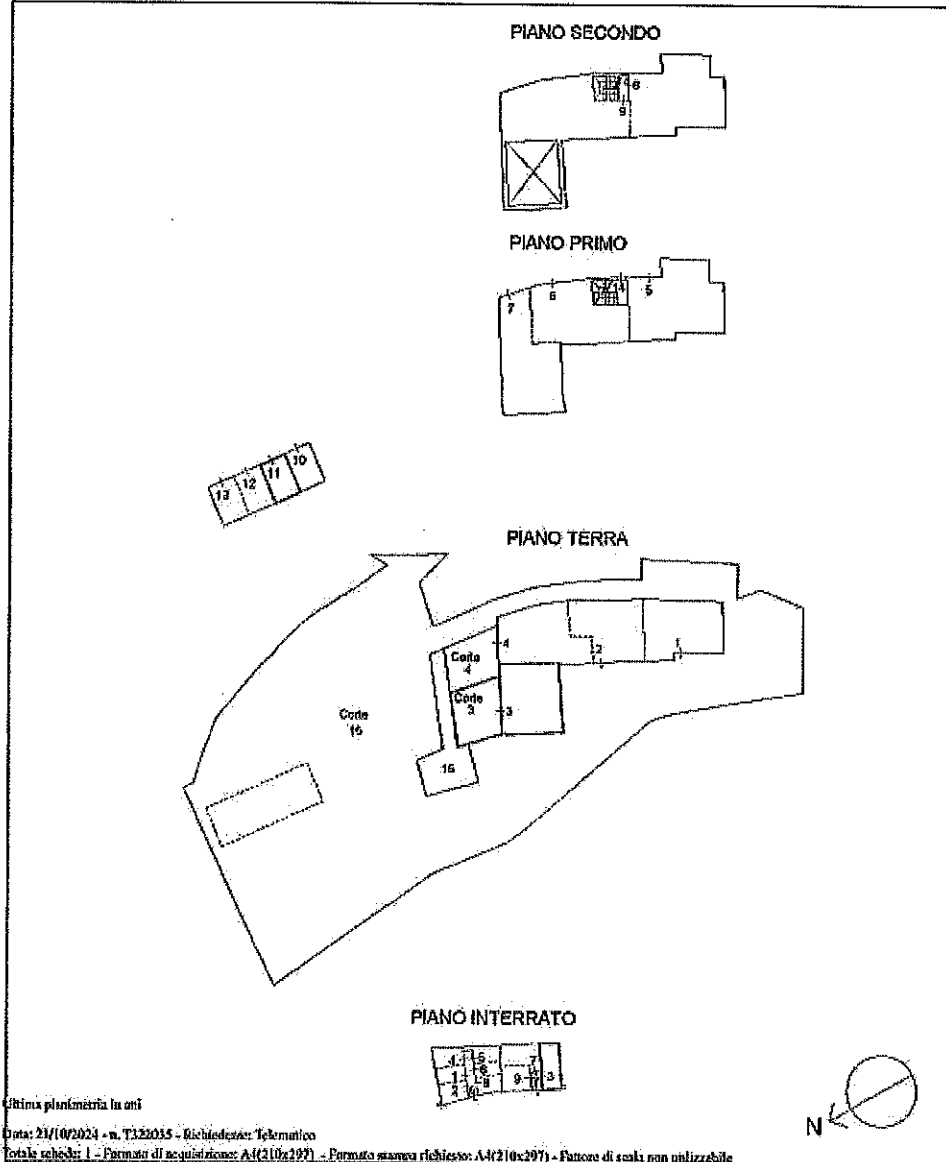
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 21/10/2024 - n. T32035 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|---------|
| Completato | |
| Assegnato all'albo: | |
| Geometri | |
| Prov. Verona | N. 2583 |

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------|--|--|
| Comune di Badia Calavena | | Protocollo n. VR0057803 del 19/02/2009 | |
| Sazione: Foglio: 16 | Particella: 979 | Tipo Mappale n. 60496 del 16/02/2009 | |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | Scala 1 : 500 | |

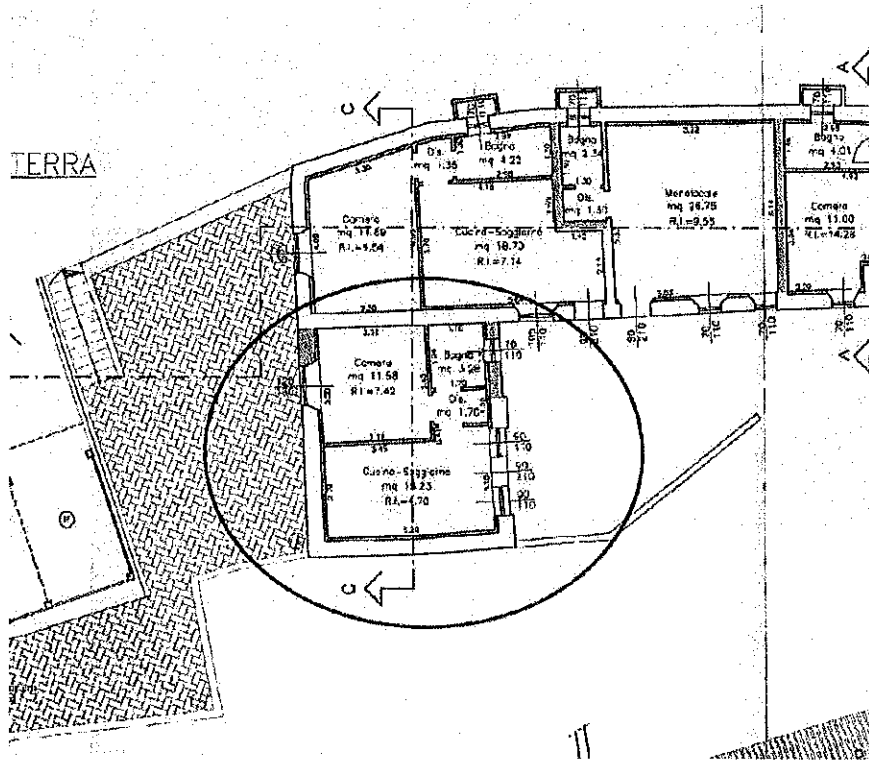


Tribunale di Verona E. l. n. 258/2024
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro
Custode: IVG - Verona

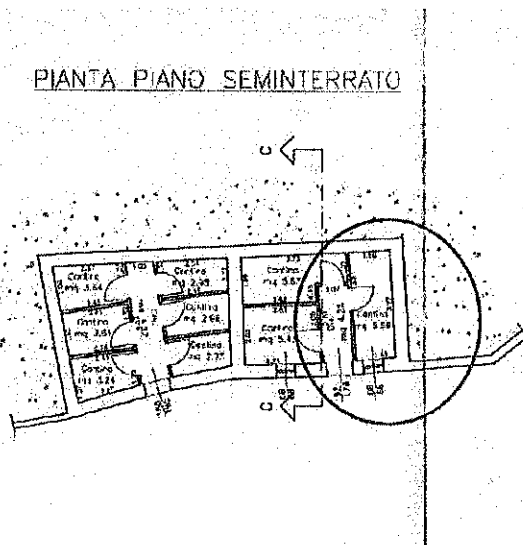


PLANIMETRIE DI PROGETTO P.d.F. n. 40/2007

PIANO TERRA: APPARTAMENTO



PIANO SEMINTERRATO: CANTINA



1. CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Struttura edificio: tipo: muratura in pietra legata con malta di calce e sabbia; condizioni: sufficienti.

Copertura edificio: tipo: solaio in legno con manto di copertura in coppi.

2. COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

Portone d' ingresso: materiale: legno, condizioni: scarse.

Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: legno e vetro semplice; condizioni: sufficienti.

Oscuri - materiale: legno; condizioni: scarse.

Grate - materiale: ferro; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: ante a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: Corte: mattonelle in ghiaino lavato e/o simili.

Condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: ceramico e/o grès; condizioni: sufficienti;

materiale vano letto: tipo laminato effetto legno e/o simile.

Soffitti: materiale: legno, condizioni: sufficienti a vista.

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: tipo: muratura in pietra legata con malta di calce e sabbia; condizioni: sufficienti.

Nota: si rilevano tracce di infiltrazioni sulle pareti e qualche traccia di lesione nell'intonaco interno.

Rivestimento: materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Cantina: Portoncino accesso comune: divolto ed inutilizzabile

Pavimento: materiale: ceramico e/o gres.

Pareti: al grezzo.

Serramento: materiale legno, condizioni: scarse

Porta interna: assente



3. IMPIANTI:

| | |
|----------------|---|
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia; conformità: assente. |
| Fognatura: | tipologia: nel progetto dell'edificio era prevista fossa Imhoff con fossa a tenuta e pozzetto degrassatore. |
| Idrico: | tipologia: nel progetto dell'edificio era prevista una cisterna interrata con depuratore per l'approvvigionamento idrico al fabbricato. |
| Riscaldamento: | Tipo: radiatori termosifoni in alluminio; condizioni: non attiva, conformità: da verificare. |
| Gas: | tipologia: nel progetto dell'edificio era prevista la realizzazione di un impianto interrato per GPL centralizzato. |



FOTO ESTERNE



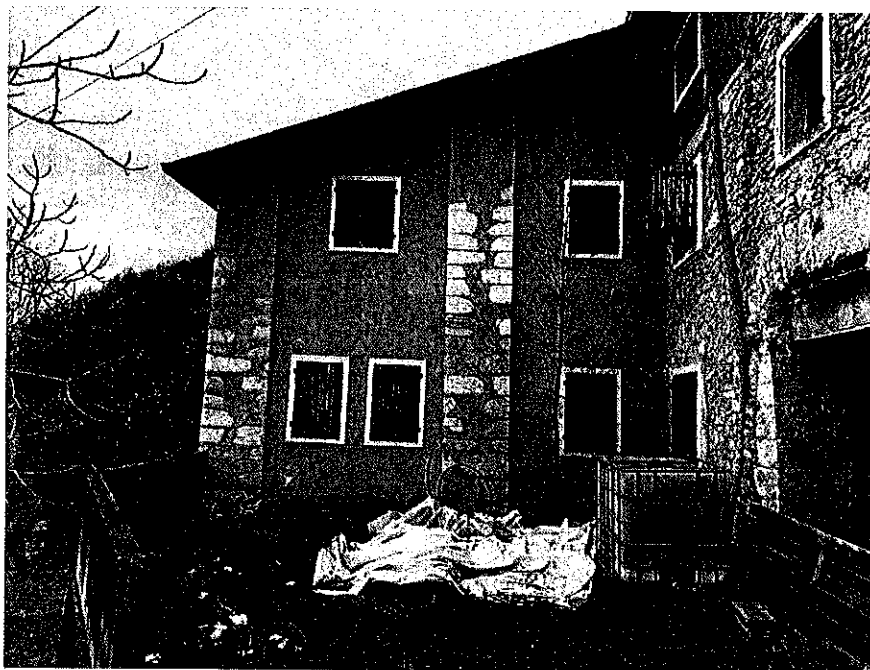
Prospetto lato Nord



Prospetto lato Ovest



FOTO ESTERNE



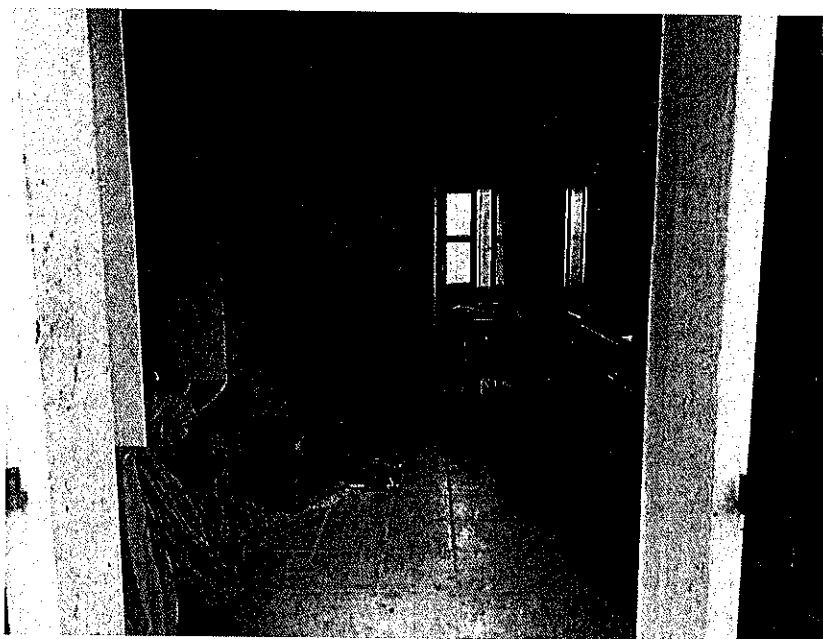
Prospetto lato Sud



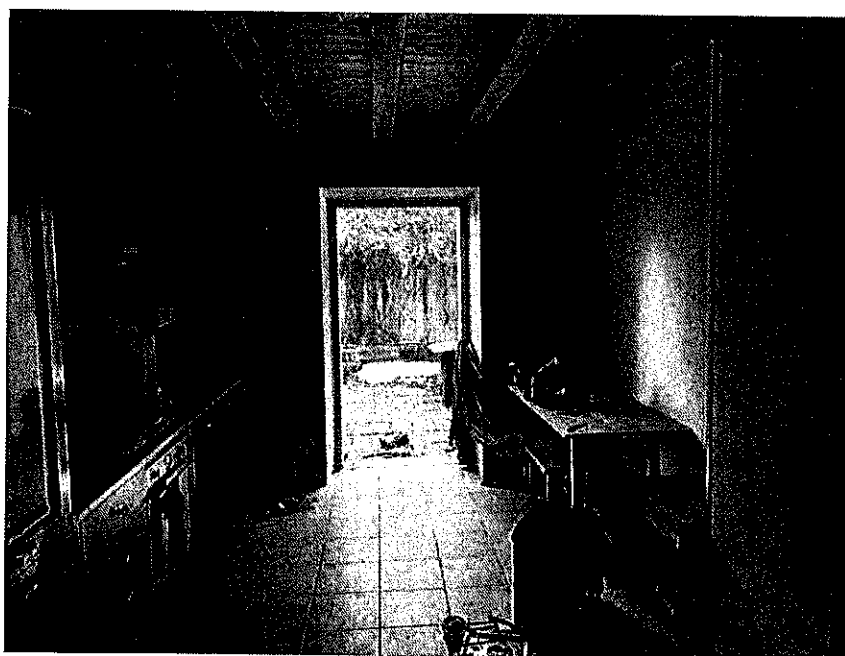
Corte accesso lato Nord



FOTO INTERNE



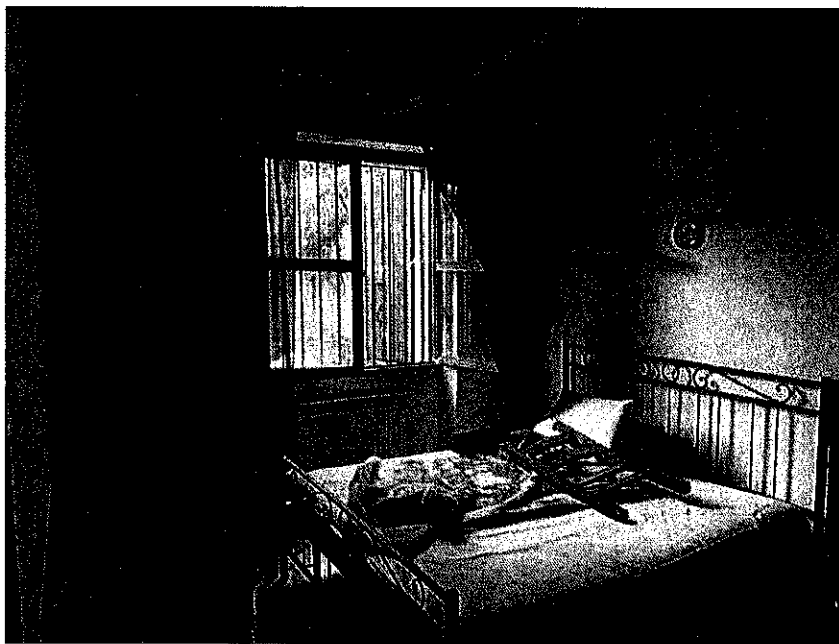
Soggiorno - Cucina



Soggiorno – Cucina



FOTO INTERNE



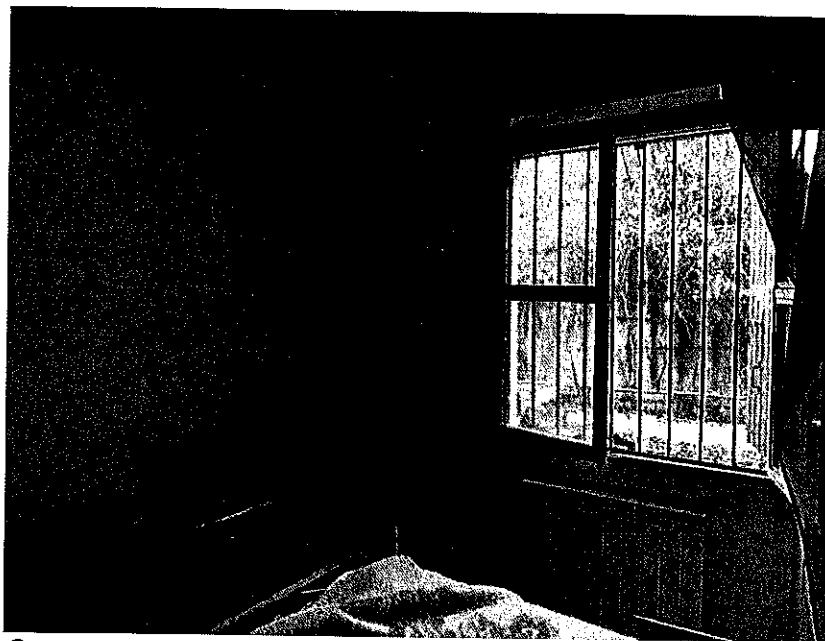
Camera



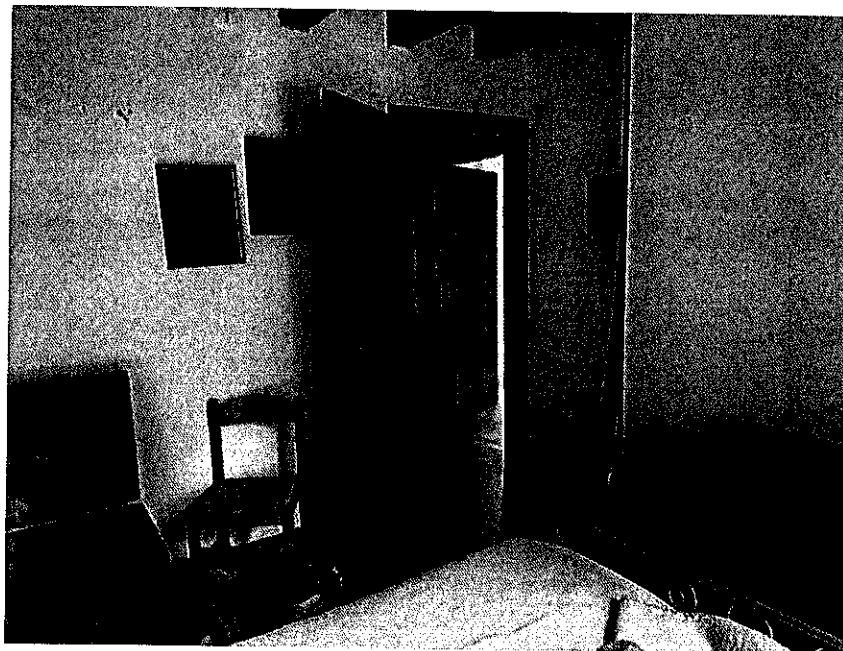
Camera



FOTO INTERNE



Camera



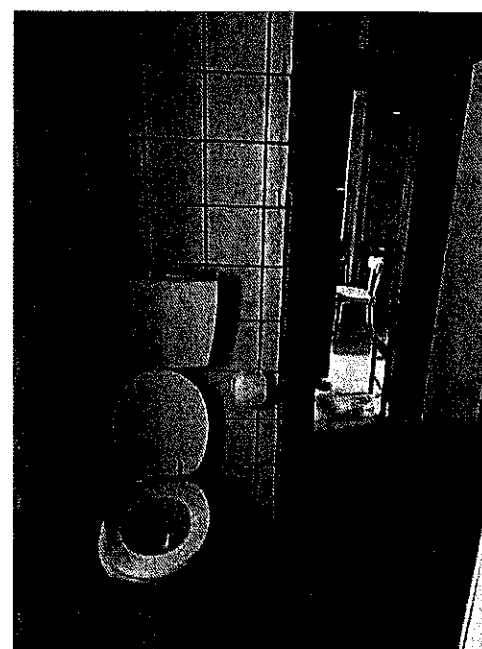
Camera



FOTO INTERNE



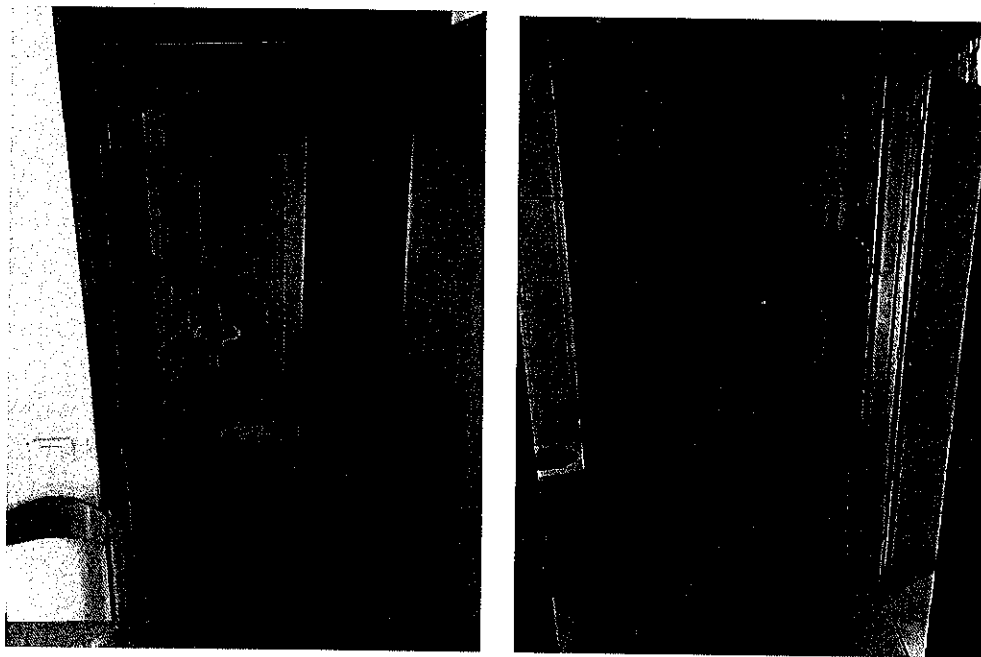
Bagno



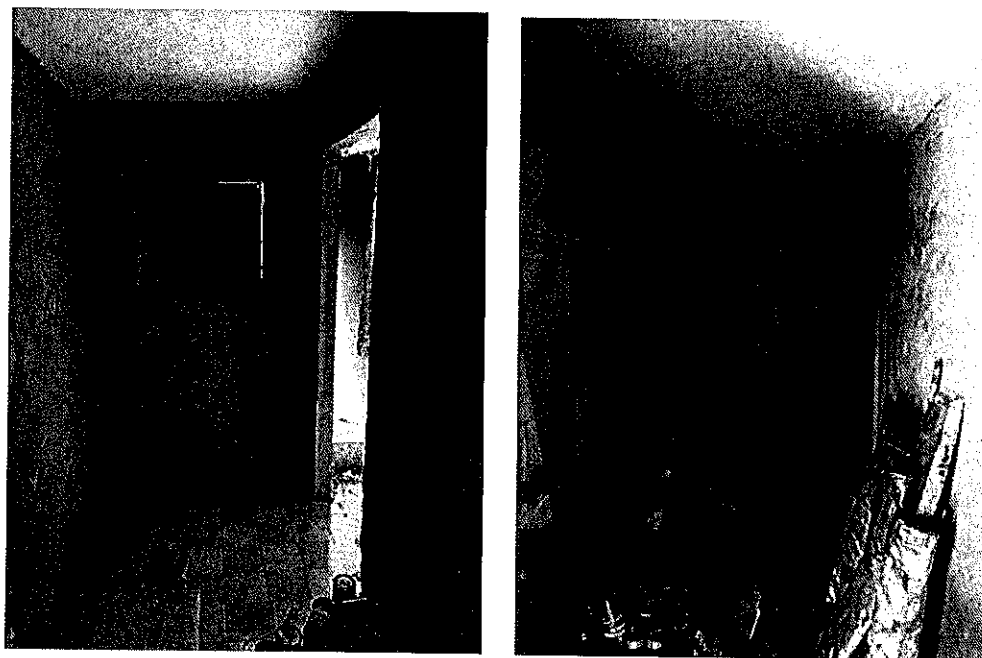
Bagno



FOTO INTERNE



Disimpegno



Cantina





Posti auto coperti



Sub. 11 - Posto auto coperto



D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali –

I beni condominiali sono individuati nell'Elaborato Planimetrico allegato e sono così costituiti:

- mapp. 979 sub. 14: BCNC (vano scale) comune ai sub. 8 – 9.
- mapp. 979 sub. 15: BCNC (zona di manovra, corte, camminamenti) comune a tutti i subalterni da 1 a 13 del mapp. 979.
- mapp. 979 sub. 16: BCNC (ingresso e disimpegno) comune ai sub 1-2-4-5-6-8.
- mapp. 979 sub. 17: BCNC (ingresso e disimpegno) comune ai sub. 3-7- 9.

I beni condominiali comuni ai sub 3 e sub 11 oggetto di pignoramento sono pertanto i mappali BCNC sub 15 e BCNC sub 17.

Tali beni comuni sono espressamente riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

a) Accesso fabbricato " Residence Cà del Burga"

Il percorso completo che consente di raggiungere l'immobile è in parte rappresentato nell'allegata mappa del Comune estratta da Google Maps ed è pressoché interamente individuabile nella *"Cartina degli Itinerari alla scoperta del Territorio"* edita dal Comune di Badia Calavena della quale si allega un estratto.

Il fabbricato "Residence Cà del Burga" si raggiunge attraverso la Via Lerchi imboccata dalla Strada provinciale S.P.10 che costeggia il centro di Badia Calavena.

La via Lerchi è una strada vicinale asfaltata che, con uno sviluppo tortuoso e stretto, si inerpica sulle pendici del colle ad Est del Comune di Badia.

Dopo circa 5 Km. dall'imbocco, deviando verso sinistra, si accede ad un breve percorso attraverso il quale si raggiunge il mappale 979 mentre, nel contempo, la via Lerchi continua a proseguire verso monte costeggiando il fabbricato in esame sul lato Est.

Il breve percorso che si dirama da Via Lerchi e raggiunge il mappale 979 si sviluppa



su proprietà terzi (orientativamente sui mapp. 928 - 921 - 927 - 923 - 925 - 926 - 78 - 80) e tal proposito si rileva che negli atti di provenienza dei mappali che costituiscono il 979 non risultano riportate servitù di passaggio.

Si precisa che nella mappa del catasto terreni è indicata una strada capezzagna che si sviluppa da Sud verso Nord il cui percorso si sovrappone all'immobile 979. Sui luoghi tale strada è in posizione traslata rispetto a quanto indicato in mappa.

Per quanto riguarda invece l'accesso all'area dove sono previsti i posti auto coperti, e quindi al sub. 11, proseguendo sempre lungo la strada vicinale, dopo aver superato a sinistra il fabbricato mapp. 979, è prevista in progetto la rampa che diramandosi da Via Lerchi si sviluppa sul subalterno BCNC sub. 15 e conduce all'area su cui insistono i posti auto coperti.

b) Accesso alle unità immobiliari pignorate sub 3 e sub 11

Nell'ambito del "Residence Cà del Burga" l'accesso all'unità abitativa al P.T. (sub 3) ed al posto auto coperto (sub 11) avviene attraverso il BCNC sub 15.

L'accesso all'annessa cantina al P.S. (sub. 3) avviene attraverso il BCNC sub 15 ed il BCNC sub 17.

Si mette in evidenza che, come riportato nei successivi paragrafi, stante la mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato non sono state realizzate le opere di sistemazione esterna.

Infatti, tra altre lavorazioni non eseguite e/o incomplete, risultano non realizzate le seguenti opere:

- la scala comune di accesso all'unità abitativa al piano primo
- la scala che collega il fabbricato all'area dove sono previsti i posti auto;
- la rampa carrabile che dalla via Lerchi conduce ai posti auto;
- l'intonaco sulle facciate.

Per cui allo stato, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'accesso alla unità abitativa ed al posto auto avviene in modo precario.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di destinazione Urbanistica Prot.00748 del 21/01/2025 (All. E.7a),

ATTESTA

che gli immobili di cui alla richiesta sono individuati dallo strumento urbanistico vigente (P.I.) come di seguito riportato:

1. Foglio 16 Mappale 979

Zone E Territorio Agricolo

Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto

Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006

Vincolo Idrogeologico forestale RD n. 3267/1923

Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 Art. 136 (parte)

Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale

Corridoi ecologici principali

Sistema dell'edilizia rurale con valore storico e testimoniale

Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato.

RIFERIMENTO NORME TECNICHE OPERATIVE P.I.

Art. 30 - Zone E - Territorio agricolo

Art. 43 - Zone A - Centro storico (Gradi d'intervento)

Il compendio Edilizio " Residence Cà del Burga" è oggetto di schedatura - Scheda n. 48 della variante 1 al P.I. che individua i diversi gradi di intervento per le diverse porzioni dell'immobile (All. E.7c).



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta conforme a quella risultante dalle visure ipotecarie.

Le unità immobiliari del fabbricato sono rappresentate solo nell'elaborato planimetrico ed essendo tutte le unità in categoria F/3 – unità in corso di costruzione – non risultano depositate in Catasto Fabbricati le relative planimetrie catastali.

Le unità immobiliari in esame risultano conformi a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile -

Il fabbricato "Residence Cà del Burga" è di antica origine e la sua presenza si riscontra anche nelle mappe catastali d'impianto riguardanti il censimento dei terreni e dei fabbricati risalenti al primo novecento aggiornate al 1930 (All. E.4b).

In tempi recenti è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione di cui alla seguente pratica edilizia:

1. **P.d.C. n. 40/2007** del 14/09/2007 prot. 7145 rilasciato alla società [REDACTED] per la realizzazione degli interventi di cui al "*Progetto per il restauro, ristrutturazione con riordino ambientale della Corte Burgagnani*" (All. E.8).

Con dichiarazione presentata in data 24/11/2007 prot. 9314, l'inizio dei lavori è stato previsto per il 26/11/2007.

Con nota prot. 301 del 13/01/2010 il Direttore dei Lavori, a seguito di un incendio verificatosi durante la ristrutturazione che ha in parte distrutto la copertura del fabbricato costituita da travatura in legno con pacchetto isolante di tipo ventilato e tegole tipo coppo, ha richiesto "*l'inagibilità permanente e la sospensione dei lavori iniziati in data 26.11.2007 per la tutela della pubblica e privata incolumità fino alla eliminazione della grave situazione di pericolo rilevata e sopra descritta*".

A tal proposito la Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Calavena ha riferito che, poiché la copertura del fabbricato è stata ripristinata, l'Ufficio non ha provveduto a dichiarare inagibile il fabbricato.

Non risulta fornita alla scrivente ulteriore documentazione successiva alla nota di cui sopra.

I lavori di cui al P.d.C. 40/2007 non sono mai stati ultimati ed il relativo Permesso di Costruire è pertanto scaduto.



Con riferimento alla **conformità edilizia** dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, rispetto al progetto di cui al P.d.C. 40/07, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Sul lato Nord risulta annessa all'unità abitativa una porzione di area (corte esclusiva) prevista in progetto quale area comune - difformità sanabile;
2. Accesso all'unità abitativa dalla corte esclusiva a Nord laddove in progetto l'accesso era previsto sul lato Sud - difformità sanabile;
3. Conseguentemente sul prospetto Nord, laddove in progetto erano previste due finestre, si riscontrano sui luoghi il portoncino di accesso ed una finestra. Parimenti sul prospetto Sud, laddove in progetto erano previste il portoncino di accesso e tre finestre, si riscontrano sui luoghi tre finestre - difformità sanabile;
4. Diversa configurazione della parete interna divisoria tra il locale soggiorno-cucina ed il vano letto e disimpegno - difformità sanabile;

Come già riportato al paragrafo D.1.3.4b le opere di sistemazione esterna del residence non sono state realizzate; in particolare non risultano realizzate la rampa pedonale di accesso all'unità abitativa al piano primo e la rampa carrabile di accesso al posto auto.

A seguito di esplicita richiesta della scrivente del 31.01.2025 circa la possibilità di concludere i lavori del residence in esame l'Ufficio Tecnico del comune di Badia Calavena con nota del 16.02.2025 comunica quanto segue:

"come stabilito dall'art. 15 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, in riferimento ai permessi di costruire:

la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Sarà pertanto necessario presentare richiesta di nuovo Permesso di Costruire o depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il completamento di tutte le opere non eseguite, in ragione della tipologia delle opere stesse ancora da realizzare, in particolar modo per quelle riguardanti le parti comuni a cui dovrà far



seguito la Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 D.P.R. n. 380/2001).

Si conclude pertanto che la completa regolarizzazione edilizia dell'unità abitativa, compreso posto auto, comporta necessariamente non solo la regolarizzazione della singola unità ma la necessità che tutto il condominio provveda, previa richiesta di rilascio di PdC e/o deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, al completamento degli impianti comuni e degli intonaci esterni, alla sistemazione delle aree esterne, alla realizzazione di tutte le opere comuni in particolar modo di quelle necessarie per l'accesso comune alle unità.

Il costo di tale intervento dipenderà dalle scelte che verranno effettuate, anche in termini di materiali utilizzati, da eventuali prescrizioni dell'Ufficio Tecnico e dovrà comprendere i costi di progettazione e di tutto quanto necessario nel rispetto della vigente normativa.

Di tutto ciò pertanto si terrà conto nella stima.

D.1.6.1 Certificazione impianti

Stante la mancata ultimazione dei lavori la Certificazione degli Impianti è assente.

In conformità a quanto sopra riportato, la stima terrà conto dei costi per Certificazione degli Impianti.

D.1.6.2 Certificazione energetica

Stante la mancata ultimazione dei lavori anche la Certificazione Energetica è assente.

In conformità a quanto sopra riportato la stima terrà conto dei costi per Certificazione Energetica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile risulta attualmente libero ed in stato di abbandono.

Sui luoghi si riscontra la presenza di mobili ed arredi.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile



Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, per l'immobile oggetto di esecuzione non risultano contratti di locazione/comodato in essere (All. E.10).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici -

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A) Iscrizioni:

- 1) **Iscrizione di ipoteca volontaria** ai RRII di Verona in data 12/04/2007 ai nn. 18417 RG. / 4073 R.P. a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED] (domicilio ipotecario
eletto: [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO come da atto notarile pubblico del
03/04/2007 rep. 6763/1488 notaio Roberto Tordiglione.

Importo capitale: 350.000,00 Euro

Importo ipoteca: 750.000,00 Euro

ANNOTAZIONE del 06/02/2008, 5537 RG. /916 R.P. per **Restrizione di beni**.

Nota 1: L'ipoteca di cui sopra insiste, tra altri, sui mapp. ex 64 – ex 66 – ex 67 –
ex 86 – ex 843 (ex 68/a) – ex 844 (ex 68/b) dai quali, con successivi
frazionamenti e con tipo mappale n. 50496/2009, ha avuto origine il mapp. 979.

Nota 2: La restrizione di beni del 06/02/2008 non ha coinvolto i mappali di cui alla
nota 1.

- 2) **Iscrizione di ipoteca volontaria** ai RRII di Verona in data 21/07/2008 ai nn.
30387 RG. / 6324 R.P. a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED] (domicilio ipotecario
eletto: [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO come da atto notarile pubblico del 09/07/2008 rep. 7650/2219 notaio Roberto Tordiglione.

Importo capitale: 250.000,00 Euro

Importo ipoteca: 500.000,00 Euro

Nota 1: L'ipoteca di cui sopra insiste, tra altri, sui mapp.:

- 914 (derivato da mapp. ex 86);
- 917 (derivato da mapp. ex 66);
- 919 (derivato da mapp. ex 67);
- 931 (derivato da mapp. ex 64);
- 843 (derivato da mapp. ex 68/a);
- 844 (derivato da mapp. ex 68/b).

dai quali, con successivo frazionamento e tipo mappale n. 50496/2009, ha avuto origine il mapp. 979.

3) Iscrizione di ipoteca volontaria ai RRII di Verona in data 04/03/2009 ai nn.

8465 RG. / 1590 R.P. a favore della

[REDACTED]

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] (domicilio ipotecario

eletto: [REDACTED] e contro [REDACTED]

debitore ipotecario, c. [REDACTED], proprietario dal 23/02/2009 al

12/02/2013 per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, derivante da concessione

a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Roberto Tordiglione in Tregnago

(Vr) in data 23/02/2009 al nn. Rep./Racc. 8107/2595.

Importo capitale: 65.000,00 Euro

Importo ipoteca: 120.000,00 Euro.

Durata: anni 15.

Gravante sul seguente immobile:

- Comune di Badia Calavena (Vr)

- C.F. Fg. 16 mapp. 979 sub. 3 (C – Fabbricato in corso di costruzione)

- C.F. Fg. 16 mapp. 979 sub. 11 (C – Fabbricato in corso di costruzione)



B) Pignoramenti:

1) Trascrizione ai RRII di Verona in data 9/10/2024 ai nn. 40764 R.G. / 30410 R.P. del **Verbale di Pignoramento Immobili** del Tribunale di Verona del 28/08/2024 rep. n. 6668 a favore di **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**, cod. fisc. **[REDACTED]** e contro **A [REDACTED]** **[REDACTED]** con sede **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** gravante sul seguente immobile:

- Comune di Badia Calavena (Vr)
- C.F. Fg. 16 mapp. 979 sub. 3 (F3 - Unità in corso di costruzione)
- C.F. Fg. 16 mapp. 979 sub. 11 (F3 - Unità in corso di costruzione)
- C.F. Fg. 16 mapp. 979 sub. 15 (Ente Comune)
- C.F. Fg. 16 mapp. 979 sub. 17 (Ente Comune)

C) Altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso:

Nessuna

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione del Regolamento Provvisorio di Condominio di cui al successivo paragrafo D.1.9.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici opponibili.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

All'atto di compravendita (All. E.1b) a firma del Notaio Roberto Tordiglione in Tregnago (VR) in data 23/02/2009 ai nn. Rep. 8103/Racc. 2592, registrato



all'Agenzia delle Entrate Ufficio Soave il 3/03/2009 al n. 668 serie 1T, trascritto ai RRII di Verona in data 4/03/2009 ai nn. 8462 R.G. / 5245 R.P, risulta allegato un regolamento di condominio provvisorio nonché una tabella dei millesimi condominiali.

Nella tabella allegata i 9 appartamenti sono identificati con le lettere dalla A alla I in conformità alla identificazione degli stessi nell'ambito della Tav.1 "Planimetria generale, distinzione unità abitative" allegata al Permesso di Costruire n.40/07.

In tali rappresentazioni l'unità abitativa in oggetto risulta individuata come Unità abitativa A cui competono 96,49 millesimi (All. E.11)

| TABELLA MILLESIMI CONDOMINIALI | | | | | |
|--------------------------------|-----------|--------------|-----------|------------------|-------------------|
| UNITA' | SUP. APP. | SUP. CANTINE | TOT. SUP. | MILL. SPESE GEN. | MILL. SPESE SCALE |
| A | 33,03 | 5,56 | 38,59 | 96,49 | |
| B | 37,33 | 3,24 | 40,57 | 101,44 | |
| C | 30,90 | 3,61 | 34,51 | 86,29 | |
| D | 31,88 | 3,64 | 35,52 | 88,81 | |
| E | 41,67 | 7,00 | 48,67 | 121,69 | |
| F | 40,54 | 2,98 | 43,52 | 108,82 | |
| G | 47,36 | 2,96 | 50,32 | 125,82 | |
| H | 52,65 | 5,43 | 58,08 | 145,22 | 635,59 |
| I | 47,41 | 2,75 | 50,16 | 125,42 | 483,41 |
| TOT. | 362,77 | 37,17 | 399,94 | 1.000,00 | 1.000,00 |

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

La società ha per oggetto sociale le seguenti attività: a) prestazione di servizi, consulenze specifiche ed attività ausiliaria per l'accesso a finanziamenti pubblici, con relativa predisposizione delle domande; b) amministrazione condominiale; c) l'acquisto, la vendita, la permuta, l'amministrazione, la gestione, la locazione e l'affitto di beni immobili di qualunque tipo quali, a titolo esemplificativo: - terreni edificatori ed agricoli; - fabbricati, porzioni di fabbricati di tipo abitativo, commerciale,



industriale, artigianale, agricolo; - magazzini e officine; d) la costruzione, la ricostruzione, la ristrutturazione e restauro conservativo (sia in proprio che dandone i relativi lavori in appalto a terzi) di immobili di qualunque tipo; e) la costruzione, la ristrutturazione, il rifacimento e la manutenzione di opere edili in genere e relative a unità immobiliari di qualunque tipo, parti comuni di condomini, stazioni di servizio, chioschi, impianti tecnologici, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, impianti di irrigazione, giardini, strade, ponti, cavalcavia;..... (All.E.2)
.....(omissis).....

Il bene è pervenuto alla società con di Atto di compravendita del 13/02/2013 Rep. n. 11090/11092 Notaio Roberto Tordiglione in Verona (VR) trascritto ai RRII di Verona in data 20/02/2013 ai nn. 6725 RG./ 4222 R.P, di cui al paragrafo D.1.1a.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di unità immobiliare allo stato attuale non divisibile.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

TABELLE SUPERFICI NETTE ESISTENTI

| SUPERFICI NETTE INTERNE Sub 3 | |
|---|--------------|
| DESTINAZIONE | mq. |
| Soggiorno - Cucina | 15,70 |
| Camera | 11,10 |
| Bagno | 3,83 |
| Disimpegno | 1,64 |
| Cantina | 5,07 |
| Corte | 28,00 |
| Totale superfici nette interne Sub 3 | 65,33 |



| | |
|---------------------------------------|--------------|
| SUPERFICE NETTA Sub 11 | |
| DESTINAZIONE | mq. |
| Posto auto scoperto | 12,00 |
| Totale superficie netta Sub 11 | 12,00 |

TABELLA SUPERFICI LORDE Sub. 3 e Sub 11

| Destinazione | mq | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------------------------|-------|--------|------------------------|
| Appartamento | 45,00 | 1 | 45,00 |
| Cantina | 9,00 | 0,50 | 4,50 |
| Corte | 28,00 | 0,3 | 8,40 |
| Posto auto scoperto | 12,00 | 0,3 | 3,60 |
| TOTALE Sup. Commerciale | | | 61,50 |

In C.T. mq. 61,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Calavena (Vr).

Le fonti d'informazione sono date da: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Badia Calavena (Vr), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

In allegato si produce copia di 2 atti di vendita relativi ad immobili siti nei pressi del fabbricato in esame:



1. Comparabile A: Compravendita del 14.11.2022 rep. 1871/racc. 1656 Notaio in Lavagno Mattia Peli Zuzzi - Immobile in Badia Calavena C.E.U. fg. 13 mapp. 507 categ. A4 - Prezzo di vendita €. 13.000 – Immobile dichiarato ante 67 senza ulteriori interventi che abbiamo necessitato di autorizzazioni edilizie sito in località [REDACTED] (All. E.14a).

2. Comparabile B: Compravendita del 22.02.2021 rep. 1638 / racc. 1471 Notaio in Buttapietra Castellani Gregorio - Immobile in Badia Calavena C.E.U. fg. 16 mapp. 20 sub. 1 categ. A2 e mapp. 20 sub. 6 e 9 aree urbane di totale mq. 55,00 - Prezzo di vendita €. 45.000 – Immobile dichiarato ante 67 ristrutturato con licenza di costruzione n. 538/1975 ed abitabilità del 1986 sito in località [REDACTED] (All. E.14b).

Si allega inoltre:

- a) Annuncio della stampa specializzata relativamente ad un immobile in vendita a Badia Calavena (Vr), anche questo un bivani seppur di minore superficie commerciale e diversa localizzazione, per il quale la richiesta è di €. 49.000,00 completo in ogni parte ed arredato (All. E.14c).
- b) Tabella OMI - 1° semestre anno 2024 solo a titolo di raffronto (All. E.14d).

Per l'immobile in esame, considerato tutto quanto prima riportato, si ritiene congruo un valore pari a circa **680,00 €./mq.**

D.1.13.3. Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Sup commerciale | Valore al mq | Valore commerciale |
|----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Sub 3 + Sub 11 | Mq. 61,00 | €. 680,00 | €. 41.480,00 |
| Totale | | | €. 41.480,00 |

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri / obblighi di



-
- E.3 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;**
 - E.4 Estratto Storico del Catasto;**
 - E.5 Frazionamenti e Tipo Mappale;**
 - E.6 Ispezioni ipotecarie aggiornate;**
 - E.7 Certificato di Destinazione Urbanistica (a) - Stralcio P.I. (b) - Schede intervento (c);**
 - E.8 Titoli Edilizi;**
 - E.9 Corrispondenza Ufficio Tecnico Badia Calavena**
 - E.10 Verifica Agenzia delle Entrate di Verona;**
 - E.11 Reg. Condominiale provvisorio e Tabella Millesimi;**
 - E.12 Elaborato Fotografico degli INTERNI;**
 - E.13 Elaborato Fotografico degli ESTERNI;**
 - E.14 Dati comparativi acquisiti per stima.**





Repertorio n. 11.090/11.092

Raccolta n. 4.991

COMPRAVENDITA

I sottoscritti:

parte venditrice

[redacted] e domiciliato [redacted]

parte acquirente

[redacted] alla [redacted] capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgo-
la zero zero) interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscri-
zione nel Registro Imprese di [redacted] R.E.A. n. [redacted] in
persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor [redacted]
[redacted] domiciliato per la carica pres-
so la sede sociale.

P R E M E S S A

Dichiara il signor [redacted]:

- di essere pieno ed assoluto proprietario del seguente immobile facente parte del
fabbricato denominato "Residence Cà del Burga" sito in Badia Calavena (VR) al-
la Località Burgagnani e precisamente:

* appartamento ubicato al piano terra, attualmente allo stato grezzo, privo di im-
pianti tecnologici e finiture, avente quali pertinenze esclusive una cantina al pia-
no interrato, un garage posto in un separato corpo di fabbrica, nonché una corte
scoperta al piano terra, il tutto meglio descritto, confinato ed accatastato nel suc-
cessivo articolo secondo;

- che quanto sopra ad esso è pervenuto per acquisto fattone dalla società
[redacted] di compravendita per
Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 23 febbraio 2009, repertorio n.
8103, registrato a Soave il 3 marzo 2009 al n. 668 serie 1T e trascritto a Verona il
4 marzo 2009 ai nn. 8462/5245;

- che alla società [redacted] il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui
fa parte l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone in parte dal signor
[redacted] in parte dal signor [redacted] giusta atto di compraven-
dite per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 3 aprile 2007, Repertorio
n. 6761, registrato a Soave l'11 aprile 2007 al n. 787 serie 1T e trascritto a Vero-
na il 12 aprile 2007 ai nn. 18415/10737 ed ai nn. 18416/10738;

- che ai signori [redacted] quanto sopra è pervenuto per
atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione intercorso con i signori [redacted]
[redacted] giusta atto per Notaio Mario Mastelli di Soave in
data 18 settembre 1998, registrato a Soave il 5 ottobre 1998 al n. 1276 mod. IV e
trascritto a Verona il 6 ottobre 1998 ai nn. 29210/19686, 29211/19687,
29212/19688 e 29213/19689;

- che la società [redacted] in forza dei provvedimenti autorizzativi di se-
guito citati, ha in corso il restauro e la ristrutturazione del predetto fabbricato che
attualmente è composto da quattro abitazioni al piano terra, tre abitazioni al pri-
mo piano e due abitazioni al secondo piano, nonché quattro posti auto coperti, il
tutto attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena al
foglio 16, particella 979 subalterni da 1 a 17, comprese le parti comuni, giusta di-
chiarazione di variazione n. 5846.1/2009 approvata dall'UTE di Verona in data
19 febbraio 2009;

- che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

Registrato Agenzia
delle Entrate
Ufficio Verona 1

il 20/02/2013
al n. 3238
serie 1T
euro 5.359,00

Trascritto a Verona

il 20/02/2013
ai nn. R.G. 6725
R.P. 4222

1) ipoteca volontaria iscritta a Verona il 12 aprile 2007 ai nn. 18417/4073 per la somma di Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) a favore della

[redacted] e contro [redacted]

[redacted] a garanzia di un contratto di apertura di credito per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 3 aprile 2007, Repertorio n. 6763, registrato a Soave l'11 aprile 2007 al n. 788 serie 1T;

2) ipoteca volontaria iscritta a Verona il 21 luglio 2008 ai nn. 30387/6324 per la somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore della

[redacted] e contro [redacted]

[redacted] a garanzia di un contratto di apertura di credito per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 9 luglio 2008, Repertorio n. 7650, registrato a Soave il 17 luglio 2008 al n. 2571 serie 1T;

3) ipoteca volontaria iscritta a Verona il 4 marzo 2009 ai nn. 8465/1590 per la somma di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a favore della

[redacted] e contro il signor [redacted]

[redacted] a garanzia di un mutuo fondiario concesso giusta atto per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 23 febbraio 2009, repertorio n. 8107, registrato a Soave il 3 marzo 2009 al n. 670 serie 1T, il cui debito residuo ammonta ad Euro 47.085,07 (quarantasettemilaottantacinque virgola zero sette);

- che tra il signor [redacted] in lato e la società [redacted]

[redacted], come sopra rappresentata, dall'altro, è intercorso in data 23 maggio 2011 un contratto preliminare avente ad oggetto l'immobile di cui al presente atto, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Verona 1 in data 10 giugno 2011 al n. 5342 Atti Privati Serie 3, per il quale è stata versata la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a titolo di caparra;

- che le costituite parti con il presente atto intendono dare esecuzione al precitato contratto preliminare procedendo alla vendita dell'immobile che ne costituisce l'oggetto;

TANTO PREMESSO

si addivene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

OGGETTO. Il signor [redacted] vende alla società [redacted] che, come sopra rappresentata, acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato denominato "Residence Cà del Burga" sito in **Badia Calavena (VR)** alla Località Burgagnani e precisamente:

- appartamento ubicato al piano terra, attualmente allo stato grezzo, privo di impianti tecnologici e finiture, avente quali pertinenze esclusive una cantina al piano interrato, un garage posto in un separato corpo di fabbrica, nonchè una corte scoperta al piano terra.

Riportato nel **Catasto Fabbricati** del detto Comune in ditta Fior Daniele al **folio 16**, particelle:

* **979 sub 3**, Via Burgagnani, piano T, in corso di costruzione, senza reddito;

* **979 sub 11**, Via Burgagnani, piano 1, in corso di costruzione, senza reddito.

Confini:

- l'appartamento confina con la particella 979 sub 4 e la particella 979 sub 15 per più lati, salvi altri;
- la cantina confina con la particella 979 sub 7, con corridoio di accesso, con terrapieno per più lati, salvi altri;
- il garage confina con la particella 979 subalterni 10 e 12, con la particella 979 sub 15 per più lati, salvi altri.

Il trasferimento si effettua a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato.

Precisano le parti che l'unità abitativa in oggetto è allo stato grezzo e l'ultimazione della stessa avverrà a totale carico, cura e spese della parte acquirente. Precisano altresì le parti che l'intero fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto ha subito un incendio nel corso dell'anno 2009 in seguito al quale l'immobile in oggetto è stato parzialmente danneggiato dalle fiamme.

Sono segnatamente compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'articolo 1117 c.c., dal regolamento di condominio che, con relative tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera C) all'atto per Notaio Roberto Tordiglione di Tregnago in data 23 febbraio 2009, repertorio n. 8103, citato in premessa, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili:

- particella 979 sub 15, zona di manovra, corte e camminamenti, comune a tutti i subalterni;
- particella 979 sub 17, ingresso e disimpegno comune ai subalterni 3, 7 e 9.

A tale riguardo precisano le parti che all'appartamento in oggetto compete la quota di 96,49/1000 (novantasei virgola quarantanove millesimi).

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù del succitato titolo di provenienza, che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 3

PREZZO. Dichiarano le parti che il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in Euro 54.085,07 (cinquantaquattromilaottantacinque virgola zero sette) regolato come segue:

- a) Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) sono stati pagati con le modalità di seguito specificate dalla parte acquirente alla venditrice che ne accusa ricevuta e ne rilascia quietanza;
- b) i restanti Euro 47.085,07 (quarantasettemilaottantacinque virgola zero sette) vengono soddisfatti mediante accollo della residua quota del mutuo fondiario citato in premessa al punto 3).

I sottoscritti, anche nella indicata qualità, ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che il predetto corrispettivo è stato pagato come segue:

- l'importo di Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mediante l'assegno bancario n. [REDACTED] della somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) tratto in data 23 maggio 2011 sul c/c intrattenuto dalla parte acquirente presso l' [REDACTED] all'ordine della parte venditrice, recante la clausola di non trasferibilità, assegno consegnato contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare intercorso fra le parti e citato in premessa.

A tale riguardo le parti precisano che la parte acquirente ha anticipato per conto della parte venditrice delle spese inerenti l'acquisto dell'immobile in oggetto per un importo complessivo di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), spese ben note alle parti medesime come le stesse dichiarano. A tale proposito le parti precisano che per accordi tra esse intercorsi tali spese devono considerarsi decurtate dalla caparra a suo tempo versata che conseguentemente si riduce all'importo di Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero), come sopra precisato. Conseguentemente il signor [REDACTED], a titolo di restituzione di tali spese anticipate, consegna alla parte acquirente, che ne accusa ricevuta e ne rilascia quietanza, la somma di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) mediante l'assegno circolare n. [REDACTED] messo in data 11 febbraio 2013 da [REDACTED] della parte acquirente, recante la clausola di non trasferibilità;

- i restanti Euro 47.085,07 (quarantasettemilaottantacinque virgola zero sette) mediante accollo della residua quota di mutuo fondiario citato al punto 3) della premessa.

La parte acquirente pertanto subingredisce in tutti i patti, clausole e condizioni dello stesso e si obbliga a pagarne le rate di ammortamento a partire dalla prima scadente successivamente alla data odierna.

La parte acquirente elegge domicilio così come stabilito dalle leggi sul Credito Fondiario.

Il presente atto sarà notificato dal Notaio autenticante all'Istituto mutuante, ai fini dell'accollo.

La parte venditrice rilascia quietanza del prezzo come sopra regolato, dichiarando di null'altro avere a pretendere per la fatta vendita, salvo il buon fine dell'accollo.

ARTICOLO 4

POSSESSO. La parte acquirente viene immessa dalla data di efficacia del presente atto nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

ARTICOLO 5

GARANZIE. La parte alienante assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per le formalità ipotecarie citate in premessa che vengono tollerate dalla parte acquirente.

Le parti precisano che la parte acquirente resta estranea a qualsiasi obbligo di pagamento dei mutui citati in premessa ai punti 1) e 2) le cui rate di ammortamento continueranno a gravare sulla parte mutuataria, società [REDACTED] con sede in [REDACTED] mentre la parte acquirente subentra alla parte venditrice negli obblighi derivanti dal mutuo citato in premessa al punto 3) mediante l'accollo di cui all'articolo secondo.

La parte alienante presta la più ampia garanzia per l'evizione.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE. La parte alienante rinunzia all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni responsabilità.

ARTICOLO 7

DICHIARAZIONI URBANISTICHE, FISCALI, DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, DELLA CONFORMITA' CATASTALE E DELLO STATO CIVILE

a) *dichiarazioni urbanistiche.* Ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, la parte venditrice, con-

sapevole delle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto preesisteva alla data del 1° settembre 1967 nell'originaria struttura e consistenza.

Ai fini delle suddette normative la parte venditrice dichiara inoltre:

- che detto fabbricato è in corso di restauro e ristrutturazione in virtù del Permesso a Costruire n. 40/07 rilasciato dal Comune di Badia Calavena il 14 settembre 2007, prot. n. 7145;

- che successivamente non sono state compiute opere tali da richiedere autorizzazioni, concessioni edilizie o sanatorie e che non sono mai stati assunti provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni. In ogni caso, la parte venditrice garantisce di tenere indenne la parte acquirente da quanto possa essere in futuro richiesto a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione ed onere di concessione dovuti a seguito di comportamenti imputabili alla parte venditrice medesima.

b) dichiarazioni fiscali. I sottoscritti, anche nella qualità, ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano di non essersi avvalsi dell'attività di alcun mediatore.

c) dichiarazioni relative alla prestazione energetica. La parte venditrice dichiara che non sussiste ancora, in relazione al disposto dell'art. 6 d.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'immobile oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica in quanto è ancora allo stato grezzo, non ultimato, e privo degli impianti che consentano il calcolo della prestazione energetica.

d) dichiarazioni relative alla conformità catastale. Le parti, anche come sopra rappresentate, dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di immobile in corso di costruzione, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa in materia catastale, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, così come precisato nella circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9/7/2010.

Si allega al presente atto sotto la **lettera A)** l'elaborato planimetrico raffigurante il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto.

e) dichiarazioni dello stato civile. Il signor [REDACTED] ai fini dell'articolo 2659 n. 1) del codice civile e della trascrizione del presente atto, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ARTICOLO 8

IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI. Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura, fino ad oggi afferenti l'immobile in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte alienante.

La parte alienante dichiara - e la parte acquirente, come rappresentata, ne prende atto - che con la presente vendita la stessa trasferisce prima dei cinque anni dall'acquisto un'abitazione per la quale ha usufruito delle agevolazioni fiscali della "prima casa". L'alienante si impegna pertanto ad acquistare altro immobile da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla data odierna, ovvero a tenere indenne l'acquirente dalle eventuali conseguenze che possano derivare a suo carico

in ragione della decadenza dalle agevolazioni.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO

Le imposte e le spese tutte del presente atto e sue conseguenziali a carico della società acquirente.

Ai sensi della nota all'art. 10 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, l'imposta versata per il contratto preliminare intercorso tra le parti e citato in premessa, pari ad Euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) sarà imputata all'imposta di registro dovuta in relazione al presente atto.

Verona, 13 febbraio 2013.

FIRMATO:

[REDACTED]

Repertorio n. 11.090

AUTENTICA DI FIRMA REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Verona, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

CERTIFICATO

che l'apposta firma è del signor:

[REDACTED]

Della sua identità personale io Notaio sono certo.

Ha firmato alla mia presenza anche a margine del foglio intermedio previa lettura dell'atto da me datane allo stesso che mi ha dispensato dalla lettura di quanto allegato.

Sottoscritto in Verona, Lungadige Matteotti n. 13, il 13 (tredici) febbraio 2013 (duemilatredici) alle ore 10 (dieci) e 15 (quindici) minuti.

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE - SEGUE SIGILLO

Verona, 13 febbraio 2013.

FIRMATO:

[REDACTED]

Repertorio n. 11.092

Raccolta n. 4.991

AUTENTICA DI FIRMA REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Verona, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

CERTIFICATO

che l'apposta firma è del signor:

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Società [REDACTED]

[REDACTED], capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di [REDACTED]

Della sua identità personale io Notaio sono certo.

Ha firmato alla mia presenza anche a margine del foglio intermedio previa lettura dell'atto da me datane allo stesso che mi ha dispensato dalla lettura di quanto allegato.

Sottoscritto in Verona, Lungadige Matteotti n. 13, il 13 (tredici) febbraio 2013 (duemilatredici) alle ore quindici.

FIRMATO:

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE - SEGUE SIGILLO

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di nove facciate è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito, oggi 8 novembre 2024

Ufficio Provinciale di: VERONA

Comune di: BADIA CALAVENA

Blenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | | Sezione | Foglio 16 | Particella 979 | | Tipo mappale | del: |
|----------------|-----------------------|---------|--------------|-------------------|------|--|------|
| BADIA CALAVENA | | | | | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n° civ | Planl | Scala | Int. | DESCRIZIONE | |
| 1 | LOCALITA' BURGAGNANI | | T | | | SOPPRESSO | |
| 2 | LOCALITA' BURGAGNANI | | T | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 3 | LOCALITA' BURGAGNANI | | T | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 4 | LOCALITA' BURGAGNANI | | T | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 5 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 6 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 7 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 8 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 2 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 9 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 2 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 10 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 11 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 12 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 13 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1 | | | UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE | |
| 14 | LOCALITA' BURGAGNANI | | 1-2 | | | B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 8-9. | |
| 15 | LOCALITA' BURGAGNANI | | SI-TI | | | B.C.N.C. ZONA DI MANOVRA, CORTI, CAMMINAMENTI, COMUNE A TUTTI I SUB. | |
| 16 | LOCALITA' BURGAGNANI | | SI | | | B.C.N.C. INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB. 1-2-4-5-6-8. | |
| 17 | LOCALITA' BURGAGNANI | | SI | | | B.C.N.C. INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB. 3-7-9. | |

Rilasciata da: Servizio Telematico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6725
Registro particolare n. 4222
Presentazione n. 144 del 20/02/2013

UTC: 2013-02-20T11:52:50.586674+01:00

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

| | | | |
|--------------|--------------------|---------|---------------------------|
| Liquidazione | Totale | € 90,00 | |
| | Imposta ipotecaria | - | Imposta di bollo - |
| | Tassa ipotecaria | € 90,00 | Sanzioni amministrative - |

Eseguita la formalità,
Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6189
Protocollo di richiesta VR 27558/1 del 2013

Il Conservatore
Conservatore REITANO SALVATORE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | |
|-------------|--|-------------------------------------|
| Descrizione | SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA | |
| Data | 13/02/2013 | Numero di repertorio 11092/4991 |
| Notaio | TORDIGLIONE ROBERTO | Codice fiscale TRD RRT 68C07 F839 T |
| Sede | VERONA (VR) | |

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | | | | |
|----------------|--|-----------|----------------|--------------|
| Immobile n. 1 | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 16 | Particella 979 | Subalterno 3 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | | Consistenza - | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | | N. civico - |

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6725

Registro particolare n. 4222

Presentazione n. 144 del 20/02/2013

UTC: 2013-02-20T11:52:50.586674+01:00

Pag. 2 - segue

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-----|------------|----|
| Piano | T | | | | |
| Immobile n. 2 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 | Subalterno | 11 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | Consistenza | - | | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | | N. civico | - |
| Piano | 1 | | | | |

Unità negoziale n. 2

| | | | | | |
|----------------|----------------------------|-------------|-----|------------|----|
| Immobile n. 1 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 | Subalterno | 15 |
| Natura | E - ENTE COMUNE | Consistenza | - | | |
| Immobile n. 2 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 | Subalterno | 17 |
| Natura | E - ENTE COMUNE | Consistenza | - | | |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Cognome [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRASFERIMENTO E' STATO EFFETTUATO A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI
L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA,

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6725

Registro particolare n. 4222

Presentazione n. 144 del 20/02/2013

UTC: 2013-02-20T11:52:50.586674+01:00

Pag. 3 - Fine

PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE L'UNITA' ABITATIVA E' ALLO STATO GREZZO E L'ULTIMAZIONE DELLA STESSA AVVERRA' A TOTALE CARICO, CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE. HANNO PRECISATO ALTRESI' LE PARTI CHE L'INTERO FABBRICATO DEL QUALE FA PARTE L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B HA SUBITO UN INCENDIO NEL CORSO DELL'ANNO 2009 IN SEGUITO AL QUALE L'IMMOBILE E' STATO PARZIALMENTE DANNEGGIATO DALLE FIAMME. SONO SEGNATAMENTE COMPRESI NEL TRASFERIMENTO I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO QUALI RISULTANO DALL'ARTICOLO 1117 C.C., DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA C) ALL'ATTO PER NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE DI TREGNAGO IN DATA 23 FEBBRAIO 2009, REPERTORIO N. 8103, REGISTRATO A SOAVE IL 3 MARZO 2009 AL N. 668 SERIE 1T E TRASCRITTO A VERONA IL 4 MARZO 2009 AI NN. 8462/5245, ED IN PARTICOLARE SUI BENI COMUNI NON CENSIBILI DESCRITTI NEL QUADRO B ALL'UNITA' NEGOZIALE 2.1, ZONA DI MANOVRA, CORTE E CAMMINAMENTI, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI E 2.2 INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 3, 7 E 9. A TALE RIGUARDO LE PARTI HANNO PRECISATO CHE ALL'APPARTAMENTO COMPETE LA QUOTA DI 96,49/1000.



Roberto Tordiglione
Notaio
 Bardolino
 Borgo Cavour n. 39

Repertorio n. 8103

Raccolta n. 2592

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno ventitre del mese di febbraio

23 febbraio 2009

In Verona, nel mio studio in Lungadige Matteotti n. 13, alle ore 15 (quindici) e 20 (venti) minuti.

Innanzi a me Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Tregnago, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

si sono costituiti:

parte venditrice

[redacted]
 capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di [redacted]

[redacted] galmente rappresentata dall'Amministratore Unico signor [redacted]

domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato al presente atto in virtù di delibera dell'assemblea dei soci in data 23 febbraio 2009 che in estratto autentico per me notaio in data odierna si allega al presente atto sotto la **lettera A)**;

parti acquirenti- prima parte acquirente:

[redacted]
 [redacted]

- seconda parte acquirente:

[redacted]
 [redacted]

- terza parte acquirente:

[redacted]
 [redacted]

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

P R E M E S S A

Dichiara il signor [redacted], nella indicata qualità:

- che con atto di compravendita per me Notaio in data 3 aprile 2007, Repertorio n. 6761, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave l'11 aprile 2007 al n. 787 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona il 12 aprile 2007 ai nn. 18415/10737 ed ai nn. 18416/10738, la società [redacted] acquistata dai signori [redacted] infra maggior consistenza, la piena ed assoluta proprietà di un appezzamento di terreno sito in Badia Calavena (VR), alla Località Burgagnani, sul quale insisteva un vecchio fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione adibito ad abitazione del conduttore del fondo con relativi annessi rustici (stalla, fienile, portico);

- che con il precitato atto di compravendita per me Notaio [redacted] ha acquistato dal signor [redacted] le particelle 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 128, 151, 152, 155, 164, 199, 320, 529, 843 (ex 68/a) e 845 (ex 655/a) riportate nel N.C.T. del Comune di Badia Calavena al foglio 16, mentre dal signor [redacted] particelle 72, 75, 76, 77, 78, 107, 108, 490, 493, 654, 656, 657, 658, 844 (ex 68/b) e 846 (ex 655/b) riportate nel N.C.T. del Comune di Badia Calavena al foglio 16;

Registrato Agenzia
 delle Entrate
 Ufficio Soave

il 03/03/2009
 al n. 668
 serie 1T
 euro 1.918,00

Trascritto a Verona

il 04/03/2009
 ai nn. R.G. 8460
 R.P. 5243

Trascritto a Verona

il 04/03/2009
 ai nn. R.G. 8461
 R.P. 5244

Trascritto a Verona

il 04/03/2009
 ai nn. R.G. 8462
 R.P. 5245

- che ai signori [redacted] quanto di loro rispettiva proprietà è pervenuto per atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione intercorsa con i signori [redacted] giusta atto per notaio Mario Mastelli di Soave in data 18 settembre 1998, registrato a Soave il 5 ottobre 1998 al n. 1276 mod. IV e trascritto a Verona il 6 ottobre 1998 ai nn. 29210/19686, 29211/19687, 29212/19688 e 29213/19689;

- che ai sopracitati signori [redacted] quanto sopra è pervenuto per successione dal coniuge e padre signor [redacted] che era nato [redacted] deceduto il [redacted] giusta denuncia di successione registrata a Soave il 29 luglio 1994 al n. 19 Vol. 324 e trascritta a Verona il 7 marzo 1995 ai nn. 7524/5373, salvo quanto precisato al successivo punto 3);

1) che il signor [redacted] in virtù degli atti di seguito specificati, è divenuto proprietario dei beni in oggetto per le seguenti quote:

* quota di 88/90 (ottantotto novantesimi) delle particelle 107, 108, 490, 493;

* quota di 34/36 (trentaquattro trentaseiesimi) delle particelle 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 128, 151, 152, 155, 164, 199, 320, 529, 654, 655, 656, 657, 658;

- che i titoli che hanno originato le predette quote di comproprietà in favore del predetto signor [redacted] sono i seguenti:

a) successione in morte della madre [redacted] lasciando a sé superstiti i figli [redacted]

[redacted] coniuge [redacted] per l'usufrutto uxorio (successivamente deceduto consolidandosi l'usufrutto alla nuda proprietà a beneficio dei suindicati eredi);

b) atto di compravendita per Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 11 settembre 1954, trascritto a Verona l'11 ottobre 1954 ai nn. 10246/8291;

c) atto di compravendita per Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 16 febbraio 1957, trascritto a Verona il 25 febbraio 1957 ai nn. 2741/2109;

d) successione di [redacted] lasciando a sé superstiti i germani [redacted]

e) atto di vendita per Notaio Guido Paulone di Verona in data 16 novembre 1974, trascritta a Verona il 6 dicembre 1974 al n. 19598 R.G. con il quale [redacted]

[redacted] ceduto al germano [redacted] la loro quota di comproprietà sull'immobile in oggetto;

- che in data [redacted] deceduto il signor [redacted] lasciando a sé superstiti i [redacted]

[redacted] giusta la predetta successione ereditaria;

- che nella successione del signor [redacted] immobili in oggetto figurano per le seguenti quote:

* quota di 88/90 (ottantotto novantesimi) delle particelle 107, 108, 490, 493;

* quota di 34/36 (trentaquattro trentaseiesimi) delle particelle 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 128, 151, 152, 155, 164, 199, 320, 529, 654, 655, 656, 657, 658.

2) che le restanti quote di comproprietà dei predetti immobili risultavano dai Registri Immobiliari formalmente intestate alla signora [redacted] ad essa pervenute con la precitata successione del germano [redacted]

[redacted] di cui alla precedente lettera e);

3) che nel sopracitato atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione per Notaio Mario Mastelli in data 18 settembre 1998, i comparenti signori [redacted]

[redacted] hanno fatto presente che i terreni oggetto dell'atto risultavano intestati, congiuntamente ad essi comparenti, anche alla signora [redacted] tale riguardo, sotto la propria personale responsabilità a sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, hanno dichiarato che i relativi beni sono stati da sempre posseduti e goduti incontrastatamente da essi comparenti e che, pertanto, ne hanno usucapito la relativa eventuale comproprietà ed hanno chiesto l'intestazione catastale in conformità al predetto atto per Notaio Mario Mastelli in forza della Legge 17 agosto 1941 n. 1043; - che la società [redacted] in forza dei provvedimenti autorizzativi di seguito citati, ha restaurato e ristrutturato il predetto fabbricato rurale che attualmente è composto da quattro abitazioni al piano terra, tre abitazioni al primo piano e due abitazioni al secondo piano, nonché quattro posti auto coperti, il tutto attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena al foglio 16, particella 979 subalterni da 1 a 17, comprese le parti comuni, giusta dichiarazione di variazione n. 5846.1/2009 approvata dall'UTE di Verona in data 19 febbraio 2009;

- che sui predetti immobili gravano le seguenti formalità:

* ipoteca iscritta a Verona il 12 aprile 2007 ai nn. 18417/4073 per la somma di Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) a favore della [redacted]

[redacted] e contro la società [redacted] a garanzia di un contratto di apertura di credito per me Notaio in data 3 aprile 2007, Repertorio n. 6763, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave l'11 aprile 2007 al n. 788 serie 1T;

* ipoteca iscritta a Verona il 21 luglio 2008 ai nn. 30387/6324 per la somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore della [redacted]

[redacted] e contro la società [redacted] a garanzia di un contratto di apertura di credito per me Notaio in data 9 luglio 2008, Repertorio n. 7650, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave il 17 luglio 2008 al n. 2571 serie 1T;

- che il signor [redacted] ha fatto richiesta di acquisto di un'abitazione facente parte del sopra citato fabbricato e di un appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 21.496 (ventunomilaquattrocentonovantasei);

- che i signori [redacted] hanno fatto richiesta di acquisto ciascuno di un'abitazione facente parte del sopra citato fabbricato;

TANTO PREMESSO

si addiviene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

PRIMA VENDITA. La società [redacted] come sopra rappresentata, vende al signor [redacted] e acquista la piena ed assoluta proprietà dei seguenti immobili siti in **Badia Calavena (VR)** alla Località Burgagnani e precisamente:

1) appartamento facente parte del fabbricato denominato "Residence Cà del Burga" ubicato al secondo piano, attualmente allo stato grezzo e privo di impianti

tecnologici e finiture, con annessi cantina al piano interrato e garage posto in un separato corpo di fabbrica, il tutto confinante con restante proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e altri.

Riportato nel **Catasto Fabbricati** del detto Comune in di [REDACTED] **folio 16**, particelle:

* **979 sub 9**, Via Burgagnani, piano 2, in corso di costruzione, senza reddito;

* **979 sub 13**, Via Burgagnani, piano 1, in corso di costruzione, senza reddito;

2) appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 21.496 (ventunomilaquattrocentonovantasei), confinante con le particelle 78, 932, 934, 925, 71, 131, 575, 610, 611, 527, 549, 146, 282, 159, salvi altri.

Riportato nel **Catasto Terreni** del detto Comune in [REDACTED] al **folio 16**, particelle:

* **80**, bosco ceduo, cl. 2, di Ha 1, are 47 e ca 67, R.D. Euro 19,07, R.A. Euro 4,58;

* **84**, bosco ceduo, cl. 3, di ca 97, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,03;

* **128**, bosco ceduo, cl. 3, di are 40, ca 81, R.D. Euro 4,22, R.A. Euro 1,26;

* **933**, pascolo cl. 2, di are 1 e ca 21, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,08;

* **935**, semin., cl. 4, di are 7 e ca 51, R.D. Euro 2,33, R.A. Euro 1,75;

* **937**, pascolo, cl. 2, di are 16 e ca 79, R.D. Euro 2,17, R.A. Euro 1,13.

Precisano le parti che l'appezzamento di terreno di cui al precedente punto 2) è boschivo ed incolto, ed altresì in forte pendenza, elementi tutti dei quali si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo dello stesso quale riportato nel successivo articolo tre.

SECONDA VENDITA. La società [REDACTED], come sopra rappresentata, vende al signor [REDACTED] che acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato denominato "Residence Cà del Burga" sito in **Badia Calavena (VR)** alla Località Burgagnani e precisamente:

- appartamento ubicato al primo piano, attualmente allo stato grezzo e privo impianti tecnologici e finiture, con annessi cantina al piano interrato e garage posto in un separato corpo di fabbrica, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], salvi altri.

Riportato nel **Catasto Fabbricati** del detto Comune al **folio 16**, particelle:

* **979 sub 7**, Via Burgagnani, piano 1, in corso di costruzione, senza reddito;

* **979 sub 12**, Via Burgagnani, piano 1, in corso di costruzione, senza reddito;

TERZA VENDITA. La società [REDACTED] come sopra rappresentata, vende al signor [REDACTED] che acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato denominato "Residence Cà del Burga" sito in **Badia Calavena (VR)** alla Località Burgagnani e precisamente:

- appartamento ubicato al piano terra, attualmente allo stato grezzo e privo impianti tecnologici e finiture, con annessa cantina al piano interrato, garage posto in un separato corpo di fabbrica e corte scoperta di pertinenza esclusiva al piano terra, il tutto confinante con proprietà [REDACTED] e altri.

Riportato nel **Catasto Fabbricati** del detto Comune al **folio 16**, particelle:

* **979 sub 3**, Via Burgagnani, piano T, in corso di costruzione, senza reddito;

* **979 sub 11**, Via Burgagnani, piano 1, in corso di costruzione, senza reddito;

Le attuali identificazioni catastali del fabbricato in oggetto derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- dichiarazione di variazione n. 5846.1/2009 approvata dall'UTE di Verona in data 19 febbraio 2009 con la quale sull'ente urbano di mq. 1.426 è stato costituito nel Catasto Fabbricati il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto (particel-

la 979 subalterni da 1 a 17, comprese le parti comuni);

- l'ente urbano identificato dalla precitata particella 979 è stato originato dalla fusione delle particelle 914, 917, 919, 931, 843, 844, giusta il tipo mappale n. 50496/2009 approvato dall'UTE di Verona il 13 febbraio 2009;

- le predette particelle sono state originate dal frazionamento n. 539269.1/2007 approvato dall'U.T.E. di Verona in data 3 dicembre 2007 con il quale:

* la particella 86 è stata soppressa ed ha originato le particelle 913 e 914;

* la particella 66 è stata soppressa ed ha originato le particelle 917 e 918;

* la particella 67 è stata soppressa ed ha originato le particelle 919 e 920;

* la particella 68 è stata soppressa ed ha originato le particelle 843 e 844;

* la particella 64 è stata soppressa ed ha originato le particelle 930 e 931.

L'intero fabbricato in oggetto è rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico che in copia si allega al presente atto sotto la **lettera B**).

I trasferimenti si effettuano a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato.

Precisano le parti che le unità abitative in oggetto sono tutte allo stato grezzo e l'ultimazione delle stesse avverrà a totale carico, cura e spese delle parti acquirenti, per quanto di spettanza di ciascuna.

Sono segnatamente compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'articolo 1117 c.c., dal regolamento di condominio che, con relative tabelle millesimali, si allega al presente atto sotto la **lettera C**) ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili:

- particella 979 sub 14, vano scala comune ai subalterni 8 e 9;

- particella 979 sub 15, zona di manovra, corte e camminamenti, comune a tutti i subalterni;

- particella 979 sub 16, ingresso e disimpegno comune ai subalterni 1, 2, 4, 5, 6 ed 8;

- particella 979 sub 17, ingresso e disimpegno comune ai subalterni 3, 7 e 9.

A tale riguardo precisano le parti che:

* all'appartamento oggetto della prima vendita compete la quota millesimale di 145,22/1000 (centoquarantacinque virgola ventidue millesimi);

* all'appartamento oggetto della seconda vendita compete la quota millesimale di 121,69/1000 (centoventuno virgola sessantanove millesimi);

* all'appartamento oggetto della terza vendita compete la quota millesimale di 96,49/1000 (novantasei virgola quarantanove millesimi).

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù del succitato titolo di provenienza, che le altre parti costituite dichiarano di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 3

PREZZO. Dichiarano le parti che i corrispettivi delle presenti vendite sono stati di comune accordo convenuti e fissati come segue:

* per la prima vendita Euro 71.875,00 (settantunomilaottocentosettantacinque virgola zero zero), oltre IVA, per quanto riguarda la porzione di fabbricato ed Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero) per il terreno e così in totale, al netto dell'IVA, Euro 74.125,00 (settantaquattromilacentoventicinque virgola zero zero);

* per la seconda vendita Euro 60.577,00 (sessantamilacinquecentosettantasette virgola zero zero), oltre IVA;

* per la terza vendita Euro 50.125,00 (cinquantamila duecentoventicinque virgola zero zero), oltre IVA .

Precisano le parti, anche nella qualità, che i suindicati corrispettivi delle abitazioni, come innanzi precisato, sono stati determinati in considerazione della circostanza che le stesse vengono trasferite allo stato grezzo, restando i costi di completamento e rifinitura a carico dei rispettivi acquirenti. Al fine di rappresentare in modo riassuntivo le modalità attraverso le quali si è giunti alla determinazione del prezzo finale di compravendita per ciascuna unità abitativa, si allegano al presente atto sotto la **lettera D)** n. tre schede illustrative, una per ciascuna abitazione, nelle quali dal prezzo base, decurtato dello sconto usualmente praticato, sono stati sottratti i costi gravanti sugli acquirenti per il completamento e la rifinitura dell'immobile rispettivamente acquistato, e giungendo così al prezzo finale delle stesse comprensivo di IVA.

Detti corrispettivi sono stati pagati con le modalità di seguito specificate dalle parti acquirenti alla società venditrice, che come rappresentata ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza dichiarando di null'altro avere a pretendere per le fatte vendite.

I costituiti, anche nella indicata qualità, ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che i predetti corrispettivi sono stati pagati come segue:

a) quanto alla prima vendita, per l'importo complessivo di Euro 77.000,00 (settantasettemila virgola zero zero), in quanto comprensivo dell'IVA:

- Euro 30.500,00 (trentamila cinquecento virgola zero zero) mediante i seguenti n. 2 (due) bonifici bancari con addebito del c/c intrattenuto dalla parte acquirente presso l' [redacted] accredito del c/c intrattenuto dalla società venditrice presso [redacted]

[redacted] precisamente:

* Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) in data 12 luglio 2008;

* Euro 5.500,00 (cinquemila cinquecento virgola zero zero) in data 23 dicembre 2008;

- i restanti Euro 46.500,00 (quarantaseimila cinquecento virgola zero zero) mediante l'assegno bancario n. [redacted] in data odierna sul c/c intrattenuto dalla parte acquirente presso l' [redacted]

[redacted] l'ordine della società venditrice, recante la clausola di non trasferibilità;

b) quanto alla seconda vendita, per l'importo complessivo di Euro 63.000,00 (sessantatremila virgola zero zero) in quanto comprensivo dell'IVA:

- Euro 59.000,00 (cinquantanovemila virgola zero zero) mediante i seguenti n. 4 (quattro) bonifici bancari con addebito del c/c intrattenuto dalla parte acquirente presso l' [redacted] accredito del c/c intrattenuto dalla società v [redacted]

[redacted] e precisamente:

* Euro 9.500,00 (novemila cinquecento virgola zero zero) in data 27 agosto 2007;

* Euro 9.500,00 (novemila cinquecento virgola zero zero) in data 3 settembre 2007;

* Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 4 ottobre 2007;

* Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) in data 12 marzo 2008;

- i restanti Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) mediante l'assegno ban-

c) quanto alla terza vendita, per l'importo complessivo di Euro 52.130,00 (cinquantaduemilacentotrenta virgola zero zero), in quanto comprensivo dell'IIVA, mediante i seguenti n. 2 (due) assegni circolari emessi in data odierna [REDACTED]

* assegno n. [REDACTED] di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);
* assegno n. [REDACTED] di Euro 2.130,00 (duemilacentotrenta virgola zero zero).

POSSESSO. Le parti acquirenti vengono immesse da oggi nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

GARANZIE. La parte alienante assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per le formalità ipotecarie citate in premessa che vengono tollerate dalle parti acquirenti, impegnandosi al riguardo la società venditrice a curare la sottrazione da esse dei beni immobili oggetto del presente atto a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

ARTICOLO 6

ARTICOLO 7

a) *dichiarazioni urbanistiche*. Ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 280 e successive modificazioni, il legale rappresentante della società venditrice, consapevole delle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto preesisteva alla data del 1° settembre 1967.

Il signor [REDACTED] nella indicata qualità, dichiara altresì che successivamente non sono state compiute opere tali da richiedere autorizzazioni, concessioni edilizie o sanatorie e che non sono mai stati assunti provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni. In ogni caso, la parte venditrice garantisce di tenere indenne la parte acquirente da quanto possa essere in futuro richiesto a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione ed onere di concessione dovuti a seguito di comportamenti imputabili alla parte venditrice medesima.

Il legale rappresentante della società venditrice dichiara che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Badia Calavena il terreno oggetto della prima vendita ricade in zona "E rurale" come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal detto Comune in data 20 febbraio 2009, prot. n. 1450, che si

allega al presente atto sotto la **lettera E)** e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni nel detto strumento urbanistico relativamente al terreno in oggetto.

b) *dichiarazioni fiscali*. I costituiti, anche nella indicata qualità, ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che non si sono avvalsi dell'attività di alcun mediatore.

c) *dichiarazioni relative agli impianti energetici*. La parte venditrice dichiara altresì che non sussiste ancora, in relazione al disposto dell'art. 6 d.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare gli immobili oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 d.lgs. 192/2005, in quanto gli stessi sono ancora allo stato grezzo e quindi non ultimati.

d) *dichiarazioni dello stato civile*. I costituiti ai fini dell'articolo 2659 n. 1) del codice civile e della trascrizione del presente atto, dichiarano di essere:

* [redacted] legalmente separato;

* [redacted] di stato libero.

PRECISAZIONI FISCALI

IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI. Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura, compresi quelli condominiali, fino ad oggi afferenti l'immobile in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte alienante.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO

Le imposte e le spese tutte del presente atto e sue conseguenziali a carico delle parti acquirenti, per quanto di spettanza di ciascuna che, relativamente ai fabbricati, hanno versato alla società alienante l'IVA nella misura dovuta, ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 della Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223.

Le parti acquirenti, ciascuna per quanto di sua spettanza, chiedono di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge 549 del 28 dicembre 1995 acquistando i rispettivi immobili allo scopo di adibirli a proprie case di abitazione principale, all'uopo dichiarando:

- di impegnarsi a stabilire la residenza entro un anno e sei mesi da oggi nel territorio del Comune ove trovasi l'immobile;
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove sono siti gli immobili in oggetto;
- di non essere titolare, neppure pro quota in tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata in proprio fruendo delle agevolazioni di cui all'art. 1 legge 22 aprile 1982 n. 168 e successive modificazioni, integrazioni e tutte le leggi succedutesi nel tempo fino ad oggi e contenenti agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- che gli immobili in oggetto non hanno attualmente, nè avranno ad avvenuta ultimazione degli stessi, anche nelle rifiniture, caratteristiche di lusso.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi di natura fiscale esistenti in caso di trasferimento di quanto in oggetto nel termine di cinque anni dalla data del presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esat-

ta conoscenza.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte integrato di mio pugno su fogli tre per facciate nove ho dato lettura alle parti che lo approvano. La sottoscrizione avviene alle ore 18 (diciotto).

FIRMATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE - SEGUE SIGILLO

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di quarantatre facciate è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito, oggi 7 settembre 2009.

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno 2009, nel mese di febbraio, il giorno 23 alle ore 9,30 nella sede sociale di [redacted] è riunita l'assemblea ordinaria totalitaria dei soci.
Sono presenti i signori soci:

[redacted] residente a [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] titolare di una quota pari al 50% del capitale sociale;

[redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] titolare di una quota pari al 50% del capitale sociale.

Assume la presidenza il sig. [redacted] il quale preso atto che l'assemblea ha nominato il sig. [redacted] che accetta, a fungere da segretario, lo chiama per la redazione del presente verbale.

Procedutosi all'appello nominale degli intervenuti, risulta presente la totalità dei soci rappresentanti l'intero capitale sociale, nonché risulta presente l'organo amministrativo nella persona dell'amministratore unico sig. [redacted].
Il presidente, constatato quanto sopra, dichiara l'assemblea validamente costituita in forma totalitaria ai sensi dell'art. 2364 c.c. e pertanto idonea a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno in merito ai quali tutti si dichiarano sufficientemente informati, e ne dà lettura:

- 1) Vendita di Immobili.
- 2) Varie ed eventuali.

Il Presidente illustra la possibilità di vendere, tra l'altro, al signor [redacted] per la piena proprietà, una abitazione, con relative pertinenze, del fabbricato sito in Badia Calavena (VR) alla Località Burgagnani di proprietà della società [redacted].
Per tale operazione l'Amministratore Unico signor [redacted] dovrà vendere, per i corrispettivi di seguito indicati, a sé stesso quale persona fisica i suddetti diritti ed è pertanto necessario, superando qualsiasi possibile conflitto di interessi, autorizzarlo espressamente a contrarre con sé stesso quale parte acquirente in proprio da un lato e quale legale rappresentante della società venditrice dall'altro lato.

Valori riferiti alla piena proprietà degli immobili venduti:

- abitazione acquistata dal signor [redacted] € (1) 63.315,00
(sessantatremilatrecentoquindici/00), 50-125,00 (cinquantamila cento venticinque/00).

Viene messa ai voti la proposta di autorizzare la vendita suddetta, in particolare autorizzando il signor [redacted] a contrarre con se stesso come previsto nella proposta messa ai voti.

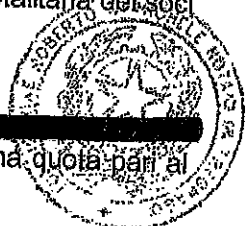
All'unanimità l'assemblea approva conferendo ogni potere all'organo amministrativo di procedere alla vendita suddetta.

Null'altro essendovi da deliberare e poiché alcuno dei presenti chiede la parola, l'assemblea viene sciolta alle ore 11,35 di questo stesso giorno previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

(1) si annulla l'intera linea.

IL PRESIDENTE E AMM.RE UNICO
[redacted]

IL SEGRETARIO [redacted]



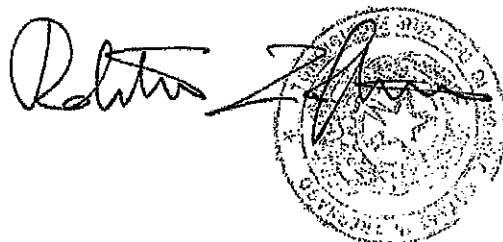
[Large redacted signature block]

Repertorio n. 8102

Io sottoscritto dottor Roberto Tordiglione Notaio in Tregnago iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona certifico che il presente estratto è conforme alla pagina 14 (quattordici) del Libro dei Verbali delle Assemblee della società

capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese

Verona, Lungadige Matteotti n. 13, oggi ventitre febbraio duemilanove.

The block contains a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Roberto Tordiglione', followed by a circular notary seal. The seal features a star in the center and text around the perimeter, including 'NOTAIO' and 'VERONA'.

Allegato B)

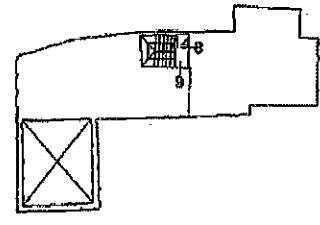
ELABORATO PLANIMETRICO
Consolato da
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 2583

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Verona Allegato al n. 2582
di Raccolta

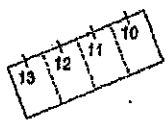
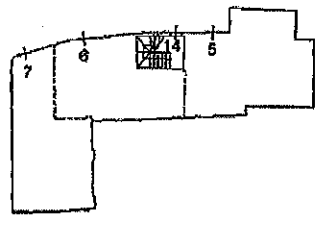
Comune di, Badia Calavena
Sezione: Foglio: 16 Particella: 979
Dimostrazione grafica del subalterni
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 50496 del 16/02/2009
Scala 1 : 500



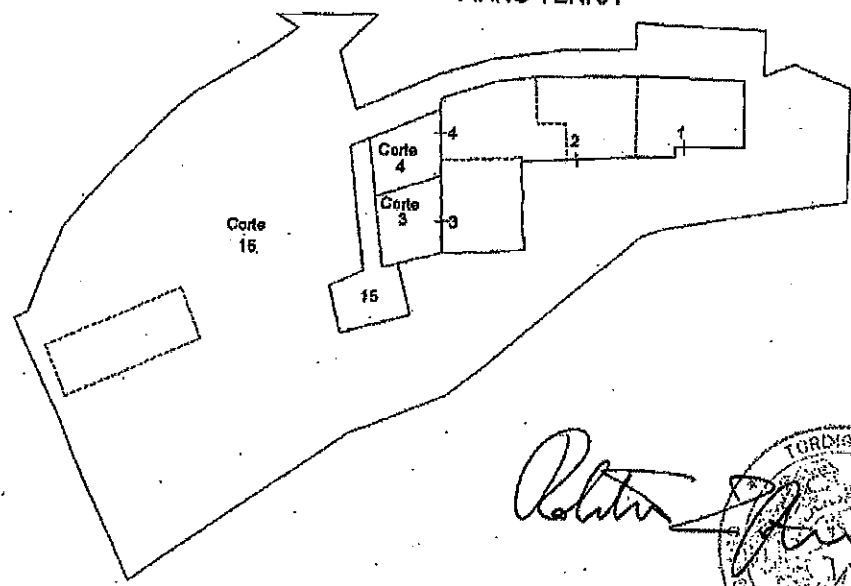
PIANO SECONDO



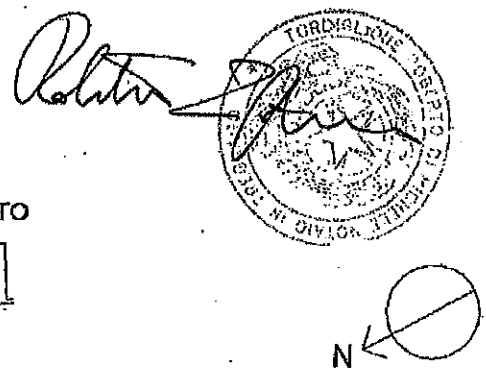
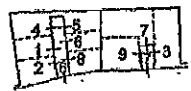
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Allegato e)

Allegato al n. 2552
di Raccolta

ALLEGATO B

Residence Cà del Burga – Badia Calavena

REGOLAMENTO CONDOMINIALE PROVVISORIO

- 1) La gestione e le spese di tutte le parti in comune dell'immobile sono a carico dei singoli condomini in relazione ai millesimi di loro spettanza, come da tabella sotto riportata. Per le unità immobiliari non ancora vendute, la quota millesimale è di competenza alla società proprietaria dell'immobile.
- 2) L'uso degli spazi comuni è libero per tutti i condomini. La frutta degli alberi insistenti sulle parti comuni è di proprietà in parti uguali, di ciascun condomino. Per spazi comuni si intendono corti e verde adiacenti l'immobile, così come indicati nel frazionamento eseguito dal geom. [redacted]
- 3) Non sono ammessi fuochi esterni, ad esclusione degli spazi ad essi destinati (terrazza) o entro le corti di proprietà esclusiva di singoli condomini, e comunque con le dovute precauzioni e limiti di legge, ferma restando la soggettiva responsabilità per eventuali danni causati e/o sanzioni comminate.
- 4) Negli spazi comuni è assolutamente proibito depositare merce, materiali e/o manufatti di proprietà dei singoli condomini.
- 5) I costi relativi alla gestione condominiale degli spazi ed utenze in comune sono:
 - a) Sfalcio di erba (minimo 5 volte all'anno);
 - b) Potatura, trattamenti per le piante e pulizia delle ramaglie;
 - c) Energia elettrica esterna
 - d) Energia elettrica scala (solo per unità H e I);
 - e) Pulizia scala (solo per unità H e I);
 - f) Manutenzioni ordinarie (oltre quelle indicate);
 - g) Manutenzioni straordinarie;
 - h) Utenze in comune (fognature, ecc.);
 - i) Manutenzione aiuole condominiali;
 - j) Costo Amministratore;
 - k) Acquisto di sale per viabilità interna.
- 6) Tutti i condomini sono tenuti a tenere sempre chiuse a chiave le sbarre e/o cancelli di ingresso, nonché a non occupare con vetture spazi a loro non destinati. Per quanto riguarda il parcheggio esterno anteriore alla proprietà, per ogni condomino e loro ospiti, è destinato n° 1 posto macchina.
- 7) L'uso di acqua dalla cisterna di provenienza da fonte naturale, è consentito esclusivamente per fontane condominiali, irrogazione aiuole e alberi rientranti negli spazi comuni, eventuali emergenze antincendio. E' assolutamente vietato qualsiasi altro uso, anche in considerazione della non potabilità ad uso civile della stessa acqua.
- 8) Viene nominato da [redacted] e accettato dalle parti, [redacted] in qualità di Amministratore Provvisorio del complesso edilizio denominato "Cà del Burga". Allo stesso verrà riconosciuta e corrisposta un'indennità netta annua pari ad € 1.000,00. La prima annualità sarà a carico esclusivo del [redacted] mentre per le eventuali successive il costo sarà ripartito nel rispetto delle quote condominiali.

Allegato D

Allegato al n. 2522
di Raccolta

ALLEGATO A

Residence Cà del Burga - Badia Calavena

ELENCO DEDUZIONI SU IMPORTO COMPRAVENDITA IMMOBILE

Parti :

APPARTAMENTO

H

06/02/2009

| | | |
|------------------------|------------|----------------------|
| Prezzo base concordato | 110.000,00 | (Ivato al 4%) |
| Sconto concordato | 6.050,00 | 5,5% + allacciamenti |
| Restano | 103.950,00 | |

A DEDURRE

| Descrizione | misure | prezzo | importo |
|--|-----------|----------|----------|
| Tramezze rifodera (escl. Bagno e vano scale) | mq.42,25 | 21,50 € | 908,00 |
| Porte interne battente (4 app. + 1 cantina) | n° 5 | 222,00 € | 1.110,00 |
| Porte interne scomparsa | n° 2 | 272,00 € | 544,00 |
| Inferriate finestre (appartamento e cantina) | kg.288 | 6,40 € | 1.843,00 |
| Ripristino muro nord (camera) | mc 2,8 | 310,00 € | 868,00 |
| Tracce imp.elettrico (50% su € 1.425) | 1425x50% | € | 712,00 |
| Tracce imp.elettrico vano scale (50% su 110) | 110x50% | € | 55,00 |
| Impianto elettrico interno | a corpo | € | 1.425,00 |
| Tracce imp.idrico e riscaldam. (40% su 2800) | 2800x40% | € | 1.120,00 |
| Intonaci interni appartamento | mq 218,75 | 12,00 € | 2.625,00 |
| Coloritura interni appartamento | mq 218,75 | 4,92 € | 1.076,00 |
| Pavimenti interni legno | mq 23,36 | 52,00 € | 1.215,00 |
| Pavimenti interni appartamento gres | mq 29,73 | 41,50 € | 1.234,00 |
| Rivestimenti (bagno e Cucina) | mq 26,71 | 44,25 € | 1.182,00 |
| Battiscopa appartamento | ml 58,23 | 5,50 € | 320,00 |
| Orto (rinuncia) | a corpo | € | 1.000,00 |
| Intonaco interno cantina | mq. 13,50 | 12,00 € | 162,00 |
| Foro finestra cantina | a corpo | € | 140,00 |
| Posa marmi finestra cantina | ml 2,00 | 30,00 € | 60,00 |
| Casse morte porte interne e cantina | n° 7 | 30,00 € | 210,00 |
| Coloritura cantina | mq. 28,32 | 4,92 € | 140,00 |
| Differenza muro divisorio cucina | mq. 6,20 | 21,50 € | 133,30 |
| Impianto elettrico cantina | a corpo | € | 57,00 |
| Tracce imp. elettrico cantina | 57x50% | € | 27,50 |
| Pavimentazione cantina in gres | mq. 5,20 | 41,50 € | 216,00 |
| Oscuro finestra cantina con ferramenta | n° 1 | 260,00 € | 260,00 |
| Serramento finestra cantina | n° 1 | 340,00 € | 340,00 |
| Posa marmi porta ingresso scale | ml. 7,00 | 30,00 € | 210,00 |
| Differenza rimborso Interlec x radiatori | 100 x 5 | € | 500,00 |
| Massetto di sottofondo appartamento | mq. 52,65 | 14,00 € | 737,00 |
| Sottofondo alleggerito in appartamento | mq. 52,65 | 16,00 € | 842,00 |
| Tamponamento foro vano scale | mc. 0,62 | 310,00 € | 192,00 |
| Apertura foro finestra vano scale | mc. 0,84 | 450,00 € | 378,00 |
| Massetto di sottofondo vano scale | mq. 13,20 | 14,00 € | 185,00 |

| | | |
|-----------------------|---|------------------|
| SOMMANO | € | 24.480,80 |
| IVA 10% | € | 2.448,08 |
| Sommano | € | 26.928,88 |
| arrotondamento | € | 21,12 |
| Totale | € | 26.950,00 |

| | | | |
|-------------------|-----------------|----------|------------------|
| Versamenti | 12/07/2008 | € | 25.000,00 |
| | 23/12/2008 | € | 5.500,00 |
| | Sommario | € | 30.500,00 |

CLAUSOLE CONTRATTUALI

la parte acquirente si impegna a completare i lavori ad essa competenti entro la data del 30/07/2009. Eventuali variazioni, deroghe e/o modifiche, dovranno essere preventivamente accettate e sottoscritte dalle parti. Tutti i lavori e/o interventi non espressamente riportati nel presente elenco sono da considerarsi a carico del [redacted]

I prezzi esposti sono riferiti a quelli riportati in contratti e/o preventivi del [redacted] d eccezione di alcuni a cui si è fatto riferimento all'attuale prezzo di mercato. Per quanto riguarda le quantità si è fatto riferimento al progetto approvato.

I materiali già acquistati e pagati dall' [redacted] usufruiti dal singolo soggetto dovranno essere rimborsati a prezzo di costo netto alla [redacted].

[illegible]

ALLEGATO A

Residence Cà del Burga - Badia Calavena

ELENCO DEDUZIONI SU IMPORTO COMPRAVENDITA IMMOBILE

APPARTAMENTO

E

08/02/2009

| | | |
|-------------|-----------|----------------------|
| Prezzo base | 80.000,00 | (Ivato al 4%) |
| Sconto | 4.400,00 | 5,5% + allacciamenti |
| Restano | 75.600,00 | |

A DEDURRE

| Descrizione | misure | prezzo | importo |
|---|-----------|----------|------------------|
| Tramezze rifodera | mq. 58,14 | 21,50 € | 1.250,00 |
| Tramezze interne | mq. 9,75 | 21,50 € | 209,00 |
| Porte interne battente (2 app. +1 cant.) | n° 3 | 222,00 € | 666,00 |
| Casemorte (appartamento e cantina) | n° 3 | 30,00 € | 90,00 |
| Intonaci interni appartamento | mq 108,45 | 12,00 € | 1.301,00 |
| Tracce impianto elettrico (50% su 1056) | 1056x50% | € | 528,00 |
| Tracce Imp. Idrico e riscald. (40% su 2600) | 2600x40% | € | 1.040,00 |
| Coloriture interne appartamento | mq 108,45 | 4,92 € | 534,00 |
| Sottofondo alleggerito appartamento | mq. 34,36 | 16,00 € | 549,76 |
| Massetto appartamento | mq. 34,36 | 14,00 € | 481,00 |
| Pavimenti in legno | mq. 10,01 | 52,00 € | 520,00 |
| Pavimenti in gres appartamento | mq. 31,66 | 41,50 € | 1.314,00 |
| Pavimenti in gres cantina | mq. 7,00 | 41,50 € | 290,50 |
| Rivestimenti (bagno e cucina) | mq. 25,22 | 44,25 € | 1.116,00 |
| Battiscopa | ml. 28,71 | 5,50 € | 158,00 |
| Intonaco interno cantina | mq. 12,97 | 12,00 € | 156,00 |
| Coloritura cantina | mq 24,83 | 4,92 € | 122,00 |
| Implanto elettrico cantina | a corpo | € | 57,00 |
| Tracce imp. Elettrico cantina | 57x50% | € | 27,50 |
| Orto (rinuncia) | a corpo | € | 1.000,00 |
| | | € | |
| SOMMANO | | € | 11.409,76 |
| Iva 10% | | € | 1.140,98 |
| Sommano | | € | 12.550,74 |
| arrotondamento | | € | 49,26 |
| Totale | | € | 12.600,00 |
| | | € | |
| Pertanto | | € | 75.600,00 |
| Deduzioni | | € | 12.600,00 |
| Restano | | € | 63.000,00 |

| | | | |
|-------------------|------------|---|-----------|
| Versamenti | 27/08/2007 | € | 9.500,00 |
| | 03/09/2007 | € | 9.500,00 |
| | 04/10/2007 | € | 10.000,00 |
| | 12/03/2008 | € | 30.000,00 |
| | Sommario | € | 59.000,00 |

| | |
|----------------|-------------------|
| A saldo | € 4.000,00 |
|----------------|-------------------|

CLAUSOLE CONTRATTUALI


impegna ad eseguire i restanti lavori riferiti alle parti comuni e condominiali come altresì la parte acquirente si impegna a completare i lavori ad essa competenti entro la data del 30/07/2009. Eventuali variazioni, deroghe e/o modifiche, dovranno essere preventivamente accettate e sottoscritte dalle parti. Tutti i lavori e/o interventi non espressamente riportati nel presente elenco sono da considerarsi a carico dell'.

Al completamento dei lavori previsti e sopra elencati, dovrà essere richiesto il certificato di agibilità dell'immobile entro la data del 31/12/2009, salvo proroghe accettate e sottoscritte dalle parti e comunque entro la data prevista per la fine dei lavori. Tutti i costi relativi all'ottenimento di tale documento, ivi compresi eventuali costi per frazionamenti o quant'altro, e comunque qualsiasi spesa che non sia contemplata nel presente elenco, si intende interamente a carico dell'.

I prezzi esposti sono riferiti a quelli riportati in contratti e/o preventivi dell' e d eccezione di alcuni a cui si è fatto riferimento all'attuale prezzo di mercato. Per quanto riguarda le quantità si è fatto riferimento al progetto approvato.

I materiali già acquistati e pagati dall' usufruiti dal singolo soggetto dovranno essere rimborsati a prezzo di costo netto al.

Roberto



[Large blacked-out redacted area]

ALLEGATO A

Residence Cà del Burga - Badia Calavena

ELENCO DEDUZIONI SU IMPORTO COMPRAVENDITA IMMOBILE

Parti :

APPARTAMENTO

A

08/02/2009

| | | |
|-------------|-----------|------------------------|
| Prezzo base | 67.000,00 | (Ivato al 4%) |
| Sconto | 3.685,00 | 5,5% + allacc. + corte |
| Restano | 63.315,00 | |

A DEDURRE

| Descrizione | misure | prezzo | importo |
|---|-----------|----------|----------|
| Tramezze rifodera | mq 23,75 | 21,50 € | 510,62 |
| Porte interne battente | n° 1 | 222,00 € | 222,00 |
| Porte Interne scomparsa | n° 2 | 272,00 € | 544,00 |
| Intonaci Interni | mq 98,91 | 12,00 € | 1.187,00 |
| Tracce impianto elettrico (50% su 1245) | 1245x50% | € | 622,50 |
| Tracce imp.idrico e riscald.(40% su 2500) | 2500x40% | € | 1.000,00 |
| Coloriture interne | mq 98,91 | 4,92 € | 485,00 |
| Pavimenti in gres appartamento | mq 20,45 | 41,50 € | 849,00 |
| Pavimenti interni legno | mq. 11,58 | 52,00 € | 602,16 |
| Pavimenti in gres cantina | mq 3,24 | 41,50 € | 134,46 |
| Rivestimenti (bagno e cucina) | mq 26,71 | 44,25 € | 1.182,00 |
| Battiscopa appartamento | ml 30,80 | 5,50 € | 169,40 |
| Intonaco interno cantina | mq 20,98 | 12,00 € | 251,76 |
| Sottofondo alleggerito appartamento | mq. 32,03 | 16,00 € | 512,48 |
| Massetto di sottofondo appartamento | mq 32,03 | 14,00 € | 448,42 |
| Foro finestra cantina | a corpo | € | 140,00 |
| Casse morte appartamento e cantina | n° 2 | 30,00 € | 60,00 |
| Impianto elettrico cantina | a corpo | € | 57,00 |
| Tracce imp. elettrico cantina | 57x50% | € | 27,50 |
| Coloritura cantina | mq. 20,98 | 4,92 € | 103,22 |
| Orto (rinuncia) | a corpo | € | 1.000,00 |

| | |
|----------------|-------------|
| SOMMANO | € 10.108,52 |
| Iva 10% | € 1.010,85 |
| Sommano | € 11.119,37 |
| Arrotondamento | € 65,63 |
| Totale | € 11.185,00 |

| | |
|-----------|-------------|
| Pertanto | € 63.315,00 |
| Deduzioni | € 11.185,00 |
| Restano | € 52.130,00 |

| <u>Versamenti</u> | | | |
|-------------------|------------|---|-----------|
| | 14/04/2008 | € | 30.000,00 |
| | 30/04/2008 | € | 25.000,00 |
| | 23/05/2008 | € | 5.000,00 |
| | 09/05/2008 | € | 19.230,00 |
| | 09/05/2008 | € | 19.000,00 |
| prelievo | 10/07/2008 | € | 43.000,00 |
| prelievo | 02/02/2009 | € | 3.000,00 |
| | Sommano | € | 52.230,00 |

A saldo

€ - 100,00

CLAUSOLE CONTRATTUALI


La [redacted] si impegna ad eseguire i restanti lavori riferiti alle parti comuni e condominiali come altresì la parte acquirente si impegna a completare i lavori ad essa competenti entro la data del 30/07/2009. Eventuali variazioni, deroghe e/o modifiche, dovranno essere preventivamente accettate e sottoscritte dalle parti. Tutti i lavori e/o interventi non espressamente riportati nel presente elenco sono da considerarsi a carico della [redacted].

Al completamento dei lavori previsti e sopra elencati, dovrà essere richiesto il certificato di agibilità dell'immobile entro la data del 31/12/2009, salvo proroghe accettate e sottoscritte dalle parti e comunque entro la data prevista per la fine dei lavori. Tutti i costi relativi all'ottenimento di tale documento, ivi compresi eventuali costi per frazionamenti o quant'altro, e comunque qualsiasi spesa che non sia contemplata nel presente elenco, si intende interamente a carico della [redacted].

I prezzi esposti sono riferiti a quelli riportati in contratti e/o preventivi della [redacted] ad eccezione di alcuni a cui si è fatto riferimento all'attuale prezzo di mercato. Per quanto riguarda le quantità si è fatto riferimento al progetto approvato.

I materiali già acquistati e pagati dalla [redacted] e usufruiti dal singolo soggetto dovranno essere rimborsati a prezzo di costo netto alla [redacted].

Roberto [redacted]



[Large redacted signature area]



Allegato E)

Allegato al n. 2532
di Raccolta

Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

INDIRIZZO: PIAZZA MERCATO, 1 - 37030 BADIA CALAVENA (VR) Tel 045 7810503 - Fax 0457810266

Prot. N. 1450

li, 20 FEB. 2009

**OGGETTO: Decreto del Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380.
Rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PRESO ATTO della richiesta presentata dal sig. DAL FORNO geom. MATTEO nato a Tregnago (VR) il 08 aprile 1978 ed ivi residente in Via Unità d'Italia, n. 3/3, pervenuta al Protocollo del Comune n. 1418 del 19 febbraio 2009, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380, per uso compravendita

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e allegata in copia autenticata costituita da n. 9 (NOVE) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato :

P.R.G. VIGENTE

Z.T.O. tipo A "CENTRO STORICO"

Foglio n. 16, mappali n. 915 parte, 979 parte, 974 parte.

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"

Foglio n. 16, mappali n. 915 parte, 979 parte, 974 parte, 933, 935, 937, 80, 128, 84.

P.R.G. - VARIANTE GENERALE ADOTTATA CON D.C.C. N. 29 DEL 18/10/04

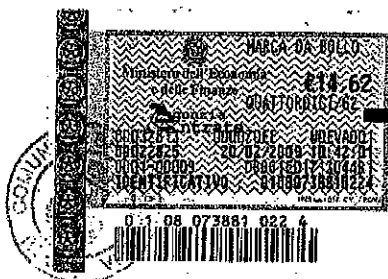
Z.T.O. tipo A "CENTRO STORICO"

Foglio n. 16, mappali n. 915 parte, 979 parte, 974 parte.

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"

Foglio n. 16, mappali n. 915 parte, 979 parte, 974 parte, 933, 935, 937, 80, 128, 84.

Per motivi dovuti al periodo di "SALVAGUARDIA" si adotta la normativa più restrittiva.



Il Resp.

[Redacted signature]



ZONA "A" - CENTRO STORICO

1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, o nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

2) Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificio 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.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

3) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

- interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria: le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfazioni).

7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9) Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 Giugno 1939 n° 1089 e 29 Giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria, è ammessa anche quella straordinaria.

Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificio dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificio che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.

16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

- per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
- per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrate e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificio con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificio con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice onnicomprensivo.

19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni e spiegazione dei concetti di:

- rinnovo;
- ripristino;
- sostituzione.

a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari auto ad assicurare continuità d'uso; dell'interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture o materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente spiegato:

grado 1 - Restauro filologico;

grado 2 - Risanamento conservativo;

grado 3 - Restauro propositivo;

grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

grado 6 - Ristrutturazione globale;

grado 7 - Demolizione e ricostruzione;

grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;

grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;

grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";

grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B";

grado 12 - Ricomposizione planovolumetrica.

GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfattivi, in genere di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) conservazione o ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio, in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo geometrico originario;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi o altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia o la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - k) conservazione o ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a caldo; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
 - m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - n) obbligo di eliminare le superfacciate, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variata rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
 - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - e) i porticati, le vaste aperture (dei filoni e di strutture simili) o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

- 3) È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
 - q) i materiali con cui eseguirsi i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisca elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:
 - tutte le murature d'ambito;
 - le quote delle linee di gronda e di colmo;
 - tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, distribuzione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno;
 - la cornice di gronda;
 - la zoccolatura;
 - i marcapiani;
 - le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) È possibile inoltre creare dei sottotetti in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
 - j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a caldo; sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;



- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "a" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessi al punto "b" del presente grado di protezione;

- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano o/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.

Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 2, definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (comicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestre, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (comicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

3. È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- b) è possibile creare dei soppalchi con struttura in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
- c) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di data espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di cornici e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) È inoltre fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originali laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi; sono vietate le integrazioni plastiche e simili;
- b) manici di copertura: dovranno avere sporgenza, rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eterniti, ondulate, ecc.;

dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d del M.L.L.P.P. 3/3/1975;

serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scudoni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a qm. 3,90 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

- f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;

- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). È ammessa anche la semplice liscivia con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in elementi o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in colto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (fotolizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

- 1) Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quella volumetrica è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni o sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 1) Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.
- 2) Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
- 3) Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
- 4) In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "A"

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici con termini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.
- 2) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

GRADO 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "B"

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superlatitudine e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
- 2) Con tali interventi gli edifici situati lungo le cortine prospicienti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospicienti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
- 3) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planovolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) edifici adiacenti ad altre strutture:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale. L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto o ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
 - b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggioranza massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime. La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggioranza del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.
 - c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
 - d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 437.
- 4) Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolante, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
- 5) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n° 6.

NUOVI EDIFICI

- 1) Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planovolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planovolumetrica indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

- 2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
- 3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
- 4) Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autosimesse o magazzini, l'altezza massima viene fissata in mt. 2,50.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

VINCOLI DI FACCIATA

- 1) Le schede di analisi e di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (oggetto cornicioni, finestrature, ecc.) da adempiere e rispettare.
- 2) Per quanto non evidenziato nelle schede di analisi e di progetto il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed ante a dimostrare la validità dell'intervento proposto.
- 3) Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

INTERVENTI COORDINATI

- 1) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulta la compatibilità dell'intervento proposto.
- 2) Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

AREE INEDIFICABILI

- 1) Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
- 2) La previsione per la sistemazione di tali aree è:
 - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
 - b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
- 3) In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
- 4) Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

- 1) Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietario, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi ed elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di argilla per mantenere l'aspetto tipico.
- 2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disinquinatura, una tessitura muraria di tipo caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate presentando manomissioni o alterazioni dell'originale.
- 3) La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchi di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume.

UTILI:

- 1) È
qu
ni
su
ni

- 4) Gli spazi pubblici (strada, piazza, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connessi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.

DESTINAZIONE D'USO

Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

I) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

- 1 - viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servizio pubblico;
- 2 - verde pubblico;
- 3 - attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

II) destinazione d'uso privata:

- 1 - verde privato;
- 2 - superfici scoperte, pavimentate;
- 3 - residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garage, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

- 1) Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'interimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.
- 2) Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

- 1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) Edifici con grado di protezione 1 e 2:

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico-artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6:

È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:

dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio;

dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;

b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12:

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

- 1) È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 2,40; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

- 2) Tali superfici potranno anche essere ingremiate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a mt. 2,00; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIZZESSE

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interne.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M.I. 1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.

NORME FINALI

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrimediabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, finioni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) 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 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.
- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutare la proposta progettuale, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5) 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.
- 6) La mancanza degli elaborati precisi comporta la residuazione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
- 6) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.
- 9) Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altra sede e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nella tavola 13/4 a P. 5 prog. 49.



200



ZONA "E" - RURALE

A)- GENERALITÀ

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottozona E1, E2 ed E3.

Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità

di salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;

- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B)- DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

- a) zona agricola: i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
- b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, o inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n° 88;
- c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
- d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ed esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelle di cui al successivo punto g) della presente lettera;
- f) insediamenti di tipo agro-industriali: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
- h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

SOTTOZONA "E1":

- 1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispezione Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura o per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia o senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nella zona di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A), in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

SOTTOZONA "E1":

- 1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.
- 2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abiativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - 1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto o pascolo espugliato;
 - 2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - 3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - 4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - 5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a macchia;
 - 6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - 7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serro e floricoltura intensiva.
- d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980, n° 88.
- e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.
Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.-
- f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Esenziale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
- g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono edificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai comini precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. 22 Dicembre 1989 n° 7949.
- 8) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
- 9) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 10) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.
- 11) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del 1° comma della presente sottozona.

SOTTOZONA "E3":

- Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che in dipendenza delle loro caratteristiche geoeconomiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.
- In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

- per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

- per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

- Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:
 - il fondo sia, giacenza data del 31 Dicembre 1977, in possesso o in detenzione del richiedente che lo conduca con la famiglia;
 - la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);
 - Il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
 - sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBO NO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

- All'atto del rilascio della concessione edilizia per la abitazioni da realizzare ai sensi della presente norma deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
- Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consultiva.
- Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individualmente tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) FOGNATURE

- Fermo restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale 1/09/1989 n° 962.
- Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

- Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, compresa la opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive o formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.

A) RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme o compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Lo spunto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 80 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare o di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-window, le terrazze a tutta pianta (copertura piena), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornici in maltoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 3 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentite finte plastiche del tipo graffiato.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

È sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, ciechi, arrotrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentano una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con preclusa documentazione fotografica e piani metrici dell'intervento.

| ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE | | |
|--|------------|--------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | mq. mq. | Vedi norme della relativa zona |
| Indice di edificabilità fondiaria | mq. mq. | — |
| Superficie minima del lotto | mq. | — |
| Superficie massima del lotto | mq. | — |
| Rapporto di copertura massimo | mq. mq. | — |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | 2 (solo per le abitazioni) |
| Altezza massima dei fabbricati | ml. | 7,50 solo per le abitazioni |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml. | 10,00 |
| Distanza minima dai confini | ml. | 5,00 |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | ml. | 10,00 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | ml. | 10,00 (vedi norme) |
| Destinazione delle superfici scoperte | Mq. mq. | Agricoltura |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo | Mq. mq. | — |
| Cavedi | — | Esclusi |
| Cortili chiusi | — | Esclusi |

I caso di
rati che
torvento
umenta-



ona

D

i

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

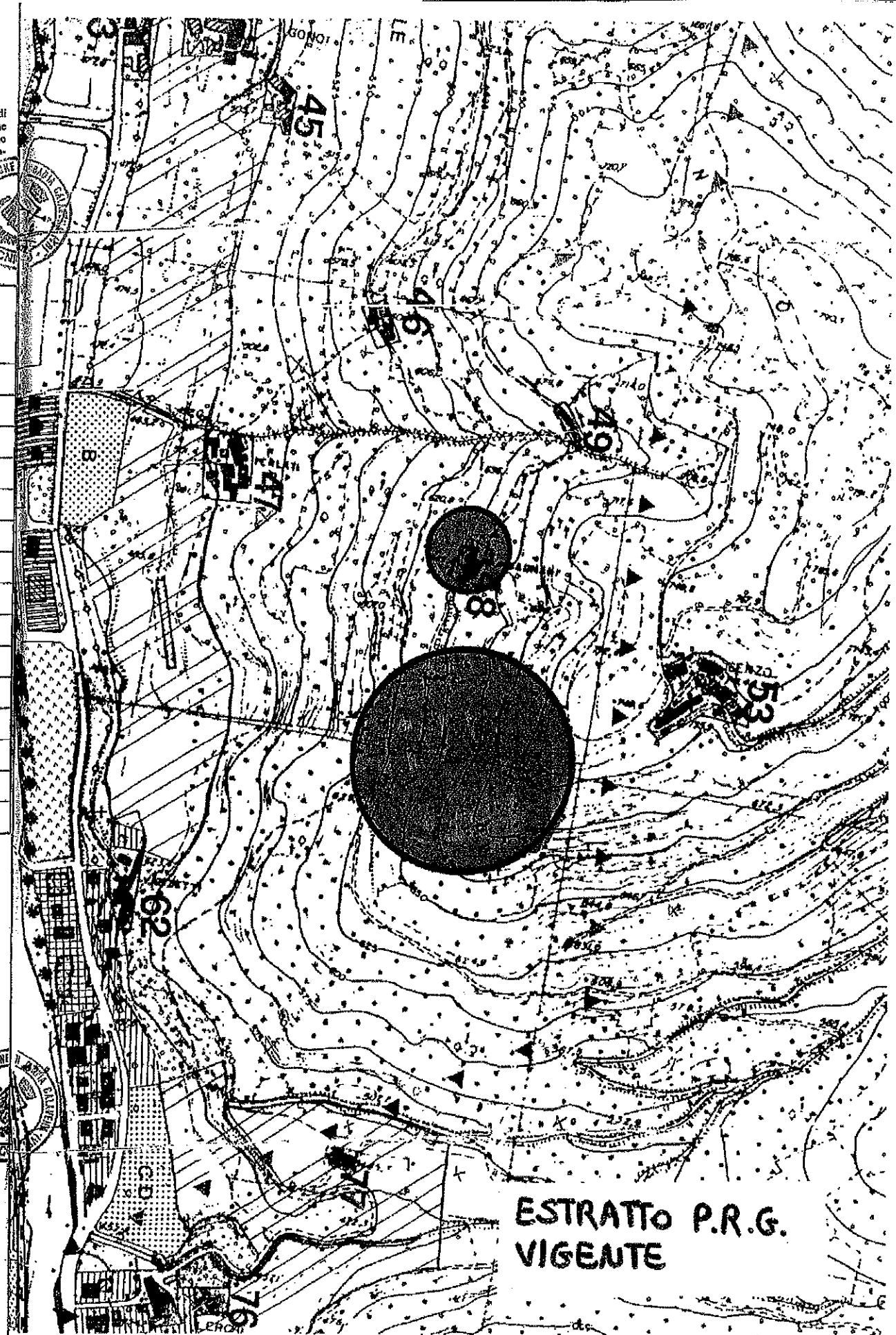
o

o

o

o

o



ESTRATTO P.R.G.
VIGENTE



ART. 34 ZONA "A" - CENTRO STORICO

1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

2) Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3) L'edificio 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 rilevata al momento della redazione della variante e da considerarsi quale stato di fatto dei luoghi.

4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

I gradi di protezione, con l'esclusione del primo, potranno essere variati di un grado con Deliberazione del Consiglio Comunale e previa presentazione di un'analisi storico ambientale che giustifichi la variazione, ciò può avvenire anche nell'ambito di un Piano di Recupero.

6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).

7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9) Si precisa che:

Con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle ex LL. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13) Per gli edifici classificati con i gradi 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, mentre per quelli classificati con grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.

14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificio dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente

capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificio che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.

16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificio con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificio con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice onnicomprensivo.

19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:

- rinnovo;
- ripristino;
- sostituzione.

a) **Rinnovo:** s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) **Ripristino:** s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) **Sostituzione:** s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

- Grado 1 - Restauro filologico;
- Grado 2 - Risanamento conservativo;
- Grado 3 - Restauro propositivo;
- Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
- Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

- Grado 6 - Ristrutturazione globale;
- Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;
- Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;
- Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;
- Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";
- Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B";
- Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;

GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione. Tale altezza utile può essere ridotta fino ad un minimo di ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.



1) 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, fionti, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

2) 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 1/50 per il rilievo 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.

3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere

redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/50 o 1/100 o 1/20.

5) 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.

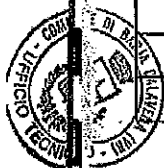
6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.

9) gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico od ambientale il grado di protezione da 3 ad 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco dalle tavole di P.R.G..

| ZONA "A" CENTRO STORICO | | |
|--|-----|--|
| Indice di edificabilità territoriale della zona | mq. | |
| Indice di edificabilità fondiaria | mq. | Secondo indic. P.R.G. e/o D.L. 24/68 n° 1444 |
| Superficie minima del lotto | mq. | |
| Superficie massima del lotto | mq. | |
| Rapporto di copertura massimo | mq. | Secondo defin. P.R.G. |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | Secondo defin. P.R.G. |
| Altezza massima dei fabbricati | mt. | Secondo defin. P.R.G. |
| Distanza minima dal ciglio stradale | mt. | In allineam. o secondo le prescriz. del P.R.G. |
| Distanza minima dai confini | mt. | |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | mt. | Art. 9 D.L. 24/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G. |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | mt. | Art. 9 D.L. 24/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G. |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq. | |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo | mq. | |
| Cavedi | — | Ammessi |
| Canali chiusi | — | Ammessi |





ART. 45 ZONA "E" - RURALEA) GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) **zone agricole:** i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2/4/1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) **fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;

c) **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";

d) **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) **annessi rustici:** il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) **insediamenti di tipo agro-industriali:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura:** il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) **aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100;

i) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare:** gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;

j) **Allevamenti zootecnici non intensivi:** allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorché almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;

m) **Allevamenti zootecnici intensivi:** allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorché le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 46 SOTTOZONA "E1"

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli

edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 3 1/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente

articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/1939, n. 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più funzionali con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti a carattere industriale né l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dal Regolamento Edilizio.

Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1/4/1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come identificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E1";

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione in condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in

area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

ART. 47 SOTTOZONA "E2"

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 5 mc./ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc./ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc./ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc./ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc./ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc./ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 3 1/10/1980, n. 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) Restauro e ampliamento:

A) RESIDENZA:

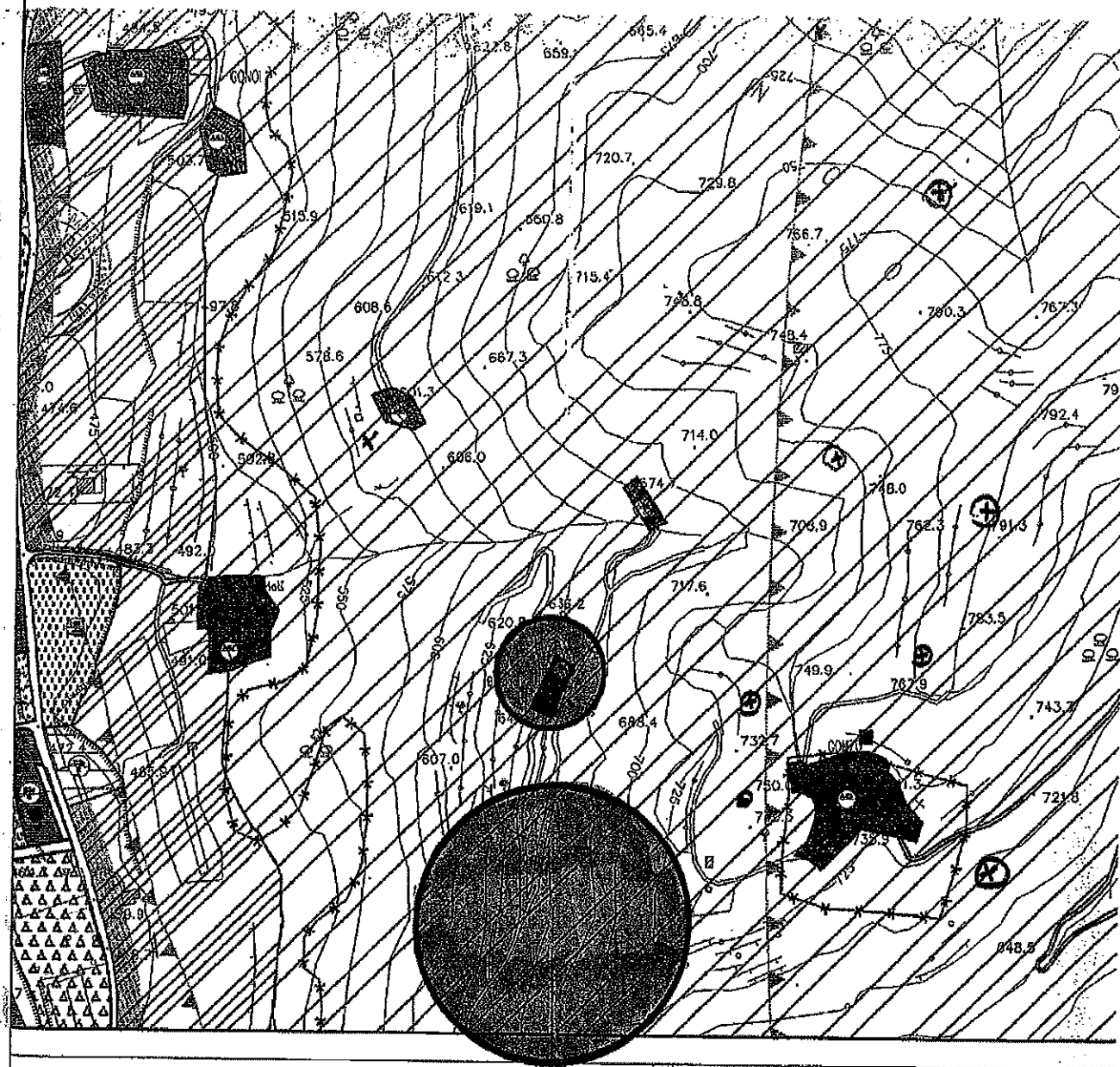
1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.





ESTRATTO P.R.G.
IN VARIANTE



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8460
Registro particolare n. 5243
Presentazione n. 75 del 04/03/2009

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

| | | | |
|--------------|--------------------|---------|---------------------------|
| Liquidazione | Totale | € 90,00 | |
| | Imposta ipotecaria | - | Imposta di bollo - |
| | Tassa ipotecaria | € 90,00 | Sanzioni amministrative - |

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 7769
Protocollo di richiesta VR 33584/4 del 2009



Il Conservatore
DELEGATO Luciana Rossignoli

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|-------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | | |
| Data | 23/02/2009 | Numero di repertorio | 8103/2592 |
| Notaio | TORDIGLIONE ROBERTO | Codice fiscale | TRD RRT 68C07 F839 T |
| Sede | TREGNAGO (VR) | | |

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

| | | | |
|----------------|--|-------------|-----|
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | Consistenza | - |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | Subalterno | 9 |
| | | N. civico | - |



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8460
Registro particolare n. 5243
Presentazione n. 75 del 04/03/2009

Pag. 2 - segue

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-----|------------|-----------------------------|
| Piano | 2 | | | | |
| Immobile n. 2 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 | Subalterno | 13 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | Consistenza | - | | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | | N. civico | - |
| Piano | 1 | | | | |
| Immobile n. 3 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | TERRENI | | | | |
| Foglio | 16 | Particella | 80 | Subalterno | |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | | | 1 ettari 47 are 67 centiare |
| Immobile n. 4 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | TERRENI | | | | |
| Foglio | 16 | Particella | 84 | Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | | | 97 centiare |
| Immobile n. 5 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | TERRENI | | | | |
| Foglio | 16 | Particella | 128 | Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | | | 40 are 81 centiare |
| Immobile n. 6 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | TERRENI | | | | |
| Foglio | 16 | Particella | 933 | Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | | | 1 are 21 centiare |
| Immobile n. 7 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | TERRENI | | | | |
| Foglio | 16 | Particella | 935 | Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | | | 7 are 51 centiare |
| Immobile n. 8 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | TERRENI | | | | |
| Foglio | 16 | Particella | 937 | Subalterno | - |
| Natura | T - TERRENO | Consistenza | | | 16 are 79 centiare |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8460
Registro particolare n. 5243
Presentazione n. 75 del 04/03/2009

Pag. 3 - Fine

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRASFERIMENTO E' STATO EFFETTUATO A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCEITUATO. SONO SEGNOTAMENTE COMPRESI NEL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NELL'UNITA' NEGOZIALE 1.1 E 1.2 I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO QUALI RISULTANO DALL'ARTICOLO 1117 C.C., DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO ED IN PARTICOLARE SUI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: - PARTICELLA 979 SUB 14, VANO SCALA COMUNE AI SUBALTERNI 8 E 9; - PARTICELLA 979 SUB 15, ZONA DI MANOVRA, CORTE E CAMMINAMENTI, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; - PARTICELLA 979 SUB 17, INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 3, 7 E 9. A TALE RIGUARDO LE PARTI HANNO PRECISATO CHE: * ALL'APPARTAMENTO DESCRITTO NEL QUADRO B COMPETE LA QUOTA MILLESIMALE DI 145,22/1000.



agenzia del
territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8461
Registro particolare n. 5244
Presentazione n. 76 del 04/03/2009

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

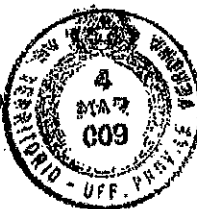
| | | |
|---------------------|---------|---------------------------|
| Liquidazione Totale | € 90,00 | |
| Imposta ipotecaria | - | Imposta di bollo - |
| Tassa ipotecaria | € 90,00 | Sanzioni amministrative - |

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 7769

Protocollo di richiesta VR 33584/5 del 2009



Il Conservatore
DELEGATO Luciana Rossignoli

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | |
| Data | 23/02/2009 | Numero di repertorio 8103/2592 |
| Notaio | TORDIGLIONE ROBERTO | Codice fiscale TRD RRT 68C07 F839 T |
| Sede | TREGNAGO (VR) | |

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | | | | |
|----------------|--|----------------|---------------|--|
| Immobile n. 1 | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | |
| Sezione urbana | Foglio 16 | Particella 979 | Subalterno 7 | |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | | Consistenza - | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | N. civico - | |



agenzia del
territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8461
Registro particolare n. 5244
Presentazione n. 76 del 04/03/2009

Pag. 2 - Fine

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-----|------------|----|
| Piano | 1 | | | | |
| Immobile n. | 2 | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 | Subalterno | 12 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | Consistenza | - | | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | | N. civico | - |
| Piano | 1 | | | | |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

No.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRASFERIMENTO E' STATO EFFETTUATO A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO. SONO SEGNOTAMENTE COMPRESI NEL TRASFERIMENTO I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO QUALI RISULTANO DALL'ARTICOLO 1117 C.C., DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO ED IN PARTICOLARE SUI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: - PARTICELLA 979 SUB 15, ZONA DI MANOVRA, CORTE E CAMMINAMENTI, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI: - PARTICELLA 979 SUB 17, INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 3, 7 E 9. A TALE RIGUARDO LE PARTI HANNO PRECISATO CHE: ALL'APPARTAMENTO DESCRITTO NEL QUADRO B COMPETE LA QUOTA MILLESIMALE DI 121,69/1000.



Agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8462
Registro particolare n. 5245
Presentazione n. 77 del 04/03/2009

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

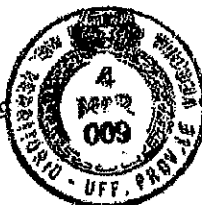
| | | | |
|--------------|--------------------|---------|---------------------------|
| Liquidazione | Totale | € 90,00 | |
| | Imposta ipotecaria | - | Imposta di bollo - |
| | Tassa ipotecaria | € 90,00 | Sanzioni amministrative - |

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 7769

Protocollo di richiesta VR 33584/6 del 2009



Il Conservatore
DELEGATO Luciana Rossignoli

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | |
| Data | 23/02/2009 | Numero di repertorio 8103/2592 |
| Notaio | TORDIGLIONE ROBERTO | Codice fiscale TRD RRT 68C07 F839 T |
| Sede | TREGNAGO (VR) | |

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | | | |
|----------------|--|----------------|--------------|
| Immobile n. 1 | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | Foglio 16 | Particella 979 | Subalterno 3 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | Consistenza - | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | N. civico - |



Agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di VERONA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8462
Registro particolare n. 5245
Presentazione n. 77 del 04/03/2009

Pag. 2 - Fine

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-----|------------|----|
| Plano | T | | | | |
| Immobile n. 2 | | | | | |
| Comune | A540 - BADIA CALAVENA (VR) | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | |
| Sezione urbana | - Foglio 16 | Particella | 979 | Subalterno | 11 |
| Natura | C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE | Consistenza | - | | |
| Indirizzo | VIA BURGAGNANI | | | N. civico | - |
| Plano | 1 | | | | |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRASFERIMENTO E' STATO EFFETTUATO A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO. SONO SEGNOTAMENTE COMPRESI NEL TRASFERIMENTO I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO QUALI RISULTANO DALL'ARTICOLO 1117 C.C., DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO ED IN PARTICOLARE SUI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: - PARTICELLA 979 SUB 15, ZONA DI MANOVRA, CORTE E CAMMINAMENTI, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI: - PARTICELLA 979 SUB 17, INGRESSO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 3, 7 E 9. A TALE RIGUARDO LE PARTI HANNO PRECISATO CHE: * ALL'APPARTAMENTO DESCRITTO AL QUADRO B COMPETE LA QUOTA MILLESIMALE DI 96,49/1000.

Repertorio n. 6761

Raccolta n. 1487

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno tre del mese di aprile
3 aprile 2007

In Tregnago, nel mio studio in Piazza Abramo Massalongo n. 14.
Innanzi a me Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Tregnago, iscritto
nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

si sono costituiti:
parti venditrici

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

parte acquirente

[REDACTED]
[REDACTED] stratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED]
[REDACTED] capitale sociale di euro 10.000,00
(diecimila virgola zero zero) versato per euro 2.500,00 (duemilacinquecento vir-
gola zero zero), Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro
Imprese di [REDACTED] domiciliato per la carica
presso la sede sociale.

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

P R E M E S S A

Dichiarano i signori [REDACTED]

1) che il signor [REDACTED] pieno ed assoluto proprietario del seguente im-
mobile sito in Badia Calavena (VR) alla Località Burgagnani e precisamente:

* appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 81.687 (ot-
tantunomilaseicentottantasette), sul quale insiste un vecchio fabbricato rurale in
pessimo stato di conservazione pertinenziale al fondo adibito ad abitazione del
conduttore dello stesso con relativi annessi rustici (stalla, fienile, portico) il tutto
meglio descritto, confinato ed accatastato nel successivo articolo secondo;

2) che il signor [REDACTED] pieno ed assoluto proprietario del seguente im-
mobile sito in Badia Calavena (VR) alla Località Burgagnani e precisamente:

* appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 32.044
(trentaduemilaquarantaquattro), sul quale insiste un vecchio fabbricato rurale in
pessimo stato di conservazione pertinenziale al fondo adibito ad abitazione del
conduttore dello stesso, il tutto meglio descritto, confinato ed accatastato nel suc-
cessivo articolo secondo;

3) ai signori [REDACTED] quanto di loro rispettiva proprietà
è pervenuto per atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione intercorsa
con i signori [REDACTED] giusta atto per notaio Mario Ma-
stelli di Soave in data 18 settembre 1998, registrato a Soave il 5 ottobre 1998 al
n. 1276 mod. IV e trascritto a Verona il 6 ottobre 1998 ai nn.
29210-211-212-213/19686-687-688-689;

4) ai sopracitati signori [REDACTED]
[REDACTED] quanto sopra è pervenuto per successione del coniuge e padre signor
[REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Soave il 29 luglio
1994 al n. 19 Vol. 324 e trascritta a Verona il 7 marzo 1995 ai nn. 7524/5373,

Registrato a Soave
l'11 aprile 2007
al n. 787 Serie 1T
Euro 43.200,00

Trascritto a Verona
il 12 aprile 2007
ai nn. 18415 R.G.
10737 R.P

Trascritto a Verona
il 12 aprile 2007
ai nn. 18416 R.G.
10738 R.P

salvo quanto precisato al successivo punto 10);

5) che il signor [redacted] virtù degli atti di seguito specificati, è divenuto proprietario dei beni in oggetto per le seguenti quote:

- * quota di 88/90 (ottantotto novantesimi) delle particelle 107 - 108 - 490 - 493;
- * quota di 34/36 (trentaquattro trentaseiesimi) delle particelle 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 86 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 529 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658;

6) che i titoli che hanno originato le predette quote di comproprietà in favore del predetto signor [redacted] sono i seguenti;

a) successione in morte della madre [redacted];

li [redacted] d il coniuge [redacted] per l'usufrutto uxorio (successivamente deceduto consolidandosi l'usufrutto alla nuda proprietà a beneficio dei suindicati eredi);

b) atto di compravendita per Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 11 settembre 1954, trascritto a Verona l'11 ottobre 1954 ai nn. 10246/8291;

c) atto di compravendita per Notaio Giuseppe Calogero di Tregnago in data 16 febbraio 1957, trascritto a Verona il 25 febbraio 1957 ai nn. 2741/2109;

d) successione di [redacted] lasciando a sé superstiti i germani [redacted];

e) atto di vendita per Notaio Guido Paulone di Verona in data 16 novembre 1974, trascritto a Verona il 6 dicembre 1974 al n. 19598 R.G. con il quale [redacted] hanno ceduto al germano [redacted] a loro quota di comproprietà sull'immobile in oggetto;

7) che in data [redacted] deceduto il signor [redacted] lasciando a sé superstiti i figli [redacted] il coniuge [redacted] giusta la predetta successione ereditaria;

8) che nella successione del signor [redacted] gli immobili in oggetto figurano per le seguenti quote:

- * quota di 88/90 (ottantotto novantesimi) delle particelle 107 - 108 - 490 - 493;
- * quota di 34/36 (trentaquattro trentaseiesimi) delle particelle 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 86 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 529 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658.

9) che le restanti quote di comproprietà dei predetti immobili risultavano dai Registri Immobiliari formalmente intestate alla signora [redacted] ad essa pervenute con la precitata successione del germano [redacted];

[redacted] di cui alla lettera e) del precedente punto 6);

10) che nel sopracitato atto di assegnazione a stralcio, divisione e donazione per Notaio Mario Mastelli in data 18 settembre 1998, i comparenti signori [redacted]

[redacted] hanno fatto presente che i terreni oggetto dell'atto risultavano intestati, congiuntamente ad essi comparenti, anche alla signora [redacted] e riguardo, sotto la propria personale responsabilità a sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, hanno dichiarato che i relativi beni sono stati da sempre posseduti e goduti incontrastatamente da essi comparenti e che, pertanto, ne hanno usucapito la relativa eventuale comproprietà ed hanno chiesto l'intestazione catastale in conformità al predetto atto per Notaio Mastelli in forza della Legge 17 agosto 1941 n. 1043;

- che la società [redacted], come sopra rappresentata, ha fatto richiesta di

acquisto del suddescritto immobile;

TANTO PREMESSO

si addivene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

PRIMA VENDITA. Il signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED], come sopra rappresentata, acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Località Burgagnani e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 81.687 (ottantunomilaseicentottantasette), sul quale insiste un vecchio fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione pertinenziale al fondo adibito ad abitazione del conduttore dello stesso con relativi annessi rustici (stalla, fienile, portico), confinante come segue:

* il corpo principale nell'insieme con proprietà [REDACTED], con mappali 147, 148, con vaio [REDACTED], ad est con mappali 149, 150, 530, 528, 526, 154, 163, 201, 131, 513, 610, 611, 527, 549, 129, 584, 146, 282, ad ovest con mappali 56, 57, 58, 512, 60, 61, 49, 114, 660, 159, salvi altri;

* la particella individuata dal mappale 320 confina con mappali 284, 321, 617, 545, 547, 514, salvi altri.

Il tutto riportato nel N.C.T. del detto Comune in [REDACTED] al foglio 16, particelle:

- 62, bosco ceduo, classe 3, di are 12.86 – R.D. euro 1,33 – R.A. euro 0,40;
- 63, bosco ceduo, classe 3, di are 2.19 – R.D. Euro 0,23 – R.A. euro 0,07;
- 64, prato, classe 2, di are 13.98 – R.D. euro 5,42 – R.A. euro 2,89;
- 65, pascolo, classe 1, di are 6.15 – R.D. euro 0,95 – R.A. euro 0,44;
- 66, bosco ceduo, classe 2, di are 96.80 – R.D. euro 12,50 – R.A. euro 3,00;
- 67, prato, classe 3, di are 19.41 – R.D. Euro 6,01 – R.A. euro 3,51;
- 69, prato, classe 3, di are 31.77 – R.D. euro 9,84 – R.A. euro 5,74;
- 70, prato, classe 3, di are 20.35 – R.D. euro 6,31 – R.A. euro 3,68;
- 71, incolt. prod., classe 3, di are 13.68 – R.D. euro 0,14 – R.D. euro 0,07;
- 79, bosco ceduo, classe 3, di are 87.03 – R.D. Euro 8,99 – R.A. euro 2,70;
- 80, bosco ceduo, classe 2, di Ha 1.47.67 – R.D. euro 19,07 – R.A. euro 4,58;
- 81, pascolo, classe 2, di are 2.12 – R.D. euro 0,27 – R.A. euro 0,14;
- 82, seminativo, classe 4, di are 16.41 – R.D. euro 5,09 – R.A. euro 3,81;
- 83, pascolo, classe 2, di are 17.59 – R.D. euro 2,27 – R.A. euro 1,18;
- 84, bosco ceduo, classe 3, di are 0.97 – R.D. euro 0,10 – R.A. euro 0,03;
- 86, prato, classe 3, di are 84.57 – R.D. euro 26,21 – R.A. euro 15,29;
- 128, bosco ceduo, classe 3, di are 40.81 – R.D. euro 4,22 – R.A. euro 1,26;
- 151, prato, classe 1, di are 11.69 – R.D. euro 5,13 – R.A. euro 2,72;
- 152, bosco ceduo, classe 2, di are 21.97 – R.D. euro 2,84 – R.A. euro 0,68;
- 155, bosco ceduo, classe 3, di are 6.07 – R.D. euro 0,63 – R.A. euro 0,19;
- 164, prato, classe 3, di are 39.70 – R.D. euro 12,30 – R.A. euro 7,18;
- 199, prato, classe 3, di are 13.82 – R.D. euro 4,28 – R.A. euro 2,50;
- 320, semin. arbor., classe 4, di are 09.04 – R.D. euro 2,80 – R.A. euro 2,10;
- 529, pascolo, classe 2, di are 7.64 – R.D. euro 0,99 – R.A. euro 0,51;
- 843 (ex 68/a), fabbricato rurale, di are 3.81 – senza reddito;
- 845 (ex 655/a), prato, classe 3, di are 70.77 – R.D. euro 21,93 – R.A. euro 12,79.

Gli immobili in oggetto sono contornati in colore rosso nella planimetria che in copia si allega al presente atto sotto la lettera A).

SECONDA VENDITA. Il signor [REDACTED] vende alla società

[REDACTED] che, come sopra rappresentata, acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Badia Calavena (VR) alla Località Burgagnani e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 32.044 (trentaduemilaquarantaquattro), sul quale insiste un vecchio fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione pertinenziale al fondo adibito ad abitazione del conduttore dello stesso, confinante come segue:

* l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato rurale individuato dal mappale 844, confina con gli immobili di cui alla prima vendita, salvi altri;

* il corpo principale nell'insieme ad est con immobili di cui alla prima vendita, a sud con mappale 114, ad ovest con mappali 110, 109, 491, 105, 104, a nord con mappali 51, 554, 555, 552, 49, salvi altri.

Il tutto riportato nel N.C.T. del detto Comune in ditta [REDACTED] al foglio 16, particelle:

- 72, bosco ceduo, classe 2, di are 40.53 – R.D. euro 5,23 – R.A. euro 1,26;
- 75, bosco ceduo, classe 2, di are 40.03 – R.D. euro 5,17 – R.A. euro 1,24;
- 76, bosco ceduo, classe 2, di are 4.00 – R.D. euro 0,52 – R.A. euro 0,12;
- 77, bosco ceduo, classe 2, di are 37.01 – R.D. euro 4,78 – R.A. euro 1,15;
- 78, pascolo, classe 1, di are 21.93 – R.D. euro 3,40 – R.A. euro 1,59;
- 107, seminativo, classe 4, di are 54.17 – R.D. euro 16,79 – R.A. euro 12,59;
- 108, bosco ceduo, classe 2, di are 4.27 – R.D. euro 0,55 – R.A. euro 0,13;
- 490, bosco ceduo, classe 2, di are 0.92 – R.D. euro 0,12 – R.A. euro 0,03;
- 493, bosco ceduo, classe 2, di are 3.18 – R.D. euro 0,41 – R.D. euro 0,10;
- 654, prato, classe 3, di are 62.69 – R.D. euro 19,43 – R.A. euro 11,33;
- 656, prato, classe 3, di are 3.00 – R.D. euro 0,93 – R.A. euro 0,54;
- 657, bosco ceduo, classe 3, di are 3.19 – R.D. euro 0,33 – R.A. euro 0,10;
- 658, bosco ceduo, classe 3, di are 5.24 – R.D. euro 0,54 – R.A. euro 0,16;
- 844 (ex 68/b), fabbricato rurale di are 0.28 – senza reddito;
- 846 (ex 655/b), prato, classe 3, di are 40.00 – R.D. euro 12,39 – R.A. euro 7,23.

Gli immobili in oggetto sono contornati in colore rosso nella planimetria che in copia si allega al presente atto sotto la lettera B).

I trasferimenti si effettuano a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato.

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalle parti alienanti ed alle stesse pervenuto in virtù dei succitati titoli di provenienza, che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 3

PREZZO. Dichiarano le parti che il corrispettivo delle presenti vendite è stato di comune accordo convenuto e fissato come segue:

1) Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero zero) per la prima vendita;

2) Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero) per la seconda vendita.

Detti corrispettivi sono stati pagati con le modalità di seguito specificate dalla parte acquirente alle venditrici che, per quanto di spettanza di ciascuna, ne accusano ricevuta e ne rilasciano ampia, finale e liberatoria quietanza dichiarando di null'altro avere a pretendere per le fatte vendite.

I costituiti ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che i predetti corrispettivi sono stati pagati co-

me segue:

1) quanto alla prima vendita, mediante i seguenti n. 3 (tre) assegni circolari emessi in data odierna dalla [REDACTED] all'ordine di [REDACTED] recanti la clausola di non trasferibilità e precisamente:

* assegno n. [REDACTED] Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero);

* assegno n. [REDACTED] Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

* assegno n. [REDACTED] Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);

2) quanto alla seconda vendita, mediante i seguenti n. 2 (due) assegni circolari emessi in data odierna dalla [REDACTED] all'ordine di [REDACTED] recanti la clausola di non trasferibilità e precisamente:

* assegno n. [REDACTED] Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero);

* assegno n. [REDACTED] Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

ARTICOLO 4

POSSESSO. La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale degli immobili acquistati, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

ARTICOLO 5

GARANZIE. Le parti alienanti assicurano e garantiscono la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli e prestano la più ampia garanzia per l'evizione.

Garantiscono altresì i venditori che non vi sono nè proprietari confinanti, nè conduttori del fondo aventi diritto di prelazione ai sensi delle leggi sui fondi rustici 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 o che comunque siano interessati all'acquisto.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE. Le parti alienanti rinunziano all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni responsabilità.

ARTICOLO 7

DICHIARAZIONI URBANISTICHE, FISCALI E DELLO STATO CIVILE

a) *dichiarazioni urbanistiche*. Ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, le parti venditrici dichiarano che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Badia Calavena il terreno in oggetto ha la destinazione indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal detto Comune in data 27 marzo 2007 che si allega al presente atto sotto la lettera C) e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni nel detto strumento urbanistico relativamente all'immobile in oggetto.

Sempre ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, le parti venditrici, consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che i fabbricati rurali oggetto del presente atto preesistevano alla data del 1° settembre 1967 nell'attuale struttura e consistenza e che successivamente non sono state compiute opere tali da richiedere autorizzazioni o concessioni edilizie.

b) *dichiarazioni fiscali*. I costituiti ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che non si sono avvalsi dell'attività di alcun mediatore.

c) *dichiarazioni dello stato civile*. I signori [REDACTED]

fini della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e della trascrizione del presente atto, dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni

PRECISAZIONI FISCALI

IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI. Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura fino ad oggi afferenti l'immobile in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte alienante.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO

Le imposte e le spese tutte del presente atto e sue conseguenziali a carico della società acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

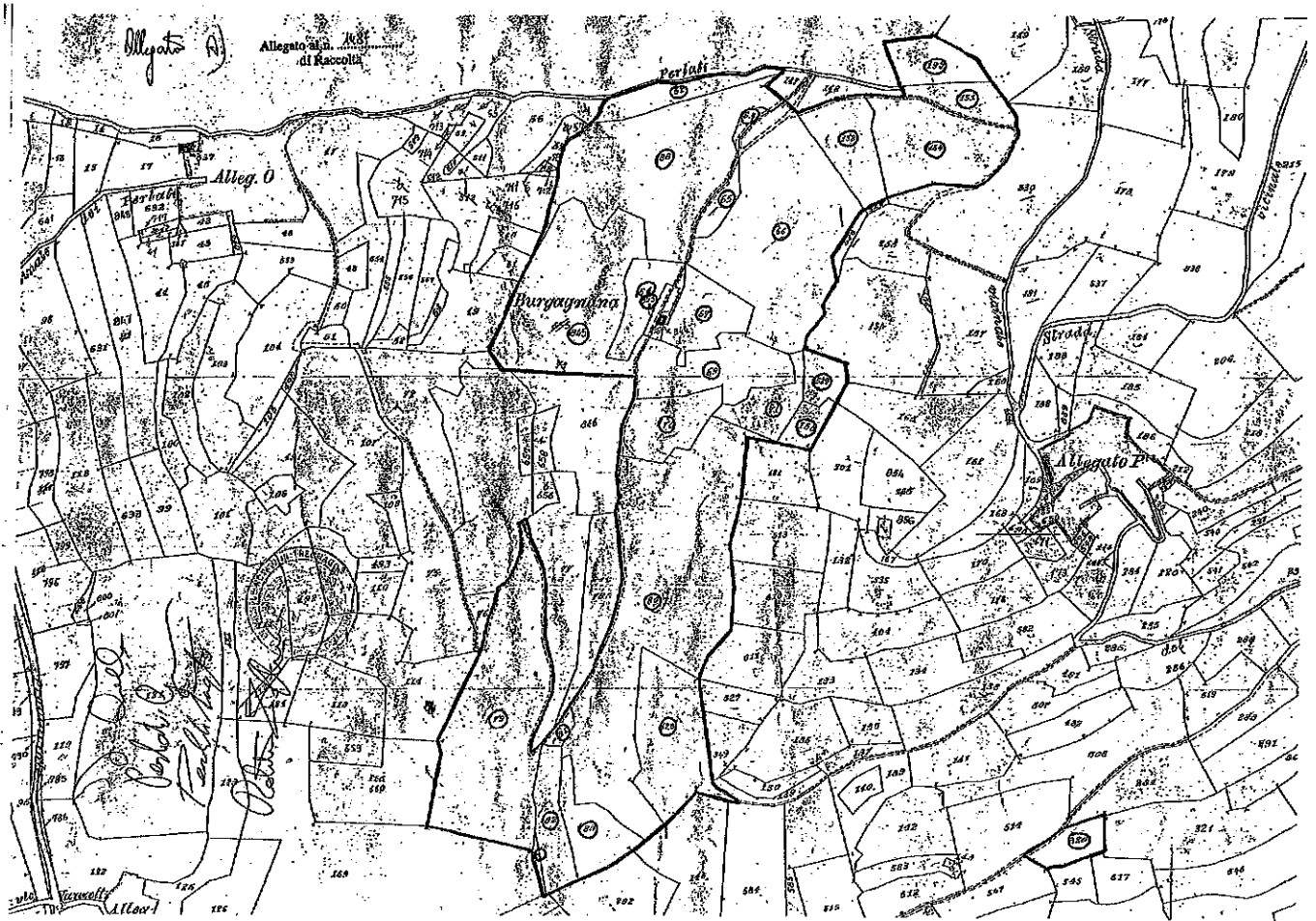
Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte integrato di mio pugno su fogli due per facciate sei ho dato lettura alle parti che lo approvano. La sottoscrizione avviene alle ore dodici e cinquantacinque minuti.

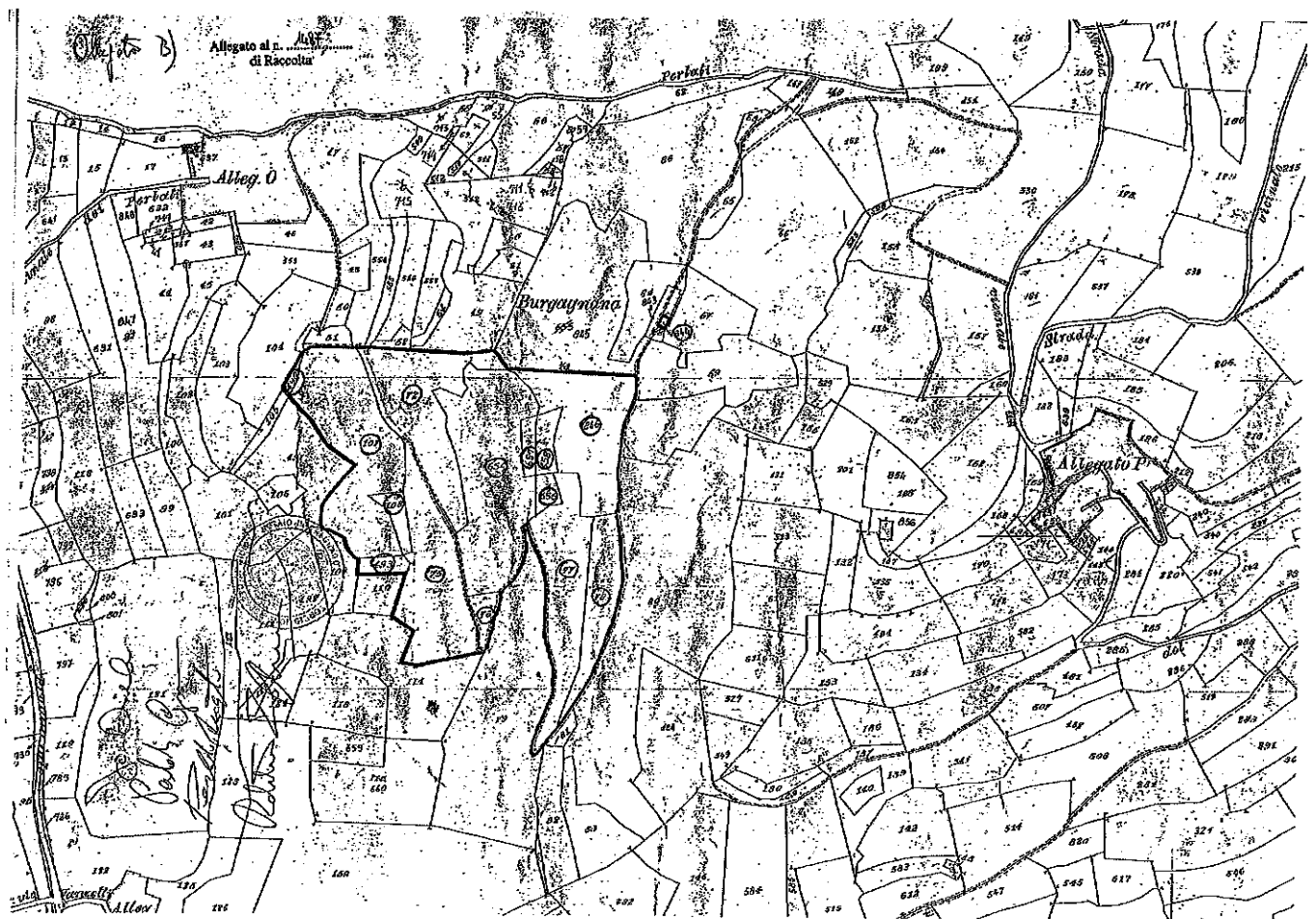
FIRMATO:

[Redacted signature]

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE - SEGUE SIGILLO

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di trentacinque facciate è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito, oggi 8 novembre 2024







Allegato c)

Allegato al n. 1487
di Raccolta

Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

INDIRIZZO: PIAZZA MERCATO, 1 - 37030 BADIA CALAVENA (VR) Tel 045 7810503 - Fax 0457810268

Prot. N. 2418

li, 27 MAR 2007

OGGETTO: D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE U.T.C., vista la richiesta presentata dal sig. [redacted] pervenuta al Protocollo del Comune n. 2303 del 23 Marzo 2007, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e allegata in copia autenticata costituita da n. 9 (NOVE) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato :

P.R. G. VIGENTE

Z.T.O. tipo A "CENTRO STORICO"

Foglio n. 16, mappali n. 64 parte, 843, 844, 67 parte

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"

Foglio n. 16, mappali n. 64 parte, 67 parte, 62, 63, 65, 66, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 128, 151, 152, 155, 164, 199, 320, 529, 845, 72, 75, 76, 77, 78, 107, 108, 490, 493, 654, 656, 657, 658, 846.

P.R.G. - VARIANTE GENERALE ADOTTATA CON D.C.C. N. 29 DEL 18/10/04

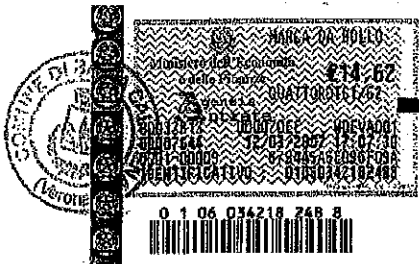
Z.T.O. tipo A "CENTRO STORICO"

Foglio n. 16, mappali n. 64 parte, 843, 844, 67 parte

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"

Foglio n. 16, mappali n. 64 parte, 67 parte, 62, 63, 65, 66, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 128, 151, 152, 155, 164, 199, 320, 529, 845, 72, 75, 76, 77, 78, 107, 108, 490, 493, 654, 656, 657, 658, 846.

Per motivi dovuti al periodo di "SALVAGUARDIA" si adotta la normativa più restrittiva.



SECRET



ZONA "A" - CENTRO STORICO



- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edifici, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificio 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 sopraesposti ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

- 4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
- 5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
- 6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfettazioni).
- 7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
- 8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'intero e le parti decorative.
- 9) Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfettazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- 10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- 11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 Giugno 1939 n° 1089 e 29 Giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 13) Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria, è ammessa anche quella straordinaria.
- 14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
- 15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificio dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificio che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.
- 16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
 - 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
 - 2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificio con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificio con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

- 18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommativo: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice onnicomprensivo.

- 19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni e spiegazioni dei concetti di:
 - a) rinnovo;
 - b) ripristino;
 - c) sostituzione.

a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; dati interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, con più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

- 20) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del migliore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente spiegato:

grado 1 - Restauro filologico;

grado 2 - Risanamento conservativo;

grado 3 - Restauro propositivo;

grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

grado 6 - Ristrutturazione globale;

grado 7 - Demolizione e ricostruzione;

grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;

grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;

grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";

grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B";

grado 12 - Ricomposizione pianovolumetrica.

GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfettativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfettazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

- 4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e servizi artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

- 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentario e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.



GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quello originario nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legati alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontano, esedre, muri, soanari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
 - h) possibilità di utilizzare soffitti o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
 - o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrasto con la comprensione storica del edificio.
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
 - a) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - c) i porticati, le vaste aperture (del-lesani o di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestra sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:

- tutte le murature d'ambito;
- le quote delle linee di gronda e di colmo;
- tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno;
- la cornice di gronda;
- la zoccolatura;
- i marcapiani;
- le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

5) E' possibile inoltre creare dei sopposti in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legati alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi agli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontano, esedre, muri, soanari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerei artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;



- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- o) obbligo di eliminare le superfacciate, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "D"

- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano c/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:
 - conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non ulcerate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cicche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
 - è possibile creare dei soppechi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
 - le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

- Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di data espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- È inoltre fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi; sono vietate le lenticchie plastiche e simili;
 - manif. di copertura: dovranno avere sporgenza, rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulate, ecc.;
 - dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici confinanti di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/3/d del D.M.L.L.P.P. 3/3/1975;
 - serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piana (scorrevoli) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;



- opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiera, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidato presenza di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
 - planerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
 - stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitato sporgenza rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). È ammessa anche la semplice liscivia con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati o dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici confinanti con grado superiore.
- Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
- Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- La demolizione senza ricostruzione delle superfacciate e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le intoducano.

GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.
- Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
- Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
- In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
- Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "A"

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici con termini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.
- 2) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

GRADO 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "B"

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
- 2) Con tali interventi gli edifici sin lungo le cortine prospicienti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospicienti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
- 3) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANO VOLUMETRICA

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planovolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) edifici adiacenti ad altre strutture:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.

L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
 - b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggioranza massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime.

La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggioranza del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.
 - c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
 - d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'unità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 457.
- 4) Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
- 5) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n° 6.

NUOVI EDIFICI

- 1) Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planovolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindono dai reali contenuti architettonici, la planovolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

- 2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
- 3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura superiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
- 4) Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o manufatti, l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

VINCOLI DI FACCIATA

- 1) Le schede di analisi e di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (oggetto cornicioni, finestre, ecc.) da adempiere e rispettare.
- 2) Per quanto non evidenziato nelle schede di analisi e di progetto il vincolo da attribuire ai furi ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atto a dimostrare la validità dell'intervento proposto.
- 3) Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

INTERVENTI COORDINATI

- 1) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di furi) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitati dai quali risultano la compatibilità dell'intervento proposto.
- 2) Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

AREE INEDIFICABILI

- 1) Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
- 2) La previsione per la sistemazione di tali aree è:
 - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
 - b) pavimentate in ciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
- 3) In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riponato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
- 4) Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

- 1) Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietaria, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi ed elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
- 2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o riveleranno in seguito a disintonatura, una tessitura muraria di tipo storico o di tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate con presentamento manomissioni o alterazioni dell'originale.
- 3) La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, ciadepi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- ciottolato con pietre di fiume.

- 4) Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.



DESTINAZIONE D'USO

Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

- 1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servizio pubblico;
- 2- verde pubblico;
- 3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

B) destinazione d'uso privata:

- 1- verde privato;
- 2- superfici scoperte, pavimentate;
- 3- residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorosi e compatibili con la residenza, garage, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

- 2) I punti 1, 2 e 3 della lettera A) e B) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

- 1) Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblico-istituzionale.
- 2) Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

- 1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) Edifici con grado di protezione 1 e 2:

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico-artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6:

È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:

dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio;

dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o gravolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali limitati;

b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12:

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esso siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.



UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

- 1) È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 2,40; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

- 2) Tali superfici potranno anche essere ingementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a mt. 2,00; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIMESSE

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 5, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M. 1.1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.

NORME FINALI

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrimediabili quali testate, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fionni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) 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 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.
- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutare le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5) 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.
- 6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto o sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
- 6) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.
- 9) Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nella tavola 13/4 a P 5 prog. 49.



C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ad alta zona umida vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
 - b) dotazioni di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.
- 2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del 1° comma della presente sottozona.

SOTTOZONA "E3":

- 1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che in dipendenza delle loro caratteristiche geomorfologiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.
- 2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

- a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:
 - 1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
 - 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);
 - 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
 - 4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

- a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fronte di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario o vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatta salva la facoltà contenuta nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
- c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) FOGNATURE

- a) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale 1/09/1989 n° 962.
- b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

- a) Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.

A) RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 80 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-window, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferirle le logge rientranti.

La composizione del fari dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornice in masoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unico tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

È sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, oleati, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetria dell'intervento.

| ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE | | |
|--|------------|--------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | mq. mq. | Vedi norme della relativa zona |
| Indice di edificabilità fondiaria | mq. mq. | — |
| Superficie minima del lotto | mq. | — |
| Superficie massima del lotto | mq. | — |
| Rapporto di copertura massimo | mq. mq. | — |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | 2 (solo per le abitazioni) |
| Altezza massima dei fabbricati | ml. | 7,30 solo per le abitazioni |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml. | 10,00 |
| Distanza minima dai confini | ml. | 5,00 |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | ml. | 10,00 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | ml. | 10,00 (vedi norme) |
| Destinazione delle superfici scoperte | mq. mq. | Agricoltura |
| Idem a passaggi pavimentati: | mq. mq. | — |
| Cavedi | — | Esclusi |
| Cortili chiusi | — | Esclusi |

ZONA "E" - RURALE

A) - GENERALITÀ

Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottozona E1, E2 ed E3.

- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B) - DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

- a) zona agricola: i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
- b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di mt. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n° 88;
- c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
- d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico o dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelle di cui al successivo punto g) della presente lettera;
- f) insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
- h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di taglio massimo di m. 100.

SOTTOZONA "E1":

- 1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro o la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per indelegabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti averne titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRE INSIDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi al piano zonale o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia o senza limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, restando nella zona vincolata, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 1) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- 2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per indelegabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A), in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

SOTTOZONA "E2":

- 1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.
- 2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso del fabbricato, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - 1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - 2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - 3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - 4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - 5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a macchia;
 - 6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelso, oliveto;
 - 7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.
- d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980, n° 88.
- e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità culturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc. Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1..
- f) La classifica della qualità culturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Esattoriale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
- g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso ad interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO

A) RESIDENZA:

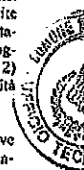
- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

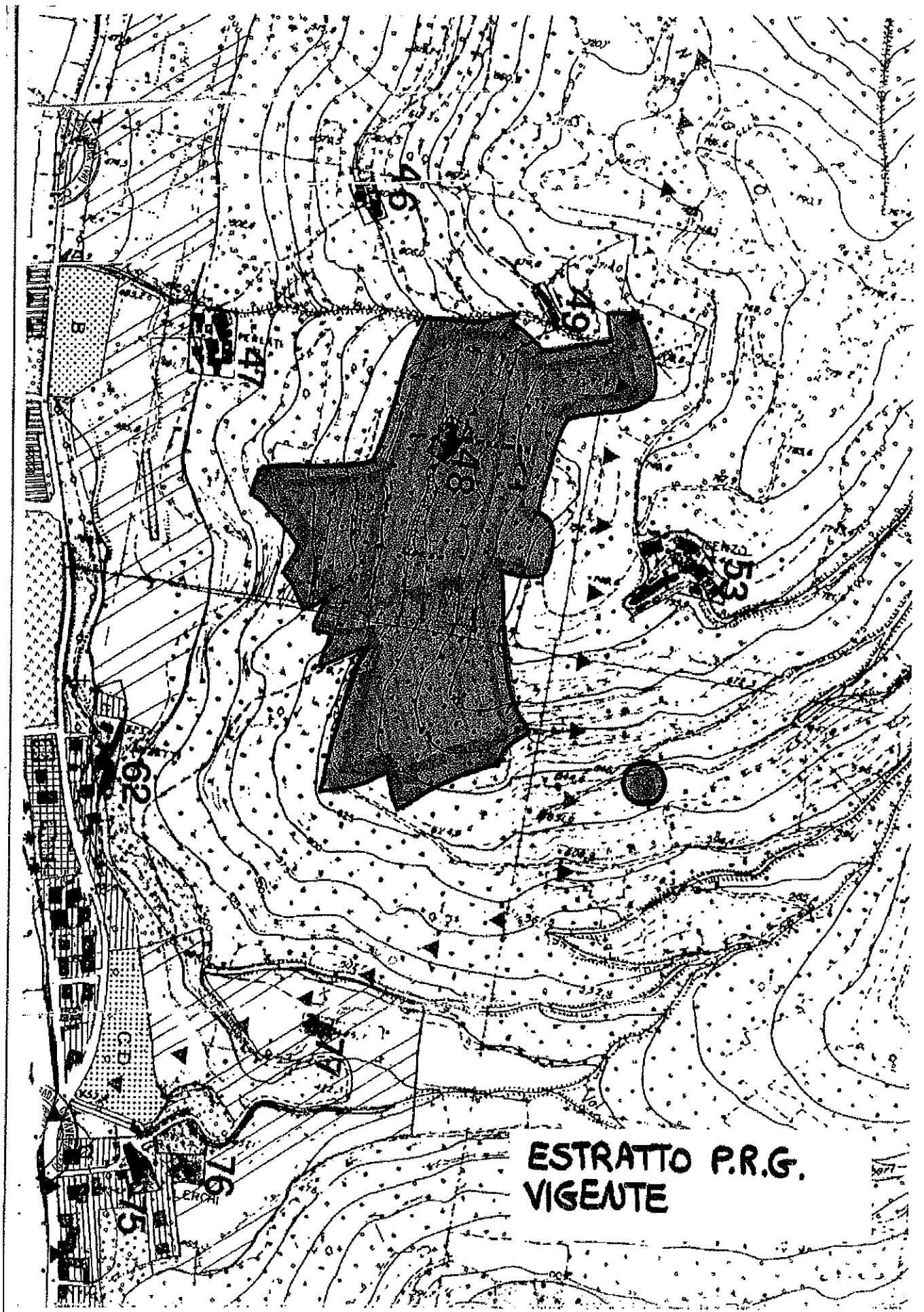
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabilibili dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. 22 Dicembre 1989 n° 7949.
- 8) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
- 9) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 10) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.
- 11) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A. 2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.





ESTRATTO P.R.G.
VIGENTE



ART. 34 ZONA "A" - CENTRO STORICO

1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

2) Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3) L'edificato 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 rilevata al momento della redazione della variante e da considerarsi quale stato di fatto dei luoghi.

4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

I gradi di protezione, con l'esclusione del primo, potranno essere variati di un grado con Deliberazione del Consiglio Comunale e previa presentazione di un'analisi storico ambientale che giustifichi la variazione, ciò può avvenire anche nell'ambito di un Piano di Recupero.

6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).

7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9) Si precisa che:

Con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle ex LL. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13) Per gli edifici classificati con i gradi 7 e 8 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, mentre per quelli classificati con grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.

14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente

capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.

16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intenda conformare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice onnicomprensivo.

19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicazione dei concetti di:

- rinnovo;
- ripristino;
- sostituzione.

a) **Rinnovo:** s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originali atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) **Ripristino:** s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) **Sostituzione:** s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originali di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

- Grado 1 - Restauro filologico;
- Grado 2 - Risanamento conservativo;
- Grado 3 - Restauro propositivo;
- Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
- Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";

- Grado 6 - Ristrutturazione globale;
- Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;
- Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;
- Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;
- Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";
- Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B";
- Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;

GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti o Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originali nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione. Tale altezza utile può essere ridotta fino ad un minimo di ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.



1) 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, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

2) 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 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.

3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere

redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/50 o 1/100 o 1/20.

5) 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.

6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.

9) gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico od ambientale il grado di protezione da 3 ad 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco dalle tavole di P.R.G..

| ZONA "A" CENTRO STORICO | | |
|--|-----|---|
| Indice di edificabilità territoriale della zona | mq. | — |
| Indice di edificabilità fondiaria | mq. | Secondo indic. P.R.G. e/o D.L. 2/4/68 n° 1444 |
| Superficie minima del lotto | mq. | — |
| Superficie massima del lotto | mq. | — |
| Rapporto di copertura massimo | mq. | Secondo defin. P.R.G. |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | Secondo defin. P.R.G. |
| Altezza massima dei fabbricati | ml. | Secondo defin. P.R.G. |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml. | In allineam. o secondo le prescriz. del P.R.G. |
| Distanza minima dai confini | ml. | — |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | ml. | Art. 9 D.L. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G. |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | ml. | Art. 9 D.L. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G. |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq. | — |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo | mq. | — |
| Cavedi | — | Ammessi |
| Cortili chiusi | — | Ammessi |



ART. 45 ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) **zone agricole:** i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2/4/1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) **fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;

c) **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";

d) **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) **annessi rustici:** il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) **insediamenti di tipo agro-industriali:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura:** il complesso di strutture e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) **aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100;

i) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare:** gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicapri, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;

j) **Allevamenti zootecnici non intensivi:** allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorché almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;

m) **Allevamenti zootecnici intensivi:** allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorché le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 46 SOTTOZONA "E1"

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli

edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 3 1/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente

articolo, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/8/1939, n. 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più funzionali con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti a carattere industriale né l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dal Regolamento Edilizio.

Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1/4/1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come identificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E1";

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in

area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

ART. 47 SOTTOZONA "E2"

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione, d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 5 mc./ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc./ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc./ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc./ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc./ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc./ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 3 1/10/1980, n. 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) Restauro e ampliamento:

A) RESIDENZA:

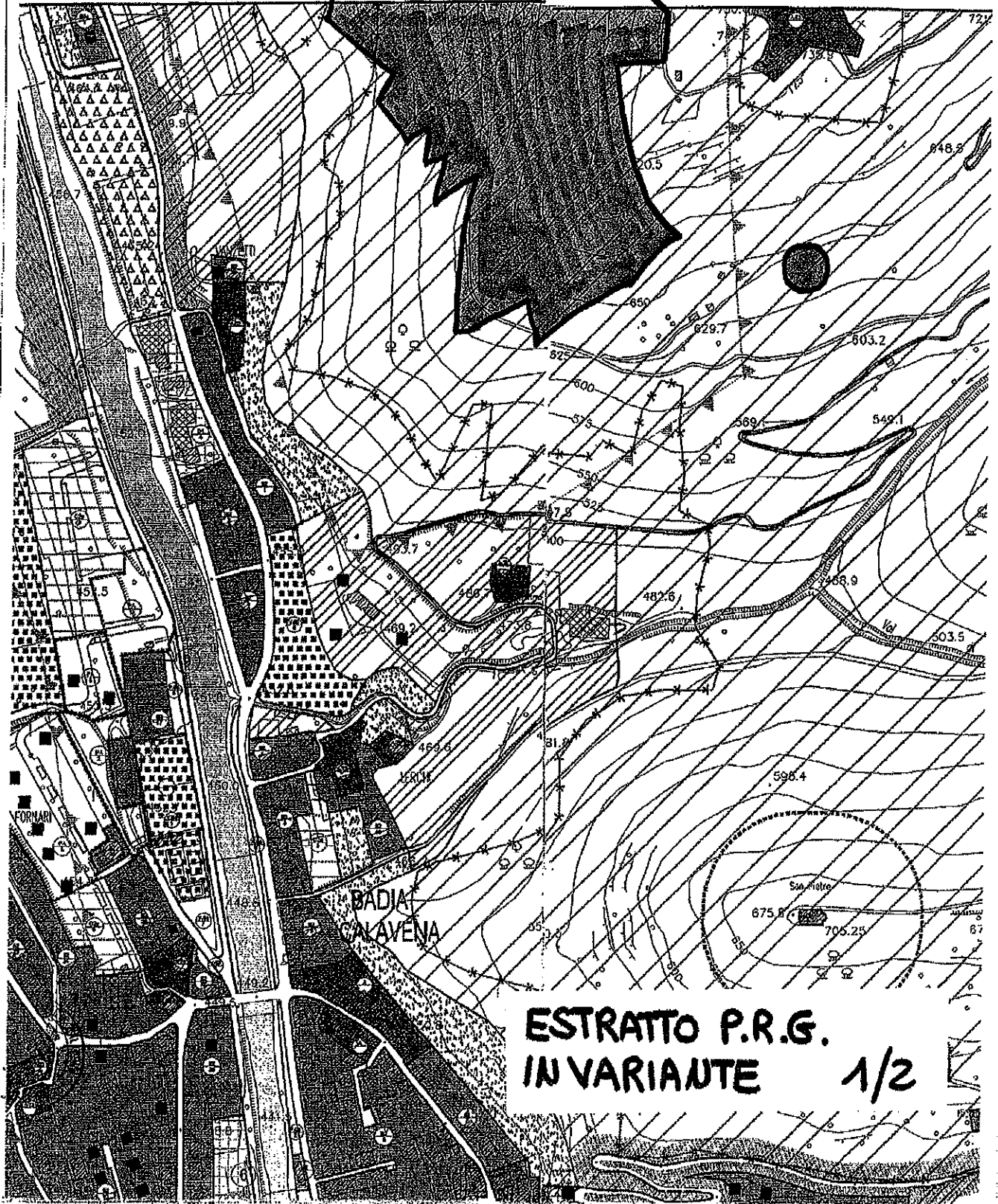
1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

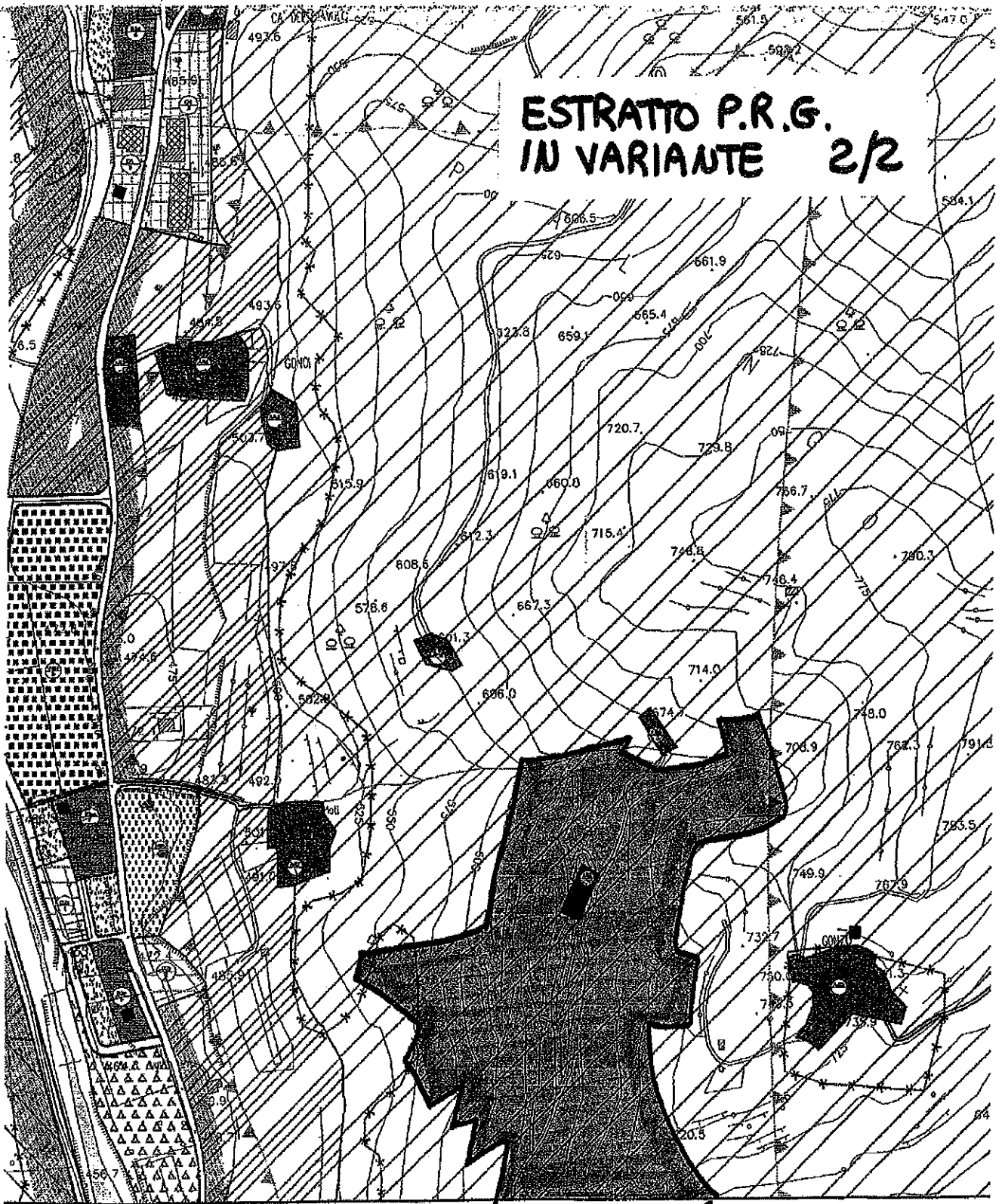




**ESTRATTO P.R.G.
IN VARIANTE 1/2**



ESTRATTO P.R.G.
IN VARIANTE 2/2



All. E.1d

6281



DOTT. MARIO MASTELLI
NOTAIO IN SOAVE

Repertorio N. 79.104

Fascicolo N. 20.674

ASSEGNAZIONE A TITOLO DI STRALCIO DI QUOTA - DIVI-
SIONI E DONAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno 1998 (millenovecentonovantotto), il giorno
18 (diciotto), del mese di settembre.

18 settembre 1998

In Soave e nel mio studio posto al primo piano del
"Condominio MANZONI" in Via Manzoni n. 14.

Avanti a me Dott. Mario Mastelli, Notaio in Soave
ed iscritto nel Collegio Notarile di Verona, alla
presenza dei testimoni a me Notaio noti ed idonei a
sensi di legge signori:

[Redacted]

[Redacted] ivi residente [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] impiegata;

si sono costituiti i signori:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] pensionata, codice f [Redacted]

[Redacted] vedova;

[Redacted]

INSCRITTO a
VERONA
il 6/10/1998
N. 28210-1-23 R.G.
N. 13686-2-8-9 R.P.
Esatte E. 1.350.000

Atto reg.to a Soave

il 5 OTT. 1998

al n. 1276

Mod. 1 V

Liquidate L. 3.310.000

Trasferimento

Indicatore

di cui per

Trasc. L. 400.000

INVIM L. 4

IL DIRETTORE
(Allegato Dr. M.)



[redacted] residente a [redacted]
[redacted] agricoltore, codice fiscale [redacted]
[redacted] coniugato ed in regime di co-
munione legale; _____

[redacted] residente a [redacted]
[redacted] operaio, codice fiscale [redacted]
[redacted] coniugato ed in regime di separazione
di beni; _____

[redacted] residente a [redacted]
[redacted] artigiano, codice fiscale [redacted]
[redacted] coniugato ed in regime di separazione di be-
ni. _____

Detti comparenti, della cui identità personale, io
Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto
segue. _____

_____ In Primo Luogo _____

_____ premesso: _____

- che il sig. [redacted] in dipendenza
della successione in morte [redacted]
[redacted]

ta a Soave il 29/7/1994 al n. 19 Vol. 324 è divenu-
to titolare della quota indivisa pari a 2/9 (due
noni) su un fondo rustico con fabbricati rurali in

Comune di Badia Calavena e censito nel C.T.R. al
 fg. 13 M.N. 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233
 - 234 - 236 - 237 - 238 - 239; fg. 16 M.N. 62 - 63
 - 64 - 65 - 66 - 67 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 -
 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 86 - 107 -
 108 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 486
 - 490 - 493 - 529 - 654 - 656 - 657 - 658 - 837 (ex
 18/a) - 838 (ex 18/b) - 839 (ex 18/c) - 840 (ex 22/
 a) - 841 (ex 22/b) - 842 (ex 22/c) - 843 (ex 68/a)
 - 844 (ex 68/b) - 845 (ex 655/a) - 846 (ex 655/b)
 di ha 16.41,52 R.D.L. 610.600 R.A.L. 316.004; _____

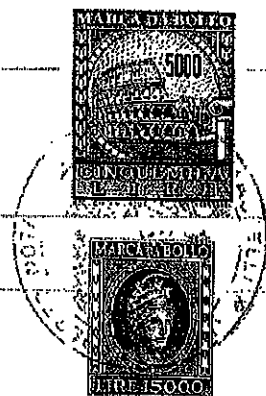
- che lo stesso ha chiesto agli altri cointestati
 di uscire dalla detta comunione mediante assegna-
 zione a titolo di stralcio di quota di una porzione
 di detti beni del valore in tutto corrispondente a
 quello della sua quota di diritto; _____

- che a tal riguardo di comune accordo si è attri-
 buito ai beni stessi il valore complessivo di Lire
 94.500.000 (novantaquattromilionicinquecentomila) e
 quindi alla quota dell'assegnatario il valore di
 Lire 21.000.000 (ventunomilioni); _____

_____ ciò premesso _____

i signori _____

_____ dichiarano di assegnare, come assegnano a
 titolo di stralcio di quota, al sig. _____



_____ che allo stesso titolo accetta e riceve:

"In Comune di Badia Calavena, rustico con poco terreno di pertinenza, il tutto censito nel C.T.R. al fg. 16 M.N. 486 - 839 (ex 18/c) - 840 (ex 22/a) di mq. 71, senza redditi, con la quota di 1/3 (un terzo) sulla corte comune censita nello stesso C.T.R. al fg. 16 M.N. 838 (ex 18/b) - 841 (ex 22/b) di mq. 37, senza redditi".

Valore di quanto assegnato L. 21.000.000 (ventuno milioni).

In Secondo Luogo

_____ premesso _____

- che in dipendenza della citata successione in morte di _____ dell'assegnazione di cui al Luogo Primo, la signora _____ la quota di 3/7 (tre settimi) ed i sigg. _____

_____ per la quota di 2/7 (due settimi) ciascuno sono divenuti comproprietari del fondo in Comune di Badia Calavena con sovrastanti rustici, il tutto censito nel C.T.R. al fg. 13 M.N.

227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 236
- 237 - 238 - 239; fg. 16 M.N. 62 - 63 - 64 - 65 -
66 - 67 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 - 77 - 78 -
79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 86 - 107 - 108 - 128
- 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 490 - 493 -

529 - 654 - 656 - 657 - 658 - 837 (ex 18/a) - 842
(ex 22/c) - 843 (ex 68/a) - 844 (ex 68/b) - 845 (ex
655/a) - 846 (ex 655/b) di ha 16.40.44 R.D.L.
610.600 R.A.L. 316.004, con la quota indivisa pari
a 2/3 (due terzi) sulla citata corte comune censita
nel C.T.R. al fg. 16 M.N. 838 (ex 18/b) - 841 (ex
22/b) di mq. 37, senza redditi;

- che è loro intenzione procedere ora alla divisio-
ne amichevole di detti beni, formando tre lotti del
valore in tutto corrispondente a quello delle ri-
spettive quote di diritto;

- che a tal riguardo hanno attribuito all'intera
massa da dividere il valore di Lire 105.000.000
(centocinquemilioni);

_____ ciò premesso _____
si addiviene alla divisione amichevole del fondo in
premessa descritto, come segue:

_____ Lotto Primo _____

- Assegnato _____
"In Comune di Badia Calavena, porzione di detto
fondo con fabbricato rurale il tutto censito nel
C.T.R. al fg. 13 M.N. 227 - 228 - 229 - 230 - 231 -
232 - 233 - 234 - 236 - 237 - 238 - 239 di totali
ha 5.20.52 R.D.L. 164.461 R.A.L. 93.301".

Valore del lotto assegnato L. 45.000.000 (quaranta-



cinquemilioni).

Lotto Secondo

Assegnato a [REDACTED]

"In Comune di Badia Calavena, porzione di detto fondo con sovrastanti vecchi rustici, il tutto censito nel C.T.R. al fg. 16 M.N. 72 - 75 - 76 - 77 - 78 - 107 - 108 - 490 - 493 - 654 - 656 - 657 - 658 - 842 - 844 - 846 di ha 3.20.72 R.D.L. 136.664 R. A.L. 72.735, con la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) sulla corte comune censita sullo stesso C.T.R. al fg. 16 M.N. 838 - 841 di mq. 37, senza redditi".

Valore del lotto assegnato L. 30.000.000 (trentamiloni).

Lotto Terzo

Assegnato a [REDACTED]

"In Comune di Badia Calavena, restante porzione del detto fondo con sovrastanti vecchi rustici, il tutto censito nel C.T.R. al fg. 16 M.N. 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 69 - 70 - 71 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 86 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164 - 199 - 320 - 529 - 837 - 843 - 845 di ha 7.99.20 R.D.L. 309.475 R.A.L. 149.968, con la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) sulla citata corte comune, censita nel C.T.R. al fg. 16 M.N. 838 - 841 di mq. 37,

senza redditi".

Valore del lotto assegnato L. 30.000.000 (trentamili-
lioni).

In Terzo Luogo

La signora [redacted] dichiara di donare, come
dona irrevocabilmente al di lei figlio [redacted]
[redacted] che con grato animo accetta, il fondo rustico
con fabbricato rurale come sopra assegnato alla do-
nante al Luogo Secondo - lotto primo e che si vuole
qui riportato con tutti i suoi dati catastali.

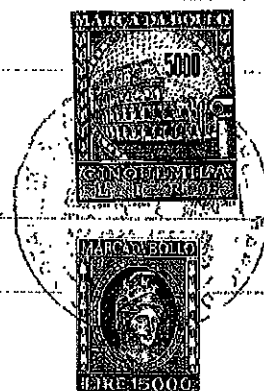
Valore di quanto donato L. 20.000.000 (ventimilio-
ni).

In Quarto Luogo

premessi

- che i succostituiti [redacted]
[redacted] dipendenza di atti
di me Notaio in data 22/7/1991 rep. n. 57.841, reg.
to a Soave l'1/8/1991 al n. 774 Mod. 1V ed in data
4/8/1994 rep. n. 65.867, ivi reg.to il 9/8/1994 al
n. 997/1 Mod. 1V sono divenuti comproprietari in
parti uguali tra loro della corte comune individua-
ta nel N.C.E.U. alla Sez. C fg. 8 (ora foglio 16)
M.N. 20 sub 5 di complessivi mq. 111;

- che è loro intenzione procedere ora alla divisio-
ne amichevole della corte stessa, formando tre lot-



ti del valore in tutto corrispondente alle rispet-
tive quote di diritto;

- che a tal riguardo hanno attribuito alla corte
medesima il valore di Lire 6.000.000 (seimilioni).

Lotto Primo

Assegnato a [REDACTED]:

"In Comune di Badia Calavena, porzione dell'area
cortiliva di cui in premessa individuata nel N.C.E.
U. alla Sez. C - Foglio 8 (ora foglio 16) - M.N. 20
sub 8 di mq. 28".

Valore del lotto assegnato L. 2.000.000 (duemilio-
ni).

Lotto Secondo

Assegnato al signor [REDACTED]

"In Comune di Badia Calavena, porzione della detta
area cortiliva individuata nel N.C.E.U. alla Sez. C
- Foglio 8 (ora foglio 16) - M.N. 20 sub 7 di mq.
28".

Valore del lotto assegnato L. 2.000.000 (duemilio-
ni).

Lotto Terzo

Assegnato al signor [REDACTED]

"In Comune di Badia Calavena, restante porzione
della detta area cortiliva individuata nel N.C.E.U.
alla Sez. C - Foglio 8 (ora foglio 16) - M.N. 20

sub 6 - M.N. 20 sub 9 di mq. 55".

Valore del lotto assegnato L. 2.000.000 (duemilioni).

Ai confini: M.N. 281 - 282 - 327 - 328 - 240 - 277;

Strada Vicinale del Gonzo; M.N. 254 - 297 - 295 -

82 - 79 - 76 - 72 - 71 - 73 - 69, per i mappali al foglio 13; Vajo dei [REDACTED] limite di foglio; M.N.

149 - 150 - 530 - 528 - 526 - 154 - 163 - 201 - 131

- 513 - 610 - 611 - 527 - 549 - 146 - 282 - 159 -

660 - 114 - 110 - 109 - 491 - 105 - 104 - 51 - 554

- 52 - 49 - 61 - 60 - 512 - 58 - 57 - 56 - 35 - 26,

per i mappali al foglio 16, salvi i più veri, ed in conformità altresì al tipo di frazionamento mod. 51

n. 1656 approvato dall'U.T.E. di Verona il 25/5/

1998 e già in atti del medesimo.

Le parti fanno presente che alle Partite 9374 -

9375 - 9376 - 9377 del Catasto Terreni di Badia Ca-

lavina risulta intestata, congiuntamente alle parti

medesime, certa [REDACTED] a tal riguar-

do, sotto la propria personale responsabilità, a

sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4/1/1968 n.

15, dichiarano che i relativi beni sono stati da

sempre posseduti e goduti incontrastatamente dalle

parti medesime e dal loro dante causa e che pertan-

to ne hanno usucapito la relativa eventuale compro-

[REDACTED]

SECRET

al riguardo, sotto la propria perso-

10

844 del foglio 16 sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni.

Con riferimento altresì al disposto dell'art. 18 della citata Legge n. 47/1985, qui si allega sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, rilasciato dal Comune di Badia Calavena in data 20 giugno 1998 n. 2740 di protocollo.

Le parti tutte dichiarano altresì che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente atto si vuole regolato dai seguenti

PATTI E CONDIZIONI:

1) L'assegnazione, la donazione e le divisioni hanno luogo in riferimento allo stato attuale dei suddescritti immobili con ogni loro azione, ragione, accessione, pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

2) Poichè il valore di quanto assegnato al Luogo Primo è in tutto conforme a quello della quota di

spettanza dell'assegnatario, lo stesso si dichiara completamente soddisfatto e tacitato di ogni suo diritto e ragione nella precedente comunione, rilasciando agli altri cointestati corrispondente quietanza e discarico.

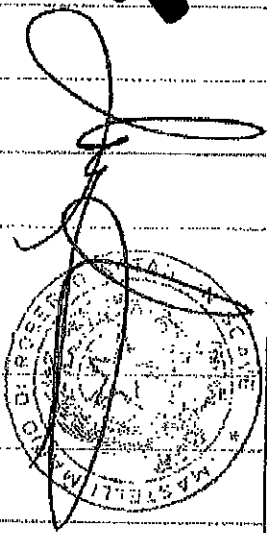
3) Poichè inoltre il valore dei lotti assegnati ai Luoghi Secondo e Quarto è in tutto conforme a quello delle quote spettanti di diritto ai condividenti, tra gli stessi non si fa luogo ad alcun conguaglio.

4) Il possesso è già stato conferito mentre da oggi decorrono gli effetti attivi e passivi del presente contratto.

5) Si garantiscono reciprocamente i condividenti e garantiscono gli assegnanti e la donante la titolarità di quanto assegnato e donato e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, con ampia garanzia per l'evizione a sensi di legge.

6) Dichiarano i condividenti di aver già risolto tra loro ogni rapporto di dare ed avere dipendente dal precedente stato di comunione, rilasciandosi reciproco benestare e discarico.

7) Il signor [redacted] titolo di corrispettivo per la donazione ricevuta dalla ma [redacted]



_____ si obbliga di fornire annualmente alla stessa quintali 50 di legname da ardere.

8) Rinunciano le parti tutte all'iscrizione dell'ipoteca legale che nascer potesse dal presente atto con ampio esonero da responsabilità per il competente Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari.

9) A sensi dell'art. 3 - comma 13-ter. del D.L. 27/4/1990 n. 90 convertito nella Legge 26/6/1990 n. 165 e degli artt. 4 e 26 della Legge 4/1/1968 n. 15, la donante conscia della responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace dichiara, con riguardo al fabbricato rurale oggetto della donazione, che il relativo reddito fondiario non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione in quanto in precario stato di manutenzione e quindi privo di reddito alcuno.

10) Agli effetti fiscali, le parti dichiarano che, relativamente alla donazione sussiste rapporto di parentela di primo grado in quanto madre la donante e figlio il donatario e che la stessa è la prima effettuata dalla donante nei confronti del donatario medesimo.

11) Le spese di questo atto e conseguenti tutte so-

no a carico dei signori [redacted]

[redacted] in parti uguali tra loro.

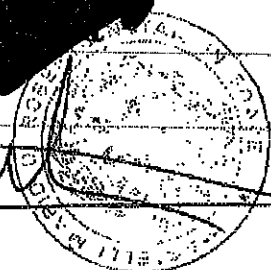
Io Notaio ho dato lettura dell'allegato.

Richiesto io Notaio ricevo il presente atto da me
letto presenti i testi, ai comparenti che interpel-
lati lo approvano.

Scritto per intero a macchina da persona di mia fi-
ducia su quattro fogli per facciate intere tredici
e fin qui di questa quattordicesima viene meco dai
comparenti e dai testi sottoscritto.

| SPECIFICA | |
|----------------|-----------|
| Carta boll. L. | 60.000 |
| Scritture L. | 14.000 |
| Repertorio | 500 |
| Cassa Not. | 252.500 |
| Archivio | 101.000 |
| Quotario | 158.500 |
| Copie Reg. | 195.000 |
| Imp. | 195.000 |
| 3 autenti. | 585.000 |
| Valut. | 55.000 |
| Voll. | 55.000 |
| Com. | |
| Off. Imp. | 55.000 |
| Assicur. | |
| G.N.N. | 1.000 |
| Totale L. | 2.326.600 |

[redacted]



[redacted]



Allegato A inf. 78.104/20.674

6289

COMUNE DI BADIA CALAVENA

CAP 37030

PROVINCIA DI VERONA

Prot. n. 2740

addì 20 giugno 1998

OGGETTO: Legge 28.02.1985, n. 47.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL SINDACO, vista la richiesta presentata dal Sig. [redacted] in data 16/06/1998 prot. n. 2740 tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi del 2° comma, art. 18, legge 28.02.85 n° 47,

ATTESTA

che gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel PIANO REGOLATORE GENERALE vigente come sotto indicato.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e/o allegata in copia autenticata costituita da n° 6 fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato:

Foglio n. 13 mappali n. 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234
236 - 237 - 238 - 239 tutti ricadenti in ZTO
tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA";

Foglio n. 16 mappali n. 19 - 20 - 21 - 486 - 23 - 24 - 25 - 837 - 838
839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 tutti ricadenti in ZTO tipo A "CENTRO STORICO";

Foglio n. 16 mappali n. 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 69 - 70 - 71
72 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82
83 - 84 - 86 - 128 - 151 - 152 - 155 - 164
199 - 320 - 529 - 654 - 845 - 846 - 656 - 657
658 - 107 - 108 - 490 - 493 tutti ricadenti in
ZTO tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA".



UFFICIO TECNICO COMUNALE
(Col. [redacted])

- 14.-Per gli edifici classificati con il grado 0 non è ammessa alcun tipo di intervento eccedente gli stessi destinati alla demolizione.

42. - Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi, sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.

- 14.-All'interno di queste aree gli interventi ammessi (fino all'approvazione degli strumenti attuativi) sono:

- 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 4 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 17.-L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata o assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o trasfondere.

- 18.-Non si è quindi in presenza di un sistema somatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.

- 19.-A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esemplificazione dei concetti di:

- a) rinnovo;
- b) ripristino;
- c) sostituzione.

- a) Rinnovo: s'intende ogni intervento o/o trattamento sugli elementi originali atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi o/o trattamenti possono essere ripetuti fino al ripristino (escluso);

- b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce in
 legalmente con le stesse tecniche e materiali ele-
 menti collasati; irrecuperabili ma riproducibili te-
 cnologicamente;

- c) Sostituzioni: s'intende ogni opera che sostituisce
non tecniche, strutture e materiali attuali gli ele-
menti e/o le parti alterate e/o trasformate, non più
ricostituibili ai modelli originali di carattere sto-
rico, tipologico ed ambientale.

- 20.- Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

- ```

grado 1 ~ Restauro filologico;
 2 ~ Risanamento conservativo;
 3 ~ Restauro propositivo;
 4 ~ Ristrutturazione parziale tipo "A";
 5 ~ " " " " "B";
 6 ~ " " " " globale;
 7 ~ Demolizione e ricostruzione;
 8 ~ " " " " "selezione";
 9 ~ Ristrutturazione urbanistica;
 10 ~ Adeguamento ambientale tipo "A";
 11 ~ " " " " "B";
 12 ~ Ricostruzione planivolumetrica;

```

## GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

- 1.- Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2.- L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3.- Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superflui, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superflui anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrano storicamente in essa.
- 4.- E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerei artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate travestiture in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentaria e architettonica.
- 5.- Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 6.- L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluta fedeltà degli elementi originari, mediante materiali e tecnologia che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7.- Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

## GRADO 2 - Risanamento Conservativo

- 1.- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2.- L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, stucchi, stucchi, stucchi, stucchi, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutta la facciata nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;

Luglio 1993

- i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Dove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e con travestimento di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere dotate con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile la tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- p) obbligo di eliminare le superstrutture, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.





## GRADO 2 - RESTAURO PROPOSITIVO

Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originale rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le tecniche del restauro scientifico.

- 2.- Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, n, r, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
  - a) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati non il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - a) i porticati, le vaste aperture (dei fenili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - c) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata della accessibilità.
- 3.- E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- 4.- Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la scocciatura; i marcapiani; la lesena e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5.- E' possibile inoltre creare dei sopralci in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

## GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

- 1.- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2.- L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3.- In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino della facciata, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali a malaghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quello di più recente realizzazione o comunque portandolo a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici i solai quali fontane, sedili, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di transetti;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a malta; sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "a" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai appesi al punto "b" del presente grado di protezione;
  - m) obbligo di minimare le sovrapposizioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

- 1.- Riguarda l'intervento su edifici a struttura muraria che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2.- Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare le quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente.
  - a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva della facciata interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle aperture dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).
- 3.- E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
  - p) è possibile creare dei sopralci con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
  - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già non usate dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

#### GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

- 1.- Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di data espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2.- L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3.- Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4.- E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5.- L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - b) tetti di copertura dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le disposizioni attestato dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulate, ecc.;
  - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contigui di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo 4/5/d del D.M.L.P.P. 1/7/1975
  - d) serramenti e infissi esterni dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piana (scuri) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a m. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile la stessa essenza. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

dizato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piana (scuri) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a m. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile la stessa essenza. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel territorio, tali opere (poggiali, ringhieri, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidato presenza di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
  - f) pianerottoli, gradini di scale esterne o fabbricati: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo o cemento, ecc.;
  - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - i) cornicioni: non sono ammessi cornicioni in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati cornicioni prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6.- Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

#### GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- 1.- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lotizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario di verso dell'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2.- Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contigui con grado superiore.
- 3.- Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4.- Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali con tenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 o superiore dovrà all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni pianimetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici strutturali previsti dal P.R.G.

#### GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

- 1.- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi residui o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale e igienico-sanitario.
- 2.- La demolizione senza ricostruzione delle superstrutture a sovrastruzione, indicate nel Piano, è condizione indispensabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

## GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ad una configurazione omogenea a quella del centro storico.

2. Gli interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).

3. Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.

4. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.

5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

## GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "A"

1. Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici circostanti o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.

2. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

## GRADO 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "B"

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfattoria e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.

2. Con tali interventi gli edifici siti lungo la cortina prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.

3. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

## GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

6292

Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.

La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

### a) edifici adiacenti ad altra struttura:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.

L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezza maggiorata nel caso in cui la stessa non dipenda da una concessione data in presenza dell'edificio.

### b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime.

La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.

c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.

d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'antico attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alla lettera a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n. 457.

Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.

L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

## NUOVI EDIFICI

1. Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica: per evitare forme preconcettiste che prescindano dai requisiti contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.

3. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.

4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 7,50.

5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

## VINCOLI DI FACCIATA

1. Le schede di analisi e di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le soluzioni, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (oggetto cornicioni, finestre, ecc.) da adottare o rispettare.

4. Per quanto non evidenziato nella scheda di analisi e di progetto il vincolo da attribuire ai fronti ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

5. Il Sindaco decide, non le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

## INTERVENTI COORDINATI

- 1.- Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dei quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.
- 3.- Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minima intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

## AREE INEDIFICABILI

- 1.- Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
- 2.- La previsione per la sistemazione di tali aree è:
  - a) a verde per giardini, parchi, prati, ecc.
  - b) pavimentate in ciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
- 3.- In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di pedana del fabbricato.
- 4.- Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

## ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, SEPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

- 1.- Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi ed elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
- 2.- Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero omissioni o alterazioni dell'originale.
- 3.- La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
  - massello in pietra locale;
  - blocchetti di porfido e basalto;
  - ciottolato con pietre di fiume.
- 4.- Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connessi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

## DESTINAZIONE D'USO

- 1.- Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
  - A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
    - 1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servizio pubblico;
    - 2- verde pubblico;
    - 3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
  - B) destinazione d'uso privata:
    - 1- verde privato;
    - 2- superfici scoperte, pavimentate;
    - 3- residenza e attività direzionali ed economiche con annessi quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.
- 2.- I punti 1, 2 e 3 della lettera A) e 5) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

## DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

- 1.- Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto 1) (lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'insediamento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediana concessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblico.
- 2.- Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12, con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 1) della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

## DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

- 1.- Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connessa valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:
  - 1) Edifici con grado di protezione 1 e 2  
Sono ammesse funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici.
  - 2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6  
E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio, dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:
    - a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
    - b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.
  - 3) Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12  
Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

pag. 20

## UTILIZZO DEL SOTTOTETTO

- 1.- E' sempre ammessa l'utilizzazione del sottotetto a fini accessori e/o residenziali, in quanto secondo caso dovrà sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 2,40; l'altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai limiti di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
- 2.- Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m. 2,00; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3.- Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4.- Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere annessi annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

## PARCHeggi E AUTORINESSE

- 1.- Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 7, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interne.
- 2.- La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi e verde interni.
- 3.- Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani in terreni secondo quanto disposto dall'art. 10 della L.N. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M. 1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.



## NORME FINALI

- 1.- Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrimediabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fregi, stucchi, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2.- Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale o globale si richiederà 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 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.
- 3.- Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutare le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4.- Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5.- Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione o esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6.- La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
- 7.- I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8.- Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.
- 9.- Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sede e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nelle tavole 12/4 a P 3 prog. 49.

| EDNA "A"                                                            |     |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|
| CENTRO STORICO                                                      |     |                                                                  |
| Indice di edificabilità territoriale della zona                     | mq  | ---                                                              |
| Indice di edificabilità fondiaria                                   | mq  | Secondo indicazioni P.R.G.                                       |
| Superficie minima del lotto                                         | mq  | ---                                                              |
| Superficie massima del lotto                                        | mq  | ---                                                              |
| Rapporto di copertura massimo                                       | mq  | Secondo definizioni P.R.G.                                       |
| Numero massimo dei piani abitabili                                  | n.  | " " " "                                                          |
| Altezza massima dei fabbricati                                      | ml  | Secondo i profili del P.R.G.                                     |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                 | ml  | In allineamento o secondo le prescrizioni del P.R.G.             |
| Distanza minima dai confini                                         | ml  | ---                                                              |
| Distanza minima tra fabbricati diversi                              | ml  | Art. 9 B.1. 2/4/68 n.1444 e secondo le norme previste dal P.R.G. |
| Distanza minima tra corpi di uno stesso edificio                    | ml  | Art. 9 G.3. 2/4/68 n.1444 e secondo le norme previste dal P.R.G. |
| Destinazione della superficie scoperta a colture e giardini: minima | mq  | ---                                                              |
| Idem a passaggi pedonali: massimo                                   | mq  | ---                                                              |
| Cavedi                                                              | --- | SI                                                               |
| Cortili chiusi                                                      | --- | SI                                                               |

**A) GENERALITÀ**

- 1.- Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2.- L'attuazione del disposto dell'art. 11 della legge n. 5 del 5 Marzo 1968 n. 24, la zona territoriale omogenea rurale è stata classificata in relazione alle caratteristiche agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottosona B1, B2 ed B3.
- 3.- Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24 del 5 Marzo 1968 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
  - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzando le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
  - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
  - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

**B) DEFINIZIONI**

- 1.- Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
  - a) zona agricola: i terreni di cui alla lettera E) del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
  - b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 5.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1980, n. 88;
  - c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottosona B1;
  - d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
  - e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelle di cui al successivo punto g) della presente lettera;
  - f) insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
  - g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
  - h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 200.

**SOTTOSONA "B1":**

- 1.- Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.
- 2.- In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

**A) RESIDENZIALE**

- 1.- Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità;
- 2.- per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 an ni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 400.
- 3.- Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1976, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2.- della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4.- In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispezzione Provinciale dell'Agricoltura.

**B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1.- La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2.- Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispezzione Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.
- 3.- La serra fissa, senza struttura muraria fuori terra, non equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici ai limiti di cui ai commi precedenti.
- 4.- Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5.- Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il permesso di autorizzazione autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.
- 6.- Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7.- Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo e ammesse in trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre a comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

**C) EDIFICI IN FRESCO ALLE STRADE E ALLE ZONE UNITE**

- 1.- Per gli edifici esistenti ed ubicati nella zona di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ad alle zone unite vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 del la Legge 5 Agosto 1978, n. 457;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della sottosona B1;
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
  - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
  - f) Nel caso di approprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito decreto del Sindaco e consentite la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della presente lettera A), in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.



## SOTTOZONA "B2":

1.- K' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2.- In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

### A) RESIDENZA

#### 1.- LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, con diuanti e dipendenti dalla stessa;
- che costituiscano o vengano a costituire un unico aggragato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso del fabbricato, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
  - di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco caduto, panneto e pascolo cespuglioso;
  - di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
  - di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
  - di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
  - di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a macchia;
  - di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
  - di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e filareicoltura intensiva.
- Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 31 Ottobre 1980, n. 88.
- Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc. Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.-.
- La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Esplorativo, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
- Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnici di uso ed interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

### 2.- RESTAURO E AMPLIAMENTO

#### A) RESIDENZA:

- Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n. 1 e a quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela dell'ambiente incolmabile;
- per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2.- della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche.
- In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, restando non necessaria alla conduzione del fondo, ove ciò non sia possibile, l'edificazione di una parte rustica non contigua purché rientrando nello stesso aggragato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

### B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- Tali limiti possono essere superati solo per la struttura, anche cooperativa, necessaria alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
- Le serre fisse, senza struttura murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici di cui ai limiti di cui ai punti precedenti.
- Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per colture specializzate, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia a senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il permesso provvisorio autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497.
- Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- I nuovi fabbricati per allevamenti zootechnici-intensivi debbono rispettare la distanza prevista dal D.G.R. 22 dicembre 1989 n. 7949.
- I fabbricati per allevamenti zootechnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
- Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.
- Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'Agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

### C) EDIFICI IN FRESCO ALLE STRADE E ALLE ZONE UNICO

- Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nostro stradale ed alle zone vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457;
  - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottosezione B2;
  - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
  - Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
  - Nei casi di asproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strada e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco e consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche ad superfici inferiori all'azienda agricola vitale.
- Nei casi di asproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strada e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del presente sottosezione B2.

1.- Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che in dipendenza delle loro caratteristiche geologiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

Tali zone sono antesse i seguenti interventi edilizi:

#### CONSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

#### 2.- RISTAURO E AMPLIAMENTO:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

#### 3.- EDIFICABILITA' NELLE AREE CON PREESISTENZE:

a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

- 1) il fondo sia, già alla data del 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del s. 2° comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);
- 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- 4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o Enti di qualsiasi genere o a persona non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

#### B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1.- La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

#### C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UNITE

1.- Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

pag. 86

#### NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

#### 1 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

a.- All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi della presente norma deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.

b.- Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatta salva la facoltà contenuta nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

c.- Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.

d.- Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

#### 2 - FOGNATURE

a.- ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n. 319 e circolari di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano associate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A.-Provvedimento del Consiglio Regionale 1/05/1989 n. 962.

b.- Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica.

#### 3 - DISPOSIZIONI FINALI

a.- Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

Ogni edificazione nelle zone agricole, compresa la opera di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguita pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85.

#### A - RESIDENZE

##### 1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

##### 2) Copertura - Gronda - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di copertura a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizi o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Lo sparto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 80 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

E' consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C.

##### 3) Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norme realizzati in un unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garages, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati ed interrati.

Sono vietati i bow-windows, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i poggioli e i corpi aggettanti in genere, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

##### 4) Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e corni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in una tinta unita per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentiti tinte plastiche del tipo graffiato.

##### 5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

E' sconsigliato l'uso di materiali avvolgibili indegnamente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere profa



ribaltante in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle fasciature e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

#### 6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella delle cornici di gronda, e conigolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitata spessore, o comunque di forme tradizionali con eventuale copertura a falda in coppi.

#### 7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

#### B) - ANNESSE RUSTICI

Nelle costruzioni, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria dagli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

#### C) - DEROGHE

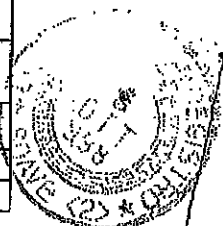
Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentano una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetria dell'intervento.



| ZONA " E " RURALE                                |       |                                |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------------------|
| INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE                    |       |                                |
| Indice di edificabilità territoriale             | mq/mq | Vedi norme della relativa zona |
| Indice di edificabilità fondiaria                | mq/mq | ----                           |
| Superficie minima del lotto                      | mq    | ----                           |
| Superficie massima del lotto                     | mq    | ----                           |
| Rapporto di copertura massimo                    | mq/mq | ----                           |
| Numero massimo dei piani abitabili               | N.    | 2 (solo per le abitazioni)     |
| Altezza massima dei fabbricati                   | ml    | 7,50 solo per le abitazioni    |
| Distanza minima dal ciglio stradale              | ml    | 10,00                          |
| Distanza minima dai confini                      | ml    | 5,00 (vedi norme)              |
| Distanza minima tra fabbricati diversi           | ml    | 10,00                          |
| Distanza minima tra corpi di uno stesso edificio | ml    | 10,00 (vedi norme)             |
| Destinazione delle superfici scoperte            | mq/mq | Agricoltura                    |
| Idem a passaggi pavimentati; massimo             | mq/mq | ----                           |
| Cavedi                                           | ---   | Esclusi                        |
| Cortili chiusi                                   | ---   | Esclusi                        |

5 OT 1998

LEGATO ALL'ATTO



12/6


**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE**  
**di**  
**VERONA**

La presente è copia su supporto informatico, conforme all'originale documento su supporto cartaceo che si conserva in questo Archivio Notarile.

La presente copia informatica, in formato PDF/A, consta di un unico documento informatico contenente sia la riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, sia la presente certificazione di conformità, per complessive pagine ventisette.

Si rilascia in esenzione da bollo, ad uso art. 18 D.P.R. 115/2002, previa apposizione della firma digitale del sottoscritto Assistente Amministrativo.

Verona, 11 novembre 2024

l'Assistente Amministrativo delegato  


Boll. n. 2770  
del 7 novembre 2024



# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VERONA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

AII. E.2

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

## VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Domicilio digitale/PEC

Numero REA

Codice fiscale e n.iscr. al  
Registro Imprese

Partita IVA

Forma giuridica

Data atto di costituzione 20/05/2009

Data iscrizione 27/05/2009

Data ultimo protocollo 18/07/2019

Amministratore Unico

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

### ATTIVITA'

Stato attività attiva  
Data inizio attività 15/06/2009  
Attività prevalente prestazione di servizi e consulenze specifiche per l'accesso a finanziamenti pubblici dal 15/06/2009  
Codice ATECO  
Codice NACE  
Attività import export -  
Contratto di rete -  
Albi ruoli e licenze -  
Albi e registri ambientali -

### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale sottoscritto 10.000,00  
Addetti al 31/12/2018 1  
Soci e titolari di diritti su azioni e quote 2  
Amministratori 1  
Titolari di cariche 0  
Sindaci, organi di controllo 0  
Unità locali 1  
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi 0  
Trasferimenti di quote 0  
Trasferimenti di sede 0  
Partecipazioni (1) -

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA -  
Certificazioni di QUALITA' -

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci 2018 - 2017 - 2016 - 2015 - 2014 - ...  
Fascicolo sì  
Statuto sì  
Altri atti 3

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO  
AGRICOLTURA VERONA

# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VERONA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Verona 10/11/2024

## Indice

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1 Sede .....                                         | 3  |
| 2 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....     | 3  |
| 3 Capitale e strumenti finanziari .....              | 5  |
| 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote ..... | 5  |
| 5 Amministratori .....                               | 6  |
| 6 Attività, albi ruoli e licenze .....               | 7  |
| 7 Sedi secondarie ed unita' locali .....             | 8  |
| 8 Storia delle modifiche .....                       | 8  |
| 9 Aggiornamento impresa .....                        | 12 |

### 1 Sede

Indirizzo Sede legale

[REDACTED] (VI)

Domicilio digitale/PEC

[REDACTED]

Partita IVA

[REDACTED]

Numero repertorio economico  
amministrativo (REA)

[REDACTED]

### 2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese

Codice fiscale e numero di iscrizione [REDACTED]

Data di iscrizione: 27/05/2009

Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA

Estremi di costituzione

Data atto di costituzione: 20/05/2009

Sistema di amministrazione

amministratore unico (in carica)

Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': A) PRESTAZIONE DI  
SERVIZI,  
CONSULENZE SPECIFICHE ED ATTIVITA' AUSILIARIA PER L'ACCESSO A  
FINANZIAMENTI  
PUBBLICI, CON RELATIVA PREDISPOSIZIONE DELLE DOMANDE; B) AMMINISTRAZIONE  
...

Poteri da statuto

L'ORGANO AMMINISTRATIVO HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA  
AMMINISTRAZIONE, FERME RESTANDO LE COMPETENZE RISERVATE ALLA DECISIONE  
DEI SOCI  
E QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE STATUTO. LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA'  
E'  
...

### Estremi di costituzione

Iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione [REDACTED]

del Registro delle Imprese [REDACTED]

Data iscrizione: 27/05/2009

**sezioni**

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 27/05/2009

**Informazioni costitutive**

Denominazione: A [REDACTED]

Data atto di costituzione: 20/05/2009

**Sistema di amministrazione e controllo**

**durata della società**

Data termine: 31/12/2040

**scadenza esercizi**

Scadenza primo esercizio: 31/12/2009

**sistema di amministrazione e controllo contabile**

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

**organi amministrativi**

**amministratore unico** (in carica)

**Oggetto sociale**

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': A) PRESTAZIONE DI SERVIZI, CONSULENZE SPECIFICHE ED ATTIVITA' AUSILIARIA PER L'ACCESSO A FINANZIAMENTI PUBBLICI, CON RELATIVA PREDISPOSIZIONE DELLE DOMANDE; B) AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE; C) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, L'AMMINISTRAZIONE, LA GESTIONE, LA LOCAZIONE E L'AFFITTO DI BENI IMMOBILI DI QUALUNQUE TIPO QUALI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO: - TERRENI EDIFICATORI ED AGRICOLI; - FABBRICATI, PORZIONI DI FABBRICATI DI TIPO ABITATIVO, COMMERCIALE, INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, AGRICOLO; - MAGAZZINI E OFFICINE; D) LA COSTRUZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO CONSERVATIVO (SIA IN PROPRIO CHE DANDONE I RELATIVI LAVORI IN APPALTO A TERZI) DI IMMOBILI DI QUALUNQUE TIPO; E) LA COSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE, IL RIFACIMENTO E LA MANUTENZIONE DI OPERE EDILI IN GENERE E RELATIVE A UNITA' IMMOBILIARI DI QUALUNQUE TIPO, PARTI COMUNI DI CONDOMINI, STAZIONI DI SERVIZIO, CHIOSCHI, IMPIANTI TECNOLOGICI, ACQUEDOTTI, GASDOTTI, ELETTRODOTTI, FOGNATURE, IMPIANTI DI IRRIGAZIONE, GIARDINI, STRADE, PONTI, CAVALCAVIA; F) L'ESECUZIONE DI LAVORI DI IMPIANTISTICA SPECIALE E GENERICA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A IMPIANTI ELETTRICI, RISCALDAMENTO, IMPIANTI IGIENICI, SANITARI ED ALTRI; G) L'ACQUISTO, LA VENDITA E LA LOCAZIONE DI MATERIALI, MACCHINARI, ATTREZZI E BENI MOBILI IN GENERALE RELATIVI ALL'ATTIVITA' IMMOBILIARE-EDILIZIA, SIA PER USO PROPRIO CHE PER RIVENDERLI E/O NOLEGGIARLI A TERZI; H) L'ASSUNZIONE IN CONCESSIONE E/O IN APPALTO DALLO STATO, ENTI PUBBLICI E PRIVATI, SOCIETA' E DITTE IN GENERE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE NEL SETTORE EDILIZIO. LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE NECESSARIA O UTILE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, EFFETTUANDO OPERAZIONI MOBILIARI, IMMOBILIARI, FINANZIARIE, COMMERCIALI ED INDUSTRIALI, NONCHE' PRESTARE FIDEIUSSIONI O ALTRE GARANZIE EQUIVALENTI SOLO IN VIA OCCASIONALE, MAI NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO E LIMITATAMENTE AD OPERAZIONI INERENTI L'OGGETTO SOCIALE. LA SOCIETA' POTRA' ALTRESI' ASSUMERE PARTECIPAZIONI ED INTERESSENZE IN ALTRE IMPRESE, SOCIETA' E CONSORZI LA CUI ATTIVITA' SIA ANALOGA, AFFINE O CONNESSA CON LA PROPRIA, MA SEMPRE CHE NON RISULTI MODIFICATO L'OGGETTO SOCIALE E MAI A TITOLO PREVALENTE. L'ASSUNZIONE DI PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE COMPORTANTE UNA RESPONSABILITA' ILLIMITATA PER LE OBBLIGAZIONI DELLE MEDESIME DOVRA' COMUNQUE ESSERE DELIBERATA DALL'ASSEMBLEA, EX ART. 2479 BIS C.C., FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ART. 2361 C.C. NONCHE' IL DIRITTO DI RECESSO, EX ART. 2473 C.C., IN CAPO AL SOCIO CHE NON ABBIA CONSENTITO ALLA OPERAZIONE. SONO COMUNQUE ESCLUSE DALL'OGGETTO SOCIALE LE ATTIVITA' RISERVATE ALLE SOCIETA' DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE, QUELLE DI MEDIAZIONE, LE ATTIVITA' PROFESSIONALI PROTETTE E COMUNQUE TUTTE LE ATTIVITA' PER LEGGE RISERVATE A SOGGETTI MUNITI DI PARTICOLARI REQUISITI NON POSSEDUTI DALLA SOCIETA'.

**Poteri**

#### poteri da statuto

L'ORGANO AMMINISTRATIVO HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, FERME RESTANDO LE COMPETENZE RISERVATE ALLA DECISIONE DEI SOCI E QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE STATUTO. LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' E' CONFERITA ALL'AMMINISTRATORE UNICO OVVERO A DUE O PIU' AMMINISTRATORI A FIRMA CONGIUNTA O DISGIUNTA, O AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E, SE NOMINATI E NEI LIMITI DELLA DELEGA, AGLI AMMINISTRATORI DELEGATI. L'ORGANO AMMINISTRATIVO POTRA' CONFERIRE PARTE DEI SUOI POTERI A PROCURATORI ALL'UOPO NOMINATI PER SINGOLI ATTI O CATEGORIE DI ATTI, DETERMINANDONE I POTERI, LE ATTRIBUZIONI E GLI EVENTUALI COMPENSI.

#### ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

VEDI ART. 22 DELLO STATUTO

#### Altri riferimenti statutari

##### clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

##### clausole di esclusione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

##### clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### 3 Capitale e strumenti finanziari

#### Capitale sociale in Euro

Deliberato: 10.000,00

Sottoscritto: 10.000,00

Versato: 10.000,00

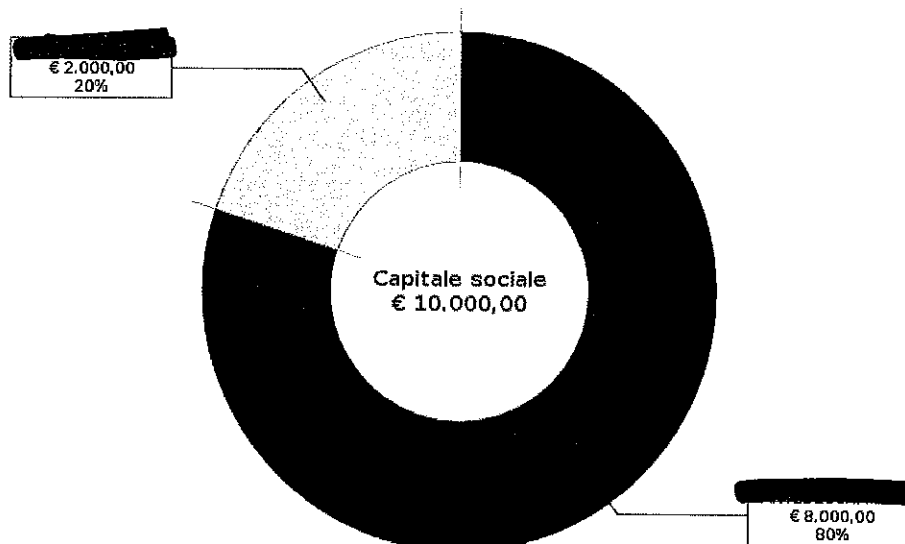
Conferimenti in denaro

#### Conferimenti e benefici

INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

### 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

#### Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 22/06/2009



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

| Socio      | Valore   | %    | Tipo diritto |
|------------|----------|------|--------------|
| [redacted] | 8.000,00 | 80 % | proprietà    |
| [redacted] | 2.000,00 | 20 % | proprietà    |

**Elenco dei soci e degli altri  
titolari di diritti su azioni o  
quote sociali al 22/06/2009  
pratica con atto del 15/06/2009**

**capitale sociale**

Data deposito: 19/06/2009

Data protocollo: 22/06/2009

Numero protocollo: VR-2009-49858

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
10.000,00 Euro

**Proprietà**

Quota di nominali: 8.000,00 Euro

Di cui versati: 8.000,00

Codice fiscale: [redacted]

Tipo di diritto: proprietà

Domicilio del titolare o rappresentante comune  
[redacted]

**Proprietà**

Quota di nominali: 2.000,00 Euro

Di cui versati: 2.000,00

Codice fiscale: [redacted]

Tipo di diritto: proprietà

Domicilio del titolare o rappresentante comune  
[redacted]

**5 Amministratori**

**Amministratore Unico**

**Organi amministrativi in carica  
amministratore unico**

Numero componenti: 1

**Elenco amministratori**

**Amministratore Unico**

**domicilio**

Codice fiscale: [redacted]

**carica**

**amministratore unico**

Data atto di nomina: 20/05/2009

Data iscrizione: 27/05/2009

Data presentazione carica: 26/05/2009



## 6 Attività, albi ruoli e licenze

**Addetti** 1  
**Data d'inizio dell'attività dell'impresa** 15/06/2009  
**Attività prevalente** PRESTAZIONE DI SERVIZI E CONSULENZE SPECIFICHE PER L'ACCESSO A FINANZIAMENTI PUBBLICI DAL 15/06/2009

### Attività

**Inizio attività**  
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 15/06/2009

**attività prevalente esercitata dall'impresa**

PRESTAZIONE DI SERVIZI E CONSULENZE SPECIFICHE PER L'ACCESSO A FINANZIAMENTI PUBBLICI DAL 15/06/2009

**attività esercitata nella sede legale**

PRESTAZIONE DI SERVIZI E CONSULENZE SPECIFICHE PER L'ACCESSO A FINANZIAMENTI PUBBLICI (DAL 15/06/2009).

**attività secondaria esercitata nella sede legale**

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI PROPRI (DAL 15/06/2009).  
COSTRUZIONE DI FABBRICATI PROPRI (DAL 15/06/2009).  
ASSUNZIONE IN CONCESSIONE E/O APPALTO DALLO STATO, ENTI PUBBLICI, PRIVATI, SOCIETÀ E DITTE IN GENERE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE NEL SETTORE EDILIZIO, PRINCIPALMENTE INERENTI LAVORI EDILI DI SISTEMAZIONE, MANUTENZIONE, RIPRISTINO, RIFACIMENTO DI OPERE STRADALI E/O INERENTI L'URBANIZZAZIONE (DAL 01/06/2010)

**Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività**  
(codici ottenuti dall'attività dichiarata)

Codice: 70.22.09 - altre attività di consulenza imprenditoriale e altra consulenza amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale  
Importanza: primaria Registro Imprese

Codice: 41.2 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali  
Importanza: secondaria Registro Imprese

Codice: 68.1 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri  
Importanza: secondaria Registro Imprese

Codice: 42.11 - costruzione di strade, autostrade e piste aeroportuali  
Importanza: secondaria Registro Imprese

**Addetti**  
(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2018  
(Dati rilevati al 31/12/2018)

|              | I trimestre | II trimestre | III trimestre | IV trimestre | Valore medio |
|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Dipendenti   | 1           | 1            | 0             | 0            | 1            |
| Indipendenti | 0           | 0            | 0             | 0            | 0            |
| Totale       | 1           | 1            | 0             | 0            | 1            |

**Addetti nel comune di**

Unità locali: 1

|              | I trimestre | II trimestre | III trimestre | IV trimestre | Valore medio |
|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Dipendenti   | 1           | 1            | 0             | 0            | 1            |
| Indipendenti | 0           | 0            | 0             | 0            | 0            |
| Totale       | 1           | 1            | 0             | 0            | 1            |

## 7 Sedi secondarie ed unita' locali

Unita' Locale

Unita' Locale n. VR/1

Indirizzo

Ufficio

Data apertura: 01/11/2010

INTERNO 2

Attivita' esercitata

Classificazione ATECORI 2007-2022  
dell'attivita'

UFFICIO AMMINISTRATIVO-COMMERCIALE E DI RAPPRESENTANZA (DAL 01/11/2010).

Codice: 70.22.09 - altre attivita' di consulenza imprenditoriale e altra consulenza  
amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale

Importanza: prevalente svolta dall'impresa  
(codice ottenuto dall'attivita' dichiarata)

## 8 Storia delle modifiche

### Protocolli evasi

|           |   |
|-----------|---|
| Anno 2019 | 2 |
| Anno 2018 | 1 |
| Anno 2016 | 1 |
| Anno 2015 | 1 |
| Anno 2014 | 1 |
| Anno 2013 | 1 |
| Anno 2012 | 1 |
| Anno 2011 | 1 |
| Anno 2010 | 3 |
| Anno 2009 | 2 |

Atti iscritti e/o depositati nel  
Registro Imprese di VERONA

Protocollo n. 73341/2019  
del 18/07/2019

moduli

atti

B - deposito bilancio

• bilancio microimprese

Data atto: 31/12/2018

Data deposito: 18/07/2019

Protocollo n. 21327/2019  
del 07/03/2019

moduli

atti

B - deposito bilancio

• bilancio microimprese

Data atto: 31/12/2017

Data deposito: 07/03/2019

**Protocollo n. 17486/2018  
del 17/02/2018**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 43345/2016  
del 30/05/2016**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 52677/2015  
del 22/07/2015**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 55572/2014  
del 28/07/2014**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 41827/2013  
del 27/05/2013**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 32381/2012  
del 25/05/2012**

*moduli*

*atti*

**B - deposito bilancio**

**• bilancio microimprese**

Data atto: 31/12/2016

Data deposito: 17/02/2018

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2015

Data deposito: 30/05/2016

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2014

Data deposito: 22/07/2015

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2013

Data deposito: 28/07/2014

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2012

Data deposito: 27/05/2013

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2011

Data deposito: 25/05/2012

**Protocollo n. 34562/2011  
del 28/05/2011**

moduli

atti

**Protocollo n. 70107/2010  
del 22/11/2010**

moduli

**Protocollo n. 35198/2010  
del 04/06/2010**

moduli

**Protocollo n. 33745/2010  
del 31/05/2010**

moduli

atti

**Protocollo n. 49858/2009  
del 22/06/2009**

moduli

atti

Iscrizioni

**Protocollo n. 40453/2009  
del 26/05/2009**

moduli

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2010

Data deposito: 28/05/2011

**S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale**

**UL - apertura modifica cessazione di unita' locale o aziendale**

Numero modelli: 1

**C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate**

**S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale**

**C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate**

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2009

Data deposito: 31/05/2010

**S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e., ente pubblico econ.**

**S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale**

**• modifiche atto costitutivo (soc di capitali e cooperative)**

Data atto: 15/06/2009

Data iscrizione: 02/07/2009

comunicazione

Data iscrizione: 30/06/2009

VERSAMENTO DEL CAPITALE. CAPITALE PRECEDENTE:

DELIBERATO 10.000,00 SOTTOSCRITTO 10.000,00 VERSATO 2.500,00 VALUTA: EURO

**S1 - iscrizione di societa,consorzio, g.e.i.e., ente pubb. econ.**

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

**P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone**

Numero modelli: 1

## atti

### • atto costitutivo

Data atto: 20/05/2009

Data iscrizione: 27/05/2009

atto pubblico

Notaio: TORDIGLIONE ROBERTO

Repertorio n: 8268

Località: TREGNAGO (VR)

### • nomina/conferma amministratori

Data atto: 20/05/2009

Data iscrizione: 27/05/2009

atto pubblico

Notaio: TORDIGLIONE ROBERTO

Repertorio n: 8268

Località: TREGNAGO (VR)

## Iscrizioni

Data iscrizione: 27/05/2009

ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 27/05/2009

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 20/05/2009 ALLA  
CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 20/05/2009

DATA PRESENTAZIONE 26/05/2009

## Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **pubblico, redatto da notaio**

Notaio: TORDIGLIONE ROBERTO

Numero repertorio: 8268

Località: TREGNAGO (VR)

## Informazioni Comunicazione Unica altri Enti

**Classificazione dichiarata ai fini IVA  
dell'attività prevalente**

Codice: 70.22.09 - altre attività di consulenza imprenditoriale e altra consulenza  
amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale

Data riferimento: 01/06/2010

## Addetti

**addetti**

(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati al 31/12/2018

valori di riferimento 2018

|                          | Dipendenti | Totale |
|--------------------------|------------|--------|
| I trimestre              | 1          | 1      |
| II trimestre             | 1          | 1      |
| III trimestre            | 0          | 0      |
| IV trimestre             | 0          | 0      |
| Anno 2018 (valore medio) | 1          | 1      |
| I trimestre              | 1          | 1      |
| II trimestre             | 1          | 1      |
| III trimestre            | 1          | 1      |
| IV trimestre             | 1          | 1      |
| Anno 2017 (valore medio) | 1          | 1      |
| I trimestre              | 1          | 1      |

valori di riferimento 2017

valori di riferimento 2016

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| II trimestre             | 1 | 1 |
| III trimestre            | 1 | 1 |
| IV trimestre             | 1 | 1 |
| Anno 2016 (valore medio) | 1 | 1 |

## Informazioni storiche REA

denuncia modifica del 20/11/2010

Data effetto: 01/11/2010

• apertura unita' locale

denuncia modifica del 04/06/2010

Data effetto: 01/06/2010

• variazione dell' attivita' prevalente dell' impresa

• Inizio attivita'

ASSUNZIONE IN CONCESSIONE E/O APPALTO DALLO STATO, ENTI PUBBLICI, PRIVATI, SOCIETA' E DITTE IN GENERE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE NEL SETTORE EDILIZIO, PRINCIPALMENTE INERENTI LAVORI EDILI DI SISTEMAZIONE, MANUTENZIONE, RIPRISTINO, RIFACIMENTO DI OPERE STRADALI E/O INERENTI L'URBANIZZAZIONE (DAL 01/06/2010)

denuncia modifica del 19/06/2009

Data effetto: 15/06/2009

• inizio attivita'

PRESTAZIONE DI SERVIZI E CONSULENZE SPECIFICHE PER L'ACCESSO A FINANZIAMENTI PUBBLICI. COMPRAVENDITA DI IMMOBILI PROPRI. COSTRUZIONE DI FABBRICATI PROPRI (DAL 15/06/2009).

• variazione dell' attivita' prevalente dell' impresa

## 9 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo

18/07/2019