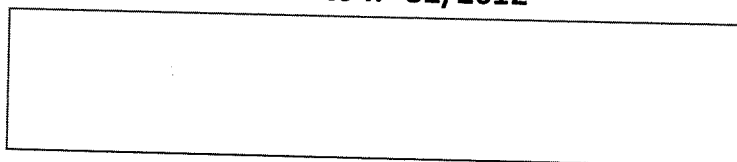


TRIBUNALE DI TREVISO

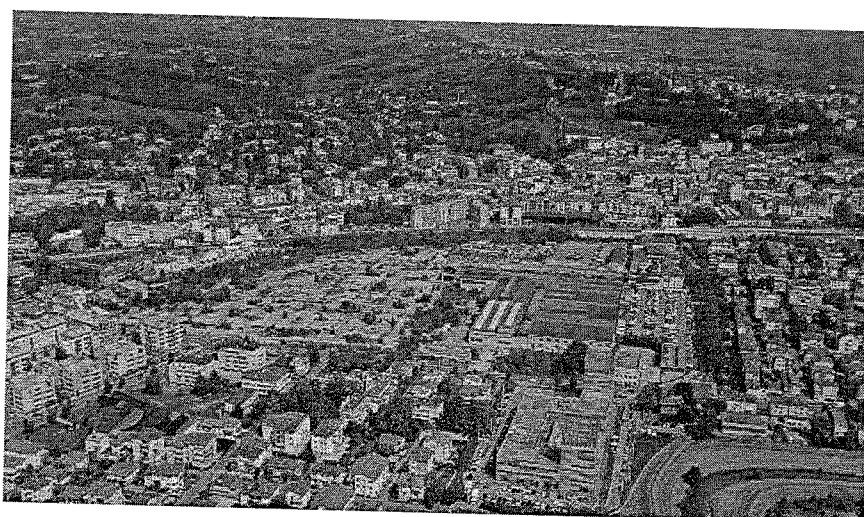
Fallimento n° 82/2012



Giudice Delegato: Dott. ANTONELLO FABBRO

Curatori : Dott. GIOVANNI FRANCESCON
Dott. DANILO PORRAZZO

CC.TT.U. : Arch. LUCIO CHIN
Ing. CLAUDIO FLORIMO
Ing. DOMENICO TANTULLI

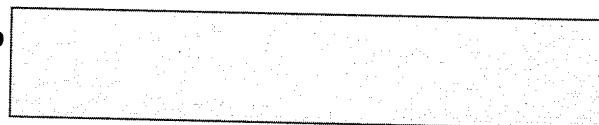


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

AREA NORD

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento



FALLIMENTO N° 82/2012


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E

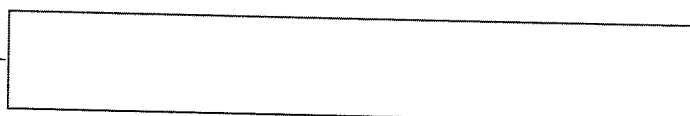
STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO – QUESITO

Ai sottoscritti Arch. Lucio Chin, Ing. Claudio Florimo e Ing. Domenico Tantulli, professionisti con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito dell'incarico conferito dai Curatori Fallimentari, Dott. Giovanni Francescon e Dott. Danilo Porrizzo, autorizzato dal Sig. G.D. Dott. Antonello Fabbro in data 20.07.2012, venivano affidate le operazioni riportate nell'autorizzazione di nomina che si allega alla presente relazione (*vedasi autorizzazione di nomina, all. 1*).

PREMESSA

Oggetto dell'incarico affidato ai sottoscritti è la stima dell'intero compendio immobiliare della Società  " che, alla data di dichiarazione di fallimento, si componeva di unità abitative, garages, posti auto coperti, magazzini, unità commerciali, unità direzionali ed un'ampia superficie di terreno con sovra eretti fabbricati ad uso industriale quasi totalmente dismessi e fatiscenti, il tutto facente parte di un ampio intervento urbanistico denominato "Setteborghi", in attuazione del Programma Integrato per la Riqualficazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) dell'area "Zanussi" sita nel Comune di Conegliano (TV). Detto intervento, di cui all'accordo di programma siglato dal Comune di Conegliano e dalla Regione Veneto con **delibera di Consiglio**



Comunale n.116-537 del 19.11.2001, è stato parzialmente realizzato con l'edificazione dell'Area Borgo Porta (condomini Fresie, Gardenie e Torri, in totale 94.000 mc per unità residenziali e commerciali) e dell'Area Borgo Monticano (condominio Piazzaffari, in totale 50.000 mc per unità commerciali e direzionali), mentre nella cosiddetta "Area Nord", a fronte di una cubatura di progetto pari a 279.000 mc, i lavori si sono interrotti prima ancora di completare le demolizioni dei fabbricati industriali Zoppas-Zanussi. Di fatto, il Programma di riqualificazione dell'Area ex Zanussi ha trovato conclusione nel febbraio 2012 allo scadere della Convenzione stipulata tra la società [redacted] e il Comune di Conegliano, poi seguita dalla sentenza di fallimento del 17.05.2012.

Dopo aver individuato i beni ancora in carico alla società [redacted] sulla base degli accertamenti svolti i sottoscritti hanno così suddiviso il compendio immobiliare:

- N. 6 Lotti facenti parte del condominio "Le Fresie" (relazione depositata il 08.07.2013);
- N. 9 Lotti facenti parte del condominio "Le Torri" (relazione depositata il 08.07.2013);
- N. 97 Lotti facenti parte del condominio "Le Gardenie" (relazione depositata il 08.07.2013);
- N. 24 Lotti facenti parte del condominio "Piazzaffari" (relazioni depositate il 14.04.2014 ed il 21.07.2017);
- **n. 1 Lotto costituito da un terreno di mq 91.846 con sovra eretti fabbricati quasi totalmente dismessi e fatiscenti, denominato "Area Nord" ed oggetto della presente relazione.**

Relativamente a quest'ultimo bene, al fine di meglio comprendere la

metodologia ed i parametri assunti per la stima, i sottoscritti ritengono utile riassumere le fasi più significative delle problematiche affrontate nel corso delle operazioni peritali.

Allo scadere della Convenzione stipulata tra la società [redacted] e il Comune di Conegliano (febbraio 2012), di fatto è decaduto il Programma di Riqualificazione e l'area in questione è rimasta semplicemente individuata quale perimetrazione di un territorio soggetto a strumentazione urbanistica attuativa, priva di una puntuale fattualità.

Tra il 2013 e il 2014 il Comune di Conegliano ha dato avvio al procedimento di approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) quale elemento strategico per le politiche di governo del territorio. Il P.A.T., **adottato** dal Consiglio Comunale di Conegliano **con deliberazione n.51-407 del 21 dicembre 2015**, è frutto di una diversa cultura urbanistica rispetto a quanto precedentemente realizzato (P.R.G. del 1998). In questa nuova, visione l'Area Nord-Ex Zanussi è definita da una perimetrazione che la individua all'interno di *"Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi"* (art.59), riconoscendo *"Edifici e complessi di valore storico testimoniale"* (art.70) e *"Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto"* (art.68). Queste definizioni non sono state accompagnate da nessun dato quantitativo, rinviando ogni dimensionamento e puntuale destinazione d'uso all'elaborazione successiva del Piano degli Interventi e a un Accordo Pubblico-Privato.

Prima dell'adozione del P.A.T., la curatela [redacted] ha espressamente formulato al Comune di Conegliano la richiesta di indicare un'ipotesi urbanistica possibile per l'Area Nord al fine di individuare dimensioni e usi atti a consentire una quantificazione estimativa per la

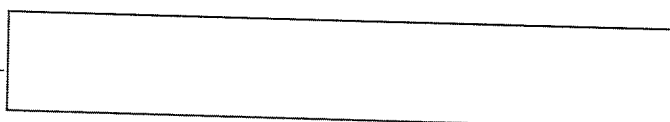
successiva vendita del bene all'asta.

Negli scenari prospettati dallo studio redatto nel 2015 dal dirigente dell'Area di Governo del Territorio, sono state formulate delle ipotesi per il compendio in oggetto, fondate su un processo di trasformabilità che riconosca la centralità all'area in oggetto, capace di ricucire il tessuto edilizio contiguo e istituire una nuova relazione con il centro storico di Conegliano, posto oltre la linea ferroviaria Venezia-Udine.

A seguito dello studio redatto, l'amministrazione Comunale ha invitato la Curatela a formulare una propria proposta sull'area, funzionale alla fase propositiva di approvazione del P.A.T. Su incarico dei Curatori, è stato quindi elaborato da alcuni professionisti uno studio di prefattibilità (relazione ed elaborati grafici), depositato nel settembre 2016, riportante per la prima volta un'indicazione volta a precisare le finalità di un possibile intervento, le destinazioni funzionali e le individuazioni dimensionali per la rigenerazione dell'Area Nord.

Il Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 16.12.2016 in sede di Conferenza di Servizi, ha tuttavia riproposto il disegno previsionale generale già definito in sede di adozione, mancando ancora ogni possibilità definitiva per l'area in questione e confermando, quindi, l'incertezza ai fini dell'elaborazione della perizia estimativa.

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 66-537 del 18.05.2017, è stato approvato il Piano degli Interventi, nel quale è ribadito che l'ambito dell'Area Nord è destinato a potenziali "Accordi Pubblico-Privato" e potrà essere oggetto di verifica ed approfondimenti di carattere tecnico-amministrativo per definire gli obiettivi urbanistici, in quanto l'area è inserita nell'Ambito



centralità urbana.

A seguito delle elezioni comunali del maggio 2017, la nuova Amministrazione ha sollecitato la Curatela a presentare un aggiornamento dello studio di prefattibilità, che è stato consegnato nel dicembre 2017 e a cui hanno fatto seguito una serie di incontri tra Amministrazione e Curatela al fine di giungere ad una puntuale previsione urbanistica per l'area senza che, alla data attuale, vi sia stato alcun riscontro formale.

Ciò premesso, considerando che al momento la strumentazione urbanistica è ancora priva di una puntuale indicazione, rinviata ad un futuro Accordo Pubblico-Privato, si procederà alla stima del bene sulla base dello stato di fatto dell'area, della volumetria esistente e delle possibilità trasformative dell'intero compendio.

RELAZIONE DI STIMA

I sottoscritti, sulla base degli accertamenti svolti, dei sopralluoghi eseguiti e delle informazioni assunte, espongono quanto di seguito riportato, precisando che il bene oggetto di stima costituisce un **LOTTO UNICO non divisibile**, per la piena proprietà dell'intero.

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, la società fallita con sentenza del Tribunale di Treviso del 17.05.2012, è piena proprietaria, per l'intero, degli immobili oggetto della presente relazione e censiti come di seguito riportato.

1 - AGENZIA ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI

CATASTO DEI FABBRICATI (v. visura, all. 2)

Comune di Conegliano – Sezione Urbana E – Foglio 5

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Sup. Catastale</u>	<u>Rendita</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
1021	1	Unità collabenti					Via Cesare Battisti SNC, piano T;
1021	2	Unità collabenti					Via Cesare Battisti SNC, piano T-1;
1021	3	B/4	2	3573 m ³	Totale: 1253 m ²	€ 6.458,55	Via Cesare Battisti SNC, piano T-1;

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, i beni sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 1 planimetria e da n. 1 elaborato planimetrico con relativo Elenco subalterni (v. all. 3).
- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza degli immobili oggetto di stima è così identificata (vedasi estratto di mappa e visura, all. 4):

Comune di Conegliano - Foglio 33 - M.n. 1021 – ENTE URBANO di ha 9.18.46.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili in oggetto sono intestati come segue (v. all. 2- Visura del Catasto dei Fabbricati):

[REDACTED] con sede in Conegliano.

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni il M.n. 1021 del Foglio 33, confina al suo interno con i M.nn. 430 e 1028 ed al suo esterno, da nord-ovest in senso orario, con i M.nn. 651, 653, 1029, 176, con via Innocente Pittoni, con i M.nn. 1141, 1140, 1141, con strada (via Cesare Battisti), con il M.n. 1138, con i M.nn. 993, 689, 899, 67, 554,

553, 682 (v. estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 4).

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA/VENDITA - PRECISAZIONI

Gli immobili in esame sono pervenuti in piena ed esclusiva proprietà alla società con i seguenti atti:

- atto di compravendita in data 12.05.1994, rep. n. 16320 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto a Treviso in data 17.10.1994 ai nn. 25573/18778;
- atto di compravendita in data 26.09.1994, rep. n. 18041 del Notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritto a Treviso in data 24.10.1994 ai nn. 26364/19395, cui ha fatto seguito Rettifica trascritta a Treviso in data 12.01.1996 ai nn. 1296/1115, annotata di cancellazione di condizione sospensiva in data 24.01.1996 ai nn. 2374/108.

Dai beni acquistati con i sopracitati atti, di complessivi ha 10.84.63, a seguito di successive unificazioni e frazionamenti, si sono originati gli immobili identificati al Catasto Fabbricati alla Sezione E Foglio 5 M.nn. 1021, 430, 1028 e 1029 e dagli stessi mappali al Foglio 33 del Catasto Terreni.

Successivamente:

- con "atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito" in data 22.10.2002, rep. n. 2865 del Notaio Broli Paolo di Conegliano, trascritto a Treviso in data 19.11.2002 ai nn. 52628/38033, sono stati ceduti al Comune di Conegliano gli immobili identificati al Catasto Fabbricati alla Sezione E Foglio 5 M.nn. 430, 1028 e 1029 e dagli stessi mappali, di totali ha 01.57.53, al Foglio 33 del Catasto Terreni;
- a seguito di Frazionamento del 06/10/2015, prot. n. TV0204819, e di

Frazionamento del 23/11/2015, prot. n. TV0228989, dal M.n. 1021 di ha 09.27.10 si sono originati il M.n. 1021 di ha 9.18.46 e i M.nn. 1138, 1140 e 1141 di totali ha 0.08.64;

- con "atto di espropriazione per pubblica utilità" in data 25.11.2015, rep. n. 375/2015 del Comune di Conegliano, trascritto a Treviso in data 23.12.2015 ai nn. 37971/26705, sono state espropriate dal Comune di Conegliano le aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 33 M.nn. 1138 e 1140 di totali ha 0.06.64;
- l'area utilizzata ad uso pubblico, identificata al Catasto Terreni al Foglio 33 M.n. 1141 di ha 0.02.00, ai sensi dell'art. 31 commi 21 e 22 della L. 448/98, è in corso di acquisizione gratuita da parte del Comune di Conegliano con l'avvio del procedimento Prot. n. 41664 del 07.08.2018.

2.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

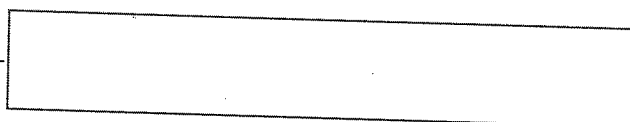
Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

❖ ISCRIZIONE

Iscrizione in data 21.11.2005 ai nn. 52291/12504: Ipoteca volontaria per € 156.000.000,00, di cui capitale € 78.000.000,00;

a favore:

- UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, Via Garibaldi, 1 C.F. 03656170960 - per la quota di 1/1 di proprietà;
- BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede a Padova, Piazzetta Turati, 2 C.F. 02691680280 - per la quota di 1/1 di proprietà;
- CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. con sede a Padova, Corso



Garibaldi, 22/26 C.F. 02089931204 - per la quota di 1/1 della proprietà;
- MEDIOCREDITO DEL FRIULI – VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede a Udine, Via
Aquileia,1 C.F. 00269390308 - per la quota di 1/1 della proprietà;
contro [redacted] con sede a Conegliano
(TV) C.F. [redacted] - per la quota di 1/1 di proprietà;

titolo: Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di finanziamento in data
14.11.2005, rep. 7740/1496 notaio P. Broli in Conegliano (TV);

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà;

- Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 5:
particella n. 1021 – Natura: T - Terreno, Via Cesare Battisti, piano T;
- Catasto Terreni - Comune di Conegliano – Foglio 33:
particella n. 1021 – Ente Urbano, Consistenza 9 ha 27 a 10 ca.

Altri beni colpiti: si.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 29.06.2012 ai n.ri 20127/14808:

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

l'":

contro:

SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Conegliano (TV) – C.F.

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso, Rep. n.
85/2012 del 17.05.2012.

2) Trascrizione in data 06.12.2012 ai n.ri 36434/26388:

a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO

contro:

., con sede in Conegliano

(TV) – C.F.

titolo: Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso, Rep. n. 85/2012 del 17.05.2012;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 5:
particella n. 1021 – Natura: T - Terreno, Via Cesare Battisti, piano T;

Altri beni colpiti: sì.

3 - CONTRATTI

Il fabbricato catastalmente identificato con il M.n. 1021 sub 3 e parte dell'area adiacente al fabbricato stesso e ad uso parcheggi pubblici provvisori, sono interessati dai seguenti contratti.

a) Contratto di comodato ad uso gratuito in favore del Comune di Conegliano, rep. n. 241 del Segr. Gen., registrato a Conegliano il 18.02.2014 al N. 877 serie 1^T, con il quale la società Conegliano Iniziative Immobiliari S.p.A. in liquidazione concede in comodato gratuito al Comune di Conegliano:

- *“edificio sito all'angolo tra via I. Pittoni e via C. Battisti (ex uffici della società insistente sul mappale n. 1021 del foglio 33 del Catasto Terreni (Ente Urbano) e sul mappale n. 1021 (Area Urbana) Sez E foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Conegliano, meglio individuato nella planimetria allegata sub B (realizzata su rilievo aerofotogrammetrico)”*; nel contratto è escluso il locale ad uso “archivio” posto nell'angolo Sud-Est del fabbricato (v. planimetria catastale, all.3).
- *“parcheggi pubblici provvisori (parcheggio via Pittoni e via Ruio), insistenti sul mappale n. 1021 del foglio 33 del Comune di Conegliano, meglio*

identificati nell'anzidetta planimetria allegata sub B".

La durata del contratto è a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 1810 del Codice Civile, con possibilità di restituzione al Comodante entro sei mesi dalla richiesta.

b) Contratto di comodato ad uso gratuito in favore del Comune di Conegliano, rep. n. 272 del Segr. Gen., registrato a Conegliano il 31.07.2014 al N. 3845 serie 1^T, con il quale la società in liquidazione concede in comodato gratuito al Comune di Conegliano:

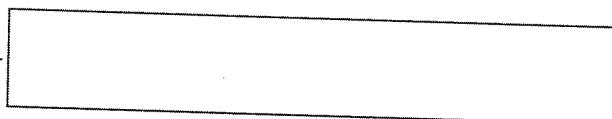
- *"edificio sito in via C. Battisti (ex uffici della società C.I.I. fronte civico n. 7) insistente sul mappale n. 1021 del foglio 33 in Catasto Terreno e mappale n. 1021 (Area Urbana) Sez E foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Conegliano, meglio individuato con contorno arancione tratteggiato nella planimetria allegata sub A".*

La durata del contratto è a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 1810 del Codice Civile, con possibilità di restituzione al Comodante entro sei mesi dalla richiesta.

c) Convenzione per la riqualificazione di spazi pubblici su edificio sito via Cesare Battisti, rep. n. 325 del Segr. Gen., registrata a Conegliano il 05.05.2015 al N. 24021 serie 1^T, con la quale il Comune di Conegliano consente alla Società Abaco S.p.A. di realizzare interventi da condividere con il Comune per la riqualificazione delle facciate dell'edificio sito in via Battisti, *"meglio individuato con contorno arancione e tratteggio nella planimetria allegata sub A".*

La durata del contratto è di cinque anni con possibilità di rinnovo e fatta salva la disponibilità del manufatto oggetto del contratto di comodato descritto al punto "b".

d) Contratto di comodato ad uso gratuito in favore del Comune di Conegliano (atto aggiuntivo ai contratti "a" e "b" sopracitati), rep. n. 460 del Segr. Gen.,



registrato a Conegliano il 06.06.2017 al N. 3091 serie 1^T. La durata dello stesso è a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 1810 del Codice Civile, con possibilità di restituzione al Comodante entro sei mesi dalla richiesta. Con tale contratto la società in liquidazione concede in comodato gratuito al Comune di Conegliano:

- *“due aree, meglio individuate nell'aerofotogrammetria allegata sub A, site in via Cesare Battisti, di cui una di circa mq 3.000, evidenziata con contorno viola e tratteggio obliquo e l'altra di circa mq 1.500 posta in via del Ruio evidenziata con contorno colore viola”.*

La durata del contratto è a tempo indeterminato ai sensi dell'art. 1810 del Codice Civile, con possibilità di restituzione al Comodante entro sei mesi dalla richiesta.

Si riportano in allegato 5 le planimetrie richiamate nei contratti sopra elencati.

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (v. documentazione fotografica, all. 6)

L'Area Nord per la quale si relaziona è una superficie di notevole dimensione che si mostra in una duplice condizione: da una parte restituisce il ruolo e il significato assunti per decenni nella storia economica e sociale di Conegliano; dall'altra è caratterizzata da un degrado che non la legittima pienamente quale elemento valoriale di memoria e di identità.

La mancata realizzazione dei 279.000 mc previsti dal P.I.R.U.E.A. impone una riflessione più ampia e criticamente articolata nell'approccio a un'ipotesi di prefattibilità per un'area che non può essere avulsa, non solo dalle aree contigue, ma dall'intero scenario urbanistico previsionale del territorio comunale.



AREA

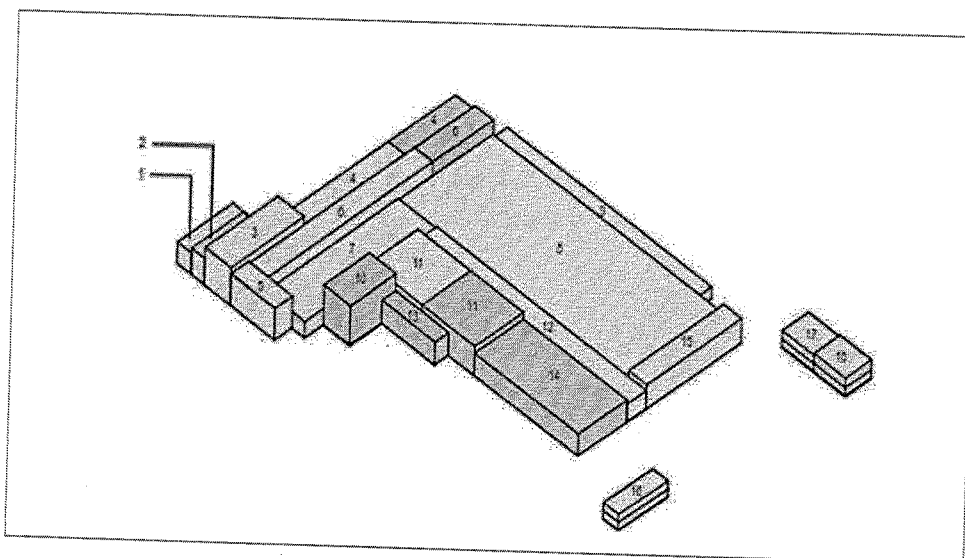
Pianeggiante e di forma trapezoidale, l'area è posta a sud della città storica

ed è delimitata da due viali urbani, rispettivamente Via Cesare Battisti a sud e Via Ippolito Pittoni a est; a ovest è presente una limitata edificazione, attestata su Via Manin e Via Maestri del Lavoro, insieme a un piccolo e marginalizzato tratto del vecchio corso del fiume-torrente Ruio; a Nord è delimitata dal tratto della sede ferroviaria in quota che costituisce una vera e propria "diga di contenimento" tra la città novecentesca a sud e la città storica a nord.

All'interno dell'area in esame sono presenti porzioni di proprietà del Comune di Conegliano (identificate al Catasto Terreni al Foglio 33 mappali nn. 1028, 1029, 430), intercluse e con confini non materializzati anche all'interno dei fabbricati esistenti. Nella progettazione definitiva, i confini delle due proprietà andranno verificati e individuati mediante un rilievo strumentale e dovranno anche essere definite le modalità di accesso.

FABBRICATI

Dell'intera area ex Zanussi, originariamente saturata dai manufatti industriali, oggi rimane prevalentemente un *terrain vague*, ad esclusione della parte Est dove rimangono in essere parti di edificato produttivo non coinvolto nelle demolizioni realizzate negli scorsi anni, con una serie di volumi articolati per dimensione e caratteristiche, tutti rientranti all'interno di tipologie edilizie funzionali al sistema produttivo e all'organizzazione del lavoro in fabbrica. Nella seguente rappresentazione assonometrica sono schematicamente indicati i fabbricati attualmente esistenti sull'intera area ex-Zanussi, con la precisazione che con colore beige sono rappresentati i fabbricati di proprietà della  e con colore azzurro quelli di proprietà del Comune di  Conegliano.



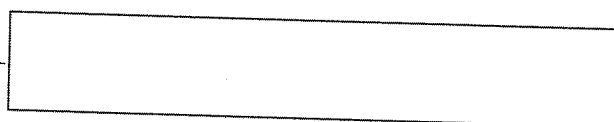
Fabbricati 1, 2, 3, 5 e 16 - Residui di fabbricati rimasti con le sole strutture portanti (travi, pilastri, solai, resti di copertura) e parte dei tamponamenti.

Fabbricati 4, 7 e 8 - Sul lato est e nord si sviluppano fabbricati aventi pianta rettangolare, costituiti da un sistema di pilastri a maglia rettangolare, travi a T e copertura a shed, tutti realizzati in calcestruzzo armato.

Fabbricato 6 - Manufatto con pilastri a maglia rettangolare, travi a T e copertura a volta ribassata, tutti in calcestruzzo armato.

Fabbricati 11 e 12 - manufatti contraddistinti da una struttura portante in acciaio (pilastri, travi e travi reticolari), copertura realizzata con solai in latero-c.a. e lucernari; tamponamenti in laterizio.

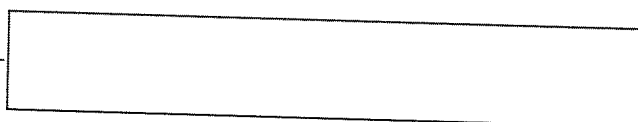
Tutti i manufatti sopra descritti sono privi di gran parte delle partizioni e di qualsiasi tipo di impianto; alcuni tamponamenti sono stati demoliti, parzialmente o in toto, ed è rimasta una pavimentazione del tutto dissestata, con tratti già divelti da presenze arbustive ed erbacee, la cui propagazione è favorita dalla rottura delle coperture che consentono la permeabilità all'acqua e all'aria, accentuando così lo stato di degrado dell'intero compendio edilizio.



Fabbricati 17 e 18 - ubicati sull'angolo Sud-Est dell'area, sono articolati su due piani fuori terra con struttura portante in muratura e solai in latero-c.a., copertura in parte piana ed in parte a volta, attualmente in uso al Comune di Conegliano unitamente all'adiacente area lungo via Pittoni, destinata a parcheggio pubblico temporaneo (v. contratti di comodato). I fabbricati sono dotati dei normali impianti.

Di seguito si riportano i dati metrici dei fabbricati sopra descritti.

FABBRICATO	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA MASSIMA (m)	ALTEZZA MINIMA (m)	ALTEZZA MEDIA (m)	VOLUME (mc)
1	301,08	10,50	7,30	8,90	2.679,61
2	258,14	11,00	11,00	11,00	2.839,54
3	728,81	15,90	15,50	15,70	11.442,32
4	1.093,94	7,07	5,55	6,31	6.902,76
5	298,53	14,20	12,20	13,20	3.940,60
6	1.238,09	13,20	11,40	12,30	15.228,51
7	1.959,93	8,26	5,31	6,79	13.298,13
8	8.347,75	7,07	5,55	6,31	52.674,30
9	1.094,14	5,00	5,00	5,00	5.470,70
11	984,04	14,42	13,47	13,95	11.480,26
12	1.024,20	7,35	6,35	6,85	7.015,77
12	512,20	9,10	8,35	8,73	4.468,95
15	654,61	10,23	10,23	10,23	6.696,66
16	289,11	3,40			982,97
16	289,11	3,40			982,97
17	314,76	3,30			1.038,71
18	325,12	3,65			1.186,69
17	307,27	3,60			1.106,17
18	316,63	4,10			1.298,18
TOTALI	20.337,46				150.733,80



5 - BONIFICA DELL'AREA

Premesso che l'area oggetto di stima (Area Nord) è parte dell'area ex Zanussi", originariamente ad uso industriale e oggetto dell'intervento urbanistico denominato "Setteborghi" in attuazione del Programma Integrato per la Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.), si precisa che lo studio della bonifica dell'intera area "ex Zanussi" è stato affrontato nei suoi aspetti inquinanti attraverso la redazione di un piano di caratterizzazione (febbraio 2002) che definiva luoghi, materiali e potenziali rifiuti riconducibili alle attività produttive site in loco.

La Provincia di Treviso in data 06.08.2002 prot. 45241/2002, a seguito delle procedure di verifica messe in atto dalla [redacted] atte ad accertare lo stato qualitativo delle diverse matrici ambientali presenti nel sito industriale dismesso, ha certificato la conformità delle opere e degli interventi effettuati al progetto di bonifica approvato dal Comune di Conegliano in data 17.04.2002 e, con variante approvata in data 28.06.2002, per la parte "Grande Impianti" (ora Borgo Porta). Successivamente, considerato che il Progetto di Bonifica aveva previsto lo stoccaggio di alcune tipologie di rifiuti in apposite aree attrezzate presso l'Area Nord, in data 31.10.2002 la Provincia di Treviso prescriveva la realizzazione di idonee misure atte ad impedire il diffondersi di inquinanti sia solidi che liquidi dal fronte di Via Cesare Battisti, risultato allora contaminato dalla presenza di "terre di fonderia".

Nella Relazione Tecnico Descrittiva del Progetto Preliminare erano state espresse alcune considerazioni sulla natura della contaminazione che si ritiene utile riportare nelle parti più significative. Si precisa che nelle citazioni di seguito riportate l'Area Nord è identificata con la lettera "N", mentre la lettera "M"

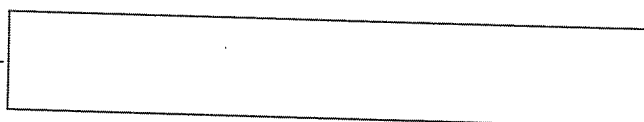
identifica una limitata area non oggetto della presente relazione (v. anche tavole allegare al progetto di bonifica, all. 7).

*“a) ... La suddivisione in sub-aree di potenziale inquinamento, proposta nel Piano di Caratterizzazione, era stata formulata sulla base di un Modello Concettuale preliminare. In esso **le fonti potenziali di inquinamento erano costituite dalla presenza di rifiuti interrati (terre di fonderia) e dalla possibile dispersione nel sito di sostanze inquinanti derivanti dai cicli produttivi presenti nelle differenti epoche storiche.** Tale Modello Concettuale preliminare, che era caratterizzato dall’ipotesi che le terre di fonderia fossero distribuite a macchia di leopardo e che vi fosse una possibile trasmigrazione dell’inquinante in senso orizzontale, è stato solo in parte confermato dalle campagne di investigazione. Infatti è emerso che:*

- ✓ **le terre di fonderia interrate** (raramente accompagnate dalla presenza di scorie di fonderia) sono presenti solo in alcune aree ...;*
- ✓ **l’inquinamento della matrice suolo e sottosuolo** (comprendente in genere gli strati come tout-venant, limo sabbioso argilloso, argilla limosa, ecc., fino allo strato argilloso di base), **è risultato essere ridotto;***
- ✓ **non si è mai manifestato un inquinamento della matrice sottosuolo** caratterizzato dallo strato argilloso di base, al di sotto della quota -2,50 m.*

*b) **I rifiuti interrati costituiti da terre di fonderia, presenti nelle aree N e M (v. tavole 2 e 2/1, all. 7), risultano a volte mischiati con materiali di riporto inerti.** Nella maggior parte dei casi, invece, le terre di fonderia interrate sono chiaramente distinguibili dal resto della matrice, come riportato nelle stratigrafie ... Lo spessore di questi accumuli (terre di fonderia) è variabile da qualche decimetro ad un massimo di 1,5 m ...*

*Si osserva che **nei campioni prelevati negli strati argillosi di base, non è mai***

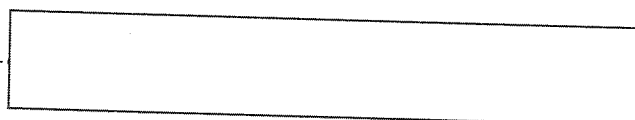


stata rilevata contaminazione. Ciò consente di affermare che non vi è migrazione dei metalli dagli strati di terreno contaminati a quelli sottostanti ... Questa osservazione permette di sottolineare che i metalli pesanti contenuti nelle terre di fonderia hanno scarsa mobilità nell'ambiente del sito ex Zanussi...

c) Le analisi dei prelievi delle acque di falda superficiale permettono di osservare che a monte del sito ex Zanussi, nei piezometri Pz1 e Pz2, la concentrazione di manganese è superiore alla concentrazione rilevata nei piezometri posti all'interno del sito, ed in particolare del piezometro PzM1 posizionato a valle del sito e a margine del fiume Monticano. Le concentrazioni di alluminio nei piezometri Pz1 e Pz2, a monte del sito ex Zanussi, risultano essere superiori ai valori definiti dalla Tabella dell'Allegato 1 del D.M. 471/99. La concentrazione di ferro e alluminio risulta variabile tra i punti di prelievo, a monte, all'interno e a valle del sito.

Queste osservazioni indicano che le caratteristiche delle acque sotterranee sono variabili in conseguenza della disomogeneità del sottosuolo... Si propone perciò, che nella situazione in esame i valori di manganese e di alluminio, rilevati nei piezometri a monte del sito ex Zanussi che si sono dimostrati superiori ai limiti della Tabella dell'Allegato 1 del D.M. 471/99 (che indica i valori di concentrazione limite accettabili per le acque sotterranee), vengano considerati come valori di "fondo naturale"..."

Sulla base delle modificazioni richieste dalla Conferenza di Servizi del 13 dicembre 2004 e dagli incontri tecnici con la Provincia di Treviso e l'ARPA regionale e provinciale, nel 2005 è stato redatto il **Progetto Definitivo di Bonifica e ripristino ambientale**, caratterizzato dal fatto che la frazione del sottosuolo contaminato (che nel Progetto preliminare veniva riposizionato in sito), veniva ora

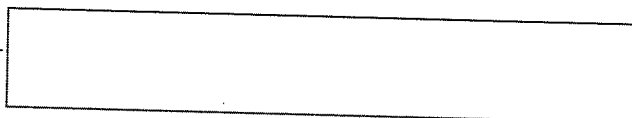


conferita anch'essa off-site assieme alle terre di fonderia. Tale progetto ha individuato fasi successive di bonifica delle aree contaminate, in stretta relazione con la tempistica di realizzazione dei manufatti del PIRUEA. In base al cronoprogramma dei lavori sono state aggregate le aree inquinate attraverso l'individuazione di 7 zone omogenee di bonifica e di una eventuale zonizzazione, denominata Zona 0, legata all'asporto delle terre di fonderia entro la zona di rispetto di 200 m dal pozzo in progetto (v. tavola 3, all. 7). In particolare:

- Zona 0 interna all'area di rispetto pozzo (area nord)
- Zona I Mensa (non oggetto della presente relazione)
- Zona II Municipio (area nord)
- Zona III Electrolux (area nord)
- Zona IV Inps (area nord)
- Zona V Ruio (area nord)
- Zona VI Parco (area nord)
- Zona VII ex Fonderia (area nord)

L'attività di bonifica prevista doveva avvenire asportando i diversi strati di suolo, a partire dal tout-venant fino allo strato di argilla (sottosuolo). I lotti di bonifica, all'interno delle zone omogenee, potevano presentare le seguenti tipologie di contaminazione:

- a. tout-venant contaminato;
- b. tout-venant contaminato e terre di fonderia;
- c. tout-venant contaminato, terre di fonderia e sottosuolo contaminato;
- d. terre di fonderia e sottosuolo contaminato;
- e. sottosuolo contaminato;
- f. terre di fonderia.



Tutte le frazioni di terreno non contaminato (terreno vegetale, soletta in calcestruzzo e asfalto, tout-venant e argilla non contaminata) era previsto che venissero liberamente gestite all'interno del sito ex Zanussi secondo le modalità previste allora dalle norme vigenti. In particolare, era necessario effettuare rinterri con terreno non contaminato, prevalentemente tout-venant, nelle zone bonificate non oggetto di escavazione per la realizzazione di manufatti.

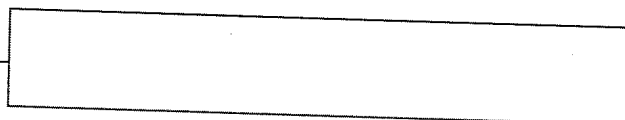
Il sottosuolo era previsto fosse analizzato per le seguenti sostanze:

- metalli come da D.M 471/99
- idrocarburi pesanti
- IPA
- PCB.

Con determinazione dirigenziale della Provincia di Treviso del 29.07.2013 prot. 84289/2013, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 152/2006 e a seguito dell'avvenuto fallimento della era stato affidato al Comune di Conegliano l'incarico di provvedere in via sostitutiva al completamento del Progetto di Bonifica a suo tempo approvato e, precisamente, **alla bonifica dell'Area Nord nella quale erano ancora accumulati rifiuti di demolizione e residui della bonifica delle aree "Grandi Impianti" e "Mensa"**.

Nell'area scoperta erano stati depositati per un periodo materiali di scavo provenienti dai lavori realizzati a Borgo Porta e Borgo Monticano. I residui accumulati e stoccati nell'Area Nord sono stati poi asportati, rimanendo però l'intera Area Nord da riconsiderare con apposito studio al fine di verificare lo stato ambientale e inquinante dell'area, per redigere un progetto di Bonifica coerente con l'attuale normativa ambientale (D.Lgs. 152/2006, T.U. dell'Ambiente).

Data la condizione di area ex industriale, l'intero sito va comunque



nuovamente indagato per i suoi aspetti inquinanti in ambito urbano prossimo a infrastrutture per la mobilità e trasporto e alla luce della normativa entrata in vigore più recentemente.

6 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

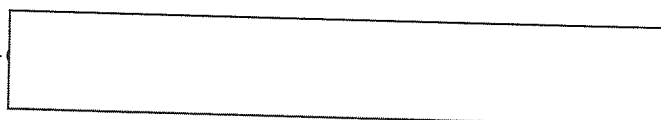
Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

L'attuale destinazione di piano per l'area in oggetto è disciplinata dal **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)**, approvato in data 16.12.2016 in sede di Conferenza dei Servizi.

La visione generale del P.A.T. disegna un sistema territoriale fondato su alcune linee di indirizzo che pongono attenzione al miglioramento *"... degli assetti esistenti, privilegiando azioni di ricucitura e riqualificazione di specifici ambiti attualmente caratterizzati da evidente degrado"*. Le previsioni privilegiano destinazioni d'uso funzionali alle attività di servizio per la città parallelamente all'adeguamento delle attrezzature e dei servizi pubblici, al fine di giungere alla realizzazione di un parco urbano.




L'Area Nord Ex Zanussi è parte dell'Ambito Territoriale Omogeneo – **A.T.O. 3** (art.55) denominato *"Piovesana, Stadio, Ex Zanussi"*. Gli obiettivi da perseguire *"... debbono essere prioritariamente attuati negli interventi di riordino degli insediamenti esistenti e di ripristino della qualità ambientale..., attraverso il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, salvaguardando gli elementi di pregio ricadenti al loro interno"*. Rispetto alle previsioni edilizie passate, in particolare rispetto al P.R.G. del 1998, le volumetrie indicate nel P.A.T. sono state ridotte in

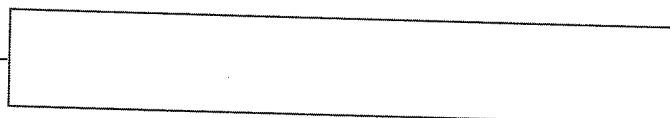


maniera significativa. Nello stesso articolato tecnico risultano significative le strategie da perseguire nelle quali, tra le altre, è riconoscibile l'esigenza di preservare i valori e le permanenze storiche ancora presenti insieme alla *"conservazione del patrimonio delle memorie collettive"*. Particolare attenzione è rivolta all'arricchimento delle presenze arboree nelle aree edificate, in un'ottica di sensibilità ambientale volta a suggerire uno sguardo attento agli elementi della naturalità quale la permeabilità del suolo, gli interventi di bioedilizia ed ingegneria forestale e l'uso di energie alternative, il tutto supportato anche dal *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"* di cui all'art.17/5d della L.R. n. 11/2004 che rappresenterà un vero e proprio sussidio operativo alla progettazione.

In particolare, l'Area Nord-Ex Zanussi è definita da una perimetrazione che la individua all'interno di *"Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi"* (art.59), riconoscendo *"Edifici e complessi di valore storico testimoniale"* (art.70) e *"Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto"* (art.68).



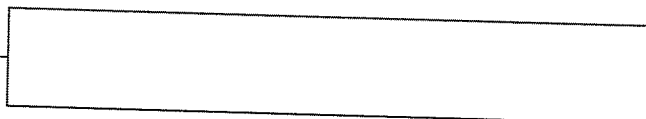
-  Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi art.59
-  Edifici e complessi di valore storico testimoniale art.70
-  Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto art.68



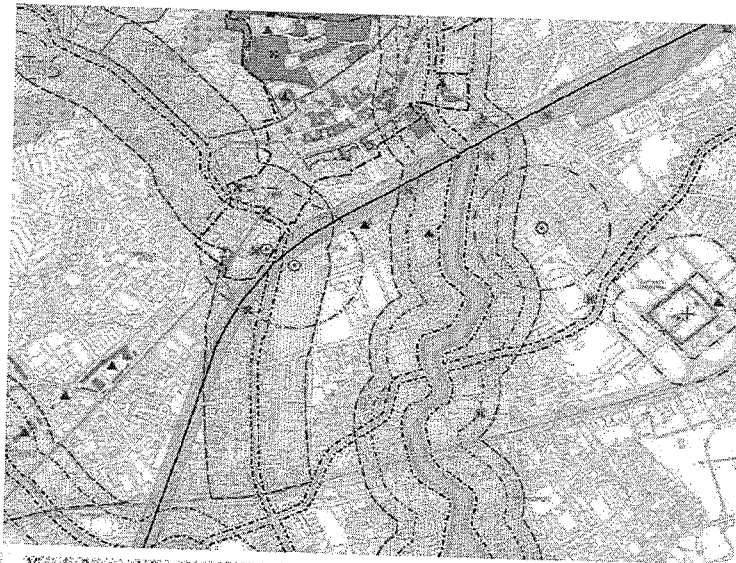
La natura dell'area, la complessità degli argomenti urbanistici sottesi e la singolarità degli attori coinvolti, richiedono un approccio propositivo di tipo concertativo al fine di affrontare questioni urbanistiche e pianificatorie miranti a obiettivi di rigenerazione urbana, i cui riflessi non possono che essere almeno a scala comunale. L'attuazione di tali proposte potrà essere esercitata mediante strumenti urbanistici attuativi di cui della L.R. n. 11/2004 (art. 19, artt. 6-7).








Nella scheda relativa al PROGRAMMA COMPLESSO N.1 è individuato l'ambito dell'Area Nord-Ex Zanussi adatto per la realizzazione di servizi di interesse pubblico anche con valenza extra comunale, ambientali, culturali e sociali per la città, residenza e attività direzionali e ricettive. Sono peraltro individuate forme di intervento assimilabili al P.U.A., da attuare anche in modo autonomo e parziale, avvalendosi sul piano procedurale di forme basate sull'accordo pubblico-privato, riconoscendo un reciproco vantaggio per la realizzazione e l'offerta di servizi nonché per la gestione degli stessi, oltre ad eventuali accordi perequativi e compensativi.

QUADRO DEI VINCOLI DISEGNATO DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) L'area in esame è in parte oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004 parte III (art.142/1 lett. c) dovuto alla presenza di due corsi d'acqua limitrofi: ad Ovest il torrente Ruio, canalizzato e visibile parzialmente lungo il confine, e ad Est il Monticano. L'attenzione verso i valori paesaggistici è supportata dall'esigenza di puntare su specifici obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della "Convenzione Europea del Paesaggio". La fascia di rispetto per il torrente Ruio è di m 10 (art. 27), tale da garantire la funzionalità delle opere idrauliche e consentire ogni intervento manutentivo su argini e alvei; nel caso del fiume Monticano la fascia di tutela sale fino a m 100 (art. 28).

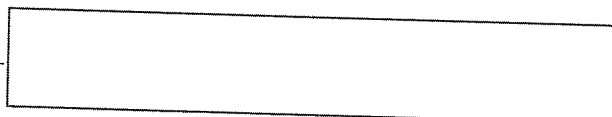


Inoltre, la presenza a nord di un pozzo idropotabile determina una ulteriore fascia di rispetto la cui circonferenza si sviluppa con un raggio di m 200 dal punto di captazione o di derivazione. L'estensione del vincolo potrà essere ridotta a seguito di uno specifico studio idrogeologico approvato dagli organi di tutela. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 (T.U. Ambientale) e del Piano Regionale di Tutela delle Acque (DGR n.842 del 15.05.2012).



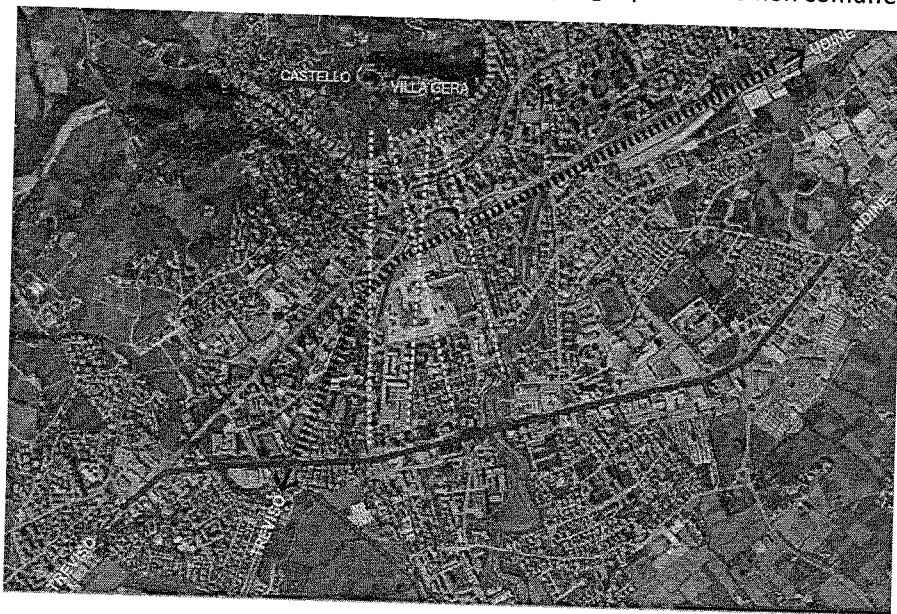
	Vincolo Paesaggistico - D.Lgs n°42/2004 parte III (art. 142/1 lett. c e lett. b) - Ambiti dei corsi d'acqua vincolati - Lago di Pradella	art.11
	Idrografia/fasce di rispetto di 10 mt	art.27
	Idrografia/Zone di tutela - Zone di tutela profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lettera g)	art.28
	Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo	art.29
	Fasce di rispetto dai pozzi	art.29
	Edifici di Pregio Architettonico (art.43 del P.T.C.P.)	art.23
	Ville Veneta - IRVV	art.25

In prossimità dell'area sono presenti anche edifici di pregio architettonico tra quelli individuati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, oltre all'intero centro storico e Colle Castello, quest'ultimo soggetto anche a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. n. 42/2004 art. 136, D.M. 29.05.1958 e D.M. 12.09.1960.

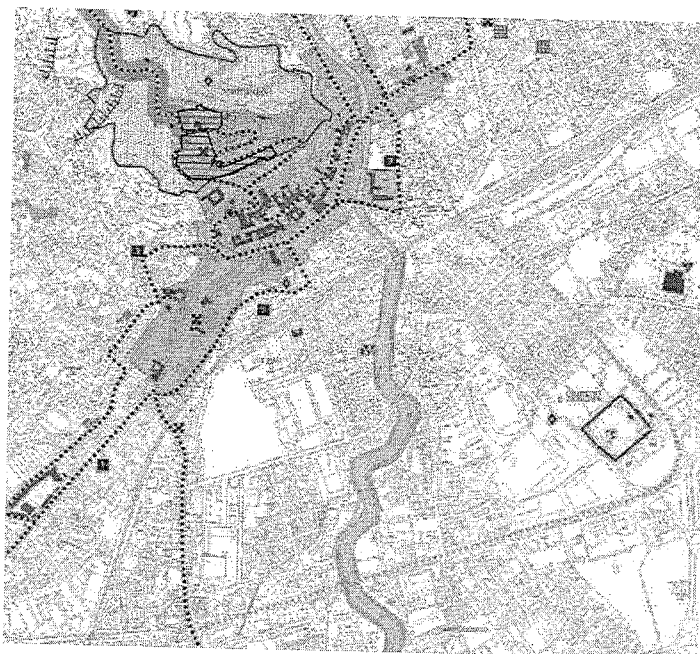


Architettura soggetta a un grado di tutela è la struttura muraria verticale realizzata in pietra conglomerata (puddinga) sviluppata per un'altezza di oltre 5 m per una lunghezza di m 150 circa a sostegno della massciata ferroviaria. Esternamente si presenta con una successione di archi ciechi a tutto sesto, interrotta dai due varchi realizzati in Via Pittoni e nella stazione delle corriere. In proprietà alle Ferrovie dello Stato, il manufatto architettonico è individuato nella Scheda B – Edifici con grado di protezione "2" (Codice edificio 99906) nelle N.T.A. del 1982 e del 1999. Il livello di protezione riguarda la riconoscibilità di edifici in continuità con le tradizioni del luogo per i quali sono consentiti interventi secondo quanto previsto dall'art.28 delle N.T.A.

Nella Carta delle Invarianti – T 02 l'intera area ex Zanussi si trova alla base dello scenario costruito dal profilo urbano del centro storico e dalle conformazioni morfologiche delle colline poste a nord della città, rappresentando entrambi valori paesaggistici sui quali fondare qualsiasi ipotesi d'intervento. I coni visuali riconosciuti dal P.A.T. confermano il pregio paesaggistico-ambientale della corona collinare di Conegliano, rappresentando aspetti di pregio percettivo non comune.

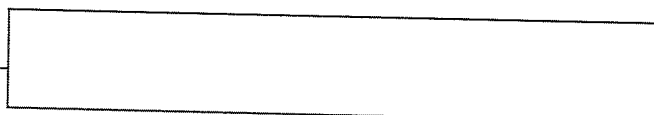


Il profilo paesaggistico e le testimonianze storiche presenti quali il Castello e Villa Gera di Giuseppe Jappelli, diventano quindi riferimenti significativi anche se la presenza di due grandi edifici posti a nord dell'Area ex Zanussi rappresentano un ostacolo alla piena fruibilità del paesaggio, veri e propri detrattori visivi. A sud e a ovest l'area è lambita da itinerari di interesse storico testimoniale e da itinerari paesaggistici locali, disciplinati entrambi dall'art. 42 delle Norme Tecniche. La loro valorizzazione dovrà necessariamente riferirsi alle norme previste dal Piano Provinciale delle Piste Ciclabili e della Viabilità.

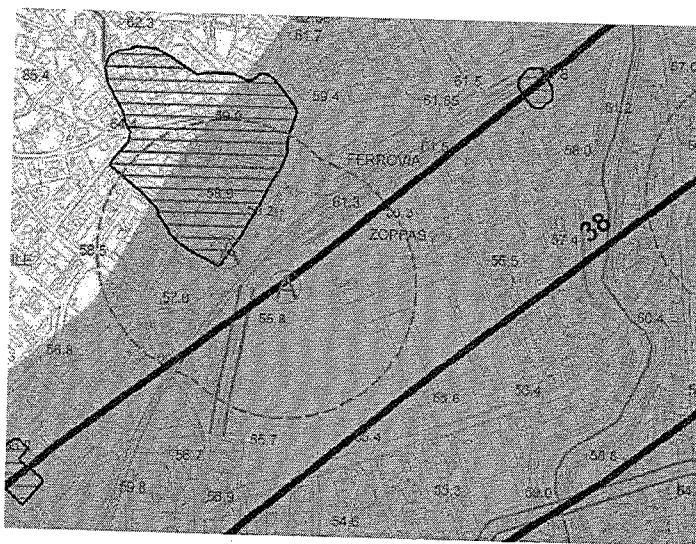


QUADRO AMBIENTALE DISEGNATO DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L'area ex Zanussi occupa lo spazio compreso tra il fiume Monticano a est e ciò che resta del torrente Ruio, canalizzato e reso minimale, visibile parzialmente sul confine ovest dell'ex area industriale. La parte pianeggiante del territorio in cui insiste l'area oggetto di studio ha un'origine alluvionale i cui sedimenti sono da riconoscersi negli apporti prevalenti del fiume Monticano e dei corsi d'acqua



affluenti o prossimi allo stesso. Si riconoscono anche interventi antropici nell'area a sud del centro storico: ad esempio lungo le rive del Monticano, gli argini per la regimentazione delle acque per un tratto significativo del percorso urbano, nonché la realizzazione del rilevato ferroviario che separa, da est a ovest, l'ambito urbano storico dalla città novecentesca.






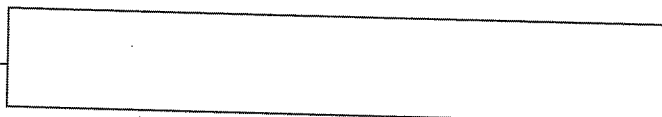
-  I-SOT-10 - Pozzo utilizzato come acquedotto pubblico
-  I-SOT-03 - Linea isoreatica e sua quota assoluta
-  I-SUP-04 - Canale artificiale

Fig.: Comune di Conegliano, Carta idrogeologica






Alla luce delle indagini condotte negli scorsi anni e in riferimento a quanto indicato nella Relazione Ambientale V.A.S. del P.A.T., l'area presenta dal punto di vista geologico una condizione diversamente distribuita in ragione dei piani di profondità. Da materiali di sottofondo tout-venant di ghiaia e ciottoli in matrice sabbiosa o limo-argillosa (fino a circa m. 2 di profondità), a riporti eterogenei (argilla, ghiaia, e resti da demolizioni) e a residui di terre di fonderia non oltre i



due metri di profondità. Si riporta di seguito estratto della *Microzonizzazione sismica – Carta geologico-tecnica*.



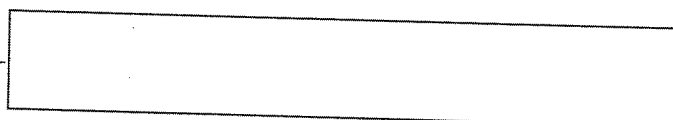
Terreni di copertura

-  Rr. terreni contenenti resti di attività antropica
-  GM. Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo
-  GP. Ghiaie pulite con granulometria poco assortita, miscela di ghiaia e sabbia
-  SM. Sabbie limose, miscela di sabbia e limo
-  ML. Limi inorganici, farina di roccia, sabbie fini limose e argillose, limi argillosi di bassa plasticità

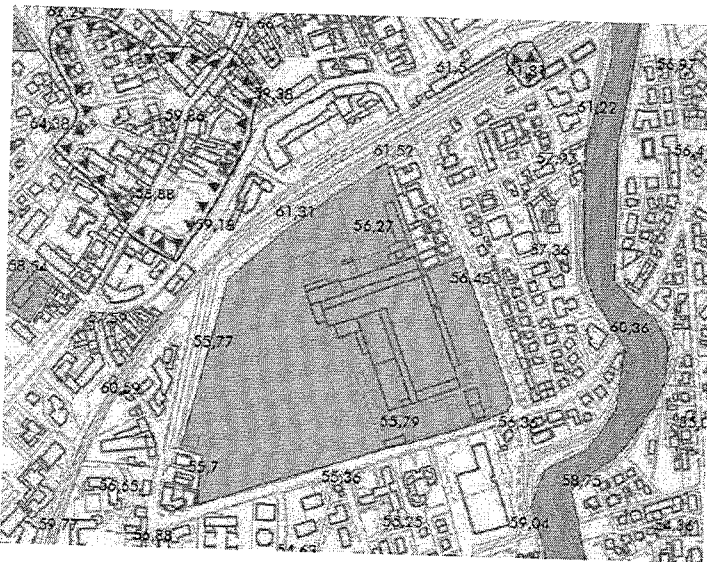
Elementi geologici ed idrogeologici

-  Profondità (m) substrato raggiunto da sondaggio o pozzo

Ancora a profondità maggiori la natura prevalentemente argillosa degli strati sottostanti si sviluppa fino a circa m 12 di profondità. Trattasi di argille di alta e media plasticità con variabili percentuali in termini di liquidità tanto da riportare un indice alla compressione tra 0,6 e 1,3 da N/cm². In generale sulla portanza dei terreni sono indicati valori propri delle argille di media consistenza quale riferimento ai fini del calcolo strutturale. Oltre la quota dei 10-12 m sono presenti materiali ghiaiosi addensati e a tratti cementati fino a quota 20-25 m circa. Tali profondità non interferiscono con la falda freatica il cui livello statico,



non risultando superficiale, consente l'esecuzione di piani interrati senza creare problematiche di interferenza con le vie di deflusso esistenti. Restano confermate le modeste caratterizzazioni prestazionali geotecniche dei terreni all'interno dei quali si colloca anche l'area ex Zanussi.



AREE IDONEE A CONDIZIONE



01 - Aree con terreni a scendenti caratteristiche geotecniche

AREE NON IDONEE



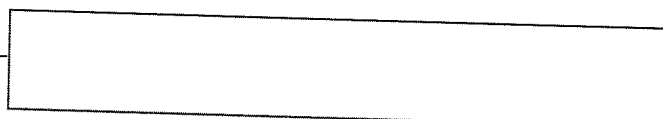
Aree non idonee



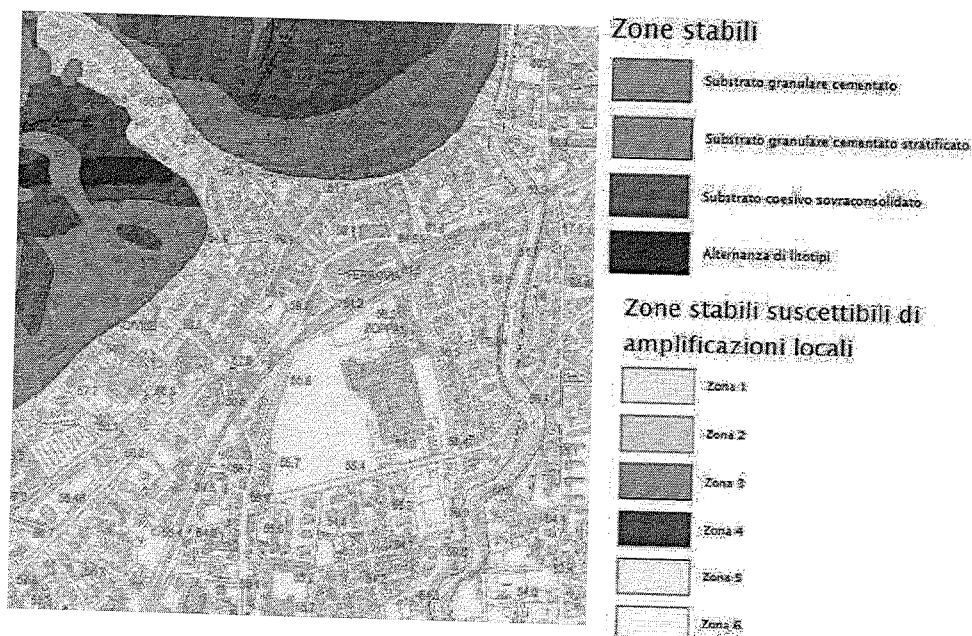
Aree a dissesto idrogeologico o a ristagno idrico

Fig.: Comune di Conegliano, Carta delle fragilità geologiche, idrogeologiche

Dal punto di vista sismico l'intera zona di Conegliano è classificata quale "Zona Sismica 2" ai sensi della normativa vigente. I progetti edilizi dovranno precisare gli interventi tecnici in riferimento alle zone specifiche individuate nella microzonazione sismica come individuata nella cartografia del P.A.T. Nella



microzonazione sismica del Comune di Conegliano l'Area ex Zanussi rientra nella "Zona 5 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali".

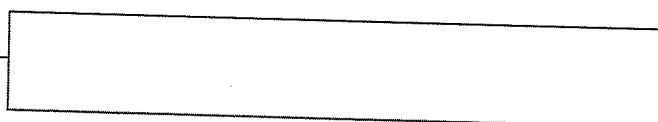


PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 66-537 del 18.05.2017, in vigore dal 14.06.2017.

Per l'area Nord il P.I. prevede debba essere oggetto di Accordo Pubblico-Privato (A.P.P.), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 delle Norme Tecniche in quanto è riconosciuto a tale contesto una capacità di incidere significativamente sulla programmazione urbanistica a livello comunale e sovracomunale, ragione per la quale il P.A.T. prevede l'attuazione di Programmi Complessi.

Gli ambiti indicati nel P.I. e destinati a potenziali A.P.P. potranno essere oggetto di verifica ed approfondimenti di carattere tecnico-amministrativo per definire gli obiettivi urbanistici e così inoltrare all'Amministrazione Comunale

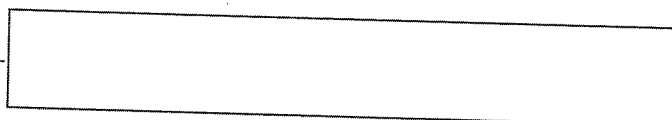


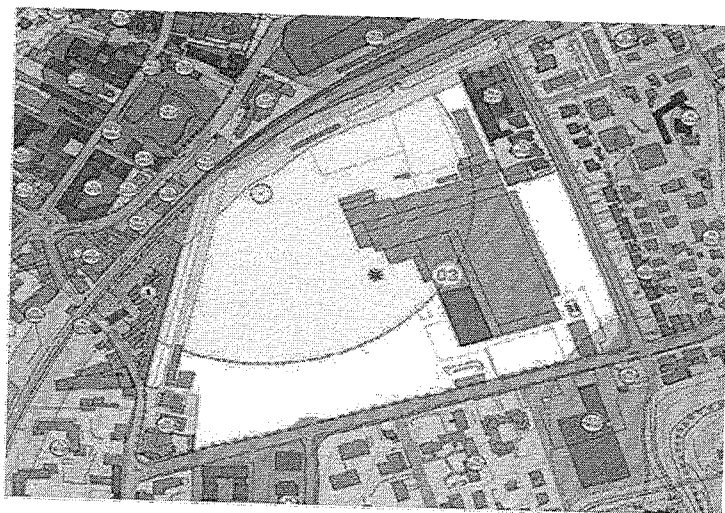
proposte definitive di Accordo corredate della documentazione prevista per legge. È ammessa, attraverso una fase di concertazione e partecipazione, l'individuazione di ulteriori obiettivi di pianificazione territoriale e urbanistica, per i quali vi è facoltà di presentare proposte di Accordo. L'eventuale riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale della rilevanza e della condivisione degli obiettivi, ammette a favore delle proposte presentate l'inserimento delle stesse nel P.I. a mezzo di specifica variante parziale al Piano degli Interventi.

L'area è inoltre inserita nell'"Ambito centralità urbana" di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche, all'interno del quale l'Amministrazione Comunale promuove iniziative "riqualificazione/rivitalizzazione/rigenerazione urbana al fine del riutilizzo del patrimonio edilizio non utilizzato o sottoutilizzato, della riduzione del consumo di suolo, di valorizzazione dell'ambiente costruito, di promozione della qualità architettonica, coinvolgendo in modo particolare gli spazi urbani degradati, i volumi dismessi e le relative aree di pertinenza o, in ogni caso connesse fisicamente e funzionalmente al patrimonio edilizio interessato.

Le proposte d'intervento dovranno rapportarsi a un contesto territoriale che travalica i confini dell'area d'intervento così da costruire una serie di relazioni funzionali in grado di restituire una continuità e connettività con le zone di interesse collettivo e, più in generale, al sistema della Centralità Urbana.

Le iniziative di carattere privato finalizzate agli obiettivi di rigenerazione, soprattutto se trattasi di contesti urbani da assoggettare a Programma Complesso, dovranno risultare compatibili e coerenti con le previsioni di investimento pubblico che il programma triennale dei LL.PP. prevede per l'Ambito della Centralità Urbana.



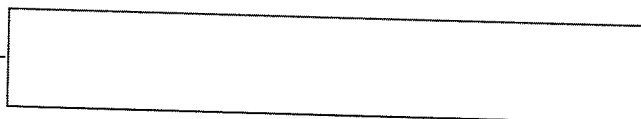


Le iniziative di carattere privato finalizzate agli obiettivi di rigenerazione, soprattutto se trattasi di contesti urbani da assoggettare a Programma Complesso, dovranno risultare compatibili e coerenti con le previsioni di investimento pubblico che il programma triennale dei LL.PP. prevede per l'Ambito della Centralità Urbana.

A conferma di un approccio progettuale orientato verso i principi della sostenibilità, dovrà essere perseguito l'obiettivo della tutela delle specificità storico-architettoniche consolidate laddove presenti. La riqualificazione dei fabbricati viene in tal caso ammessa esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche esistenti attraverso interventi di manutenzione e, ove consentito, di ristrutturazione con il mantenimento dell'assetto esistente.

Le destinazioni d'uso e le funzioni dovranno prevedere la prevalenza dell'uso residenziale, integrata da destinazioni compatibili e complementari rispetto alla residenzialità, tali da costituire iniziative di rivitalizzazione e rigenerazione del tessuto edilizio interessato.

Al fine di promuovere nell'ambito della Centralità Urbana ulteriori iniziative di riqualificazione, si prevede il riconoscimento, mediante accordo pubblico-



privato, di crediti edilizi per il recupero della capacità edificatoria nei tessuti consolidati, all'interno dei quali possono essere ammesse premialità in termini volumetrici sino al 30% rispetto alla cubatura esistente da regolare nel contesto dell'accordo pubblico-privato.

Si riporta in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 06 giugno 2018, prot. n. 29148 (*vedasi all. 8*).

6.2 – CONFORMITA' DEI FABBRICATI

L'intera superficie originariamente occupata dagli stabilimenti industriali Zoppas-Zanussi è stata oggetto di un Programma di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui all'accordo di programma siglato dal Comune di Conegliano e dalla Regione del Veneto con delibera C.C. n.116-537 del 19.11.2001, che quindi ha legittimato la situazione di fatto dei fabbricati.

6.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

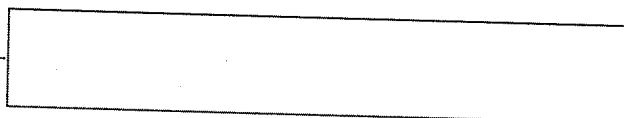
Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori a carico degli immobili oggetto della presente relazione.

7 – STIMA

7.1 – PREMESSA

L'area per la quale si relazione è oggettivamente riconosciuta dalla strumentazione urbanistica del Comune di Conegliano all'interno del modello urbanistico proprio dei processi di "Rigenerazione/Riqualificazione urbana". Tali modelli hanno trovato un particolare sviluppo negli ultimi decenni congiuntamente alle politiche, espresse da un numero sempre maggiore di amministrazioni pubbliche, volte al contenimento dell'uso del suolo.

Agli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione di aree dismesse, si riconosce la potenzialità di concorrere allo sviluppo di contesti urbani

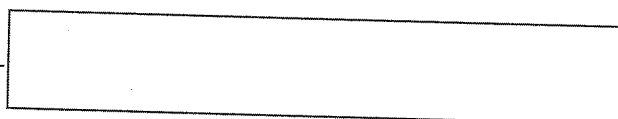


favorendo l'insorgere di una dinamicità economico-sociale utile alla crescita della città. Vi è anche la consapevolezza dell'esistenza di difficoltà nel mettere in campo ed implementare tali processi, riconducibili sia al ruolo proprio delle Pubbliche Amministrazioni ai diversi livelli (norme, procedure, fiscalità,..) sia al mondo privato (investitori e sviluppatori, sistema del credito, innovatori sociali, ecc.).

Lo strumento con il quale agire, fondato sull'accordo pubblico-privato (art.6 LR 11/2004, art. 32 LR 35/2001, art. 11 LR 14/2017) fissa i punti di interlocuzione e di sintesi tra investitore e amministrazione pubblica. In base a tali accordi un investimento proprio di rigenerazione/riqualificazione urbana riconosce il ruolo che devono assumere i numerosi Enti Pubblici con competenze dirette o indirette sia sulla definizione e applicazione delle norme di gestione del territorio (urbanistica, ambiente, edilizia, infrastrutture), sia sulla programmazione e controllo dello sviluppo sociale ed economico dello stesso.

Pertanto per l'operatore privato e per l'efficacia dell'investimento, è necessario che si identifichi nella Pubblica Amministrazione un interlocutore stabile auspicando l'individuazione di un soggetto permanente responsabile della *governance* pubblica.

In sede di stesura dell'Accordo Pubblico-Privato è altresì importante che le Amministrazioni Pubbliche mirino a processi di semplificazione normativa e procedurale per una maggiore adattabilità delle soluzioni urbanistiche e architettoniche alla natura del processo e del progetto di rigenerazione/riqualificazione urbana; si rende utile la collaborazione al fine di favorire la creazione e l'ottenimento di forme di investimento pubblico con strumenti di finanziamento volti a sostenere le P.A. nel loro ruolo attivo nei processi di rigenerazione/riqualificazione urbana (L.R. 14/2017) e a sostenere gli



interventi strategici con specifici finanziamenti, strutturando un sistema economico-finanziario misto (pubblico-privato).

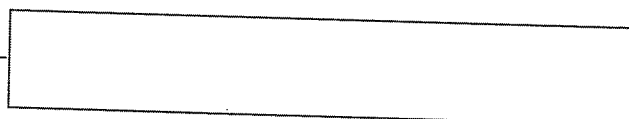
Non estranee a questi riferimenti potrebbero essere nuove tipologie di trattamento fiscale (che i Comuni possono mettere in campo) per le aree strategiche interessate dalla rigenerazione/riqualificazione urbana, a partire proprio dalla centralità che tali ambiti rivestono per l'interesse pubblico.

Alla luce di un intervento, con un impegno significativo sul piano degli investimenti, è opportuno attingere da Fondi finanziari che incentivino l'insorgere di collaborazioni strategiche per avviare i processi riqualificanti, favorendo l'uso di strumenti economico-finanziari già esistenti (Fondi misti, Fondi Europei per la Rigenerazione Urbana, programmi BEI, Invimit sgr), risorse provenienti da attori pubblici e privati. L'investimento privato potrà essere incentivato attraverso accordi con istituti finanziari, banche italiane o estere, o organismi istituzionali (Banca Europea di Investimento, Invimit, Cassa Depositi e Prestiti, Società di Gestione del Risparmio, Fondazioni bancarie, ecc), interessati a intervenire prestando denaro con tassi di interesse e tempi di rientro variabili.

Attenzione ulteriore può essere rivolta ai fondi strutturali FESR a gestione regionale in una logica di cofinanziamento così come ai Fondi Europei a gestione diretta (Creative Agenda-Piano Europeo per la cultura, Horizon 2020 - Programma Quadro europeo per la Ricerca e l'Innovazione,..) e ai Loan della BEI (forme di agevolazione alle imprese).

Ad oggi si riconoscono alcune tipologie di investimento pubblico che hanno e che possono avere ricadute su processi di rigenerazione/riqualificazione urbana, quali:

- Bando periferie;



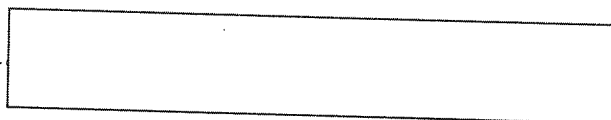
- Piani Città;
- Aree interne;
- Casa Italia.

L'avvio, inoltre, del Piano Nazionale Industria 4.0, nel periodo 2017-2020, può essere occasione per orientare interventi dove, centrali, sono lo sviluppo delle nuove tecnologie, l'utilizzo di macchine intelligenti, interconnesse e collegate a internet, in grado di restituire benefici. Con questa ottica sono proposte forme di incentivazione agli investitori privati su tecnologie e beni, rafforzando la finanza a supporto di Industria 4.0 e di start-up, con investimenti e benefici alle imprese.

Nell'affrontare l'aspetto peculiare dell'operatore privato, così come evidenziato da studi specifici del settore, si riconoscono le criticità che emergono, spesso legate al consolidamento di modelli di business vecchi che si accompagnano a una scarsa capacità di innovare i processi al fine di immaginare e creare una nuova domanda; si conferma poi una rigidità nell'attivare nuovi strumenti finanziari insieme a una scarsa capacità di attingere a risorse europee.

Nell'ottica di interventi complessi, quale quello che si prospetta per l'area ex-Zanussi, i modelli di business a cui tendere dovranno essere orientati a visioni lungimiranti e proiettate in un orizzonte di medio-lungo periodo, dove diventa centrale e pregnante la prospettiva di una città proattiva, a cui deve corrispondere un analogo approccio proattivo di tipo imprenditoriale ed economico.

Con riferimento alla trasformabilità dell'area, viste le indicazioni della strumentazione urbanistica esistente e le esperienze in Italia e all'estero riscontrate in letteratura, si richiamano caratteristiche d'intervento sempre più consolidate per le quali è prevedibile considerare:

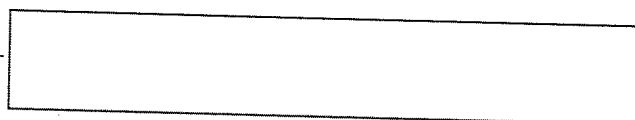


- la consapevolezza della posizione strategica dell'area;
- interventi che possano restituire per l'area una dimensione da smart-city;
- il principio di sostenibilità;
- il valore simbolico di rilancio architettonico-urbanistico;
- soluzioni strutturali all'avanguardia per la riduzione del fabbisogno energetico, impiego di fonti energetiche rinnovabili e utilizzo in generale di tecniche costruttive ecocompatibili;
- pluralità di funzioni, pubbliche e private, con destinazioni residenziali, commerciali, direzionali e ricettive.

Coerentemente con gli indirizzi degli strumenti urbanistici, alla luce dei diversi incontri con le due amministrazioni comunali che si sono succedute, l'obiettivo prevalente che si può considerare per l'area è quello di giungere a una progettazione in termini di "sistema urbano intelligente e sostenibile" all'interno dell'urbanizzazione consolidata della città con un dimensionamento strategico indirizzato verso soluzioni che privilegino interventi di recupero urbanistico, di riconversione dell'esistente e di riqualificazione dell'area degradata, coerentemente con l'identificazione di ambito strategico soggetto a "programmi complessi".

7.2 – METODOLOGIA ESTIMATIVA AREA NORD EX ZANUSSI

Nel caso in esame, come emerge dalla letteratura tecnico-estimativa, il **criterio di stima più adatto è quello del più probabile valore di trasformazione.** Questo infatti viene applicato quando si ritiene che l'attuale destinazione economica del bene (fabbricati e area) non sia da considerarsi ordinaria ma, al contrario, che si debbano eseguire opere che, trasformando il bene, ne aumentino significativamente il valore e il reddito.



Il **valore di trasformazione** (V_t) di un bene si ottiene dalla differenza tra il **valore di mercato del bene trasformato** (V_m) ed il **costo della trasformazione** (K):

$$V_t = V_m - K$$

Se la trasformazione avviene in "n" anni, occorre poi riportare all'attualità il valore di trasformazione con la formula

$$V_{ta} = V_t * 1 / (1+r)^n$$

dove "r" rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Nel caso in esame, considerando:

- i dati dell'area e dei fabbricati oggetto di stima in proprietà della

- Superficie catastale mq 91.846;

- Cubatura esistente mc 150.700 circa;

- la previsione urbanistica che indica l'area rientrante in un "Progetto Complesso";
- un arco temporale che va dall'inizio dei lavori di trasformazione alla fine degli stessi, ipotizzato pari ad anni 10;

il **valore di mercato del bene trasformato** (V_m) è stimato in complessivi € **140.000.000,00**.

Per la determinazione dei costi della trasformazione (K), bisogna considerare:

- le spese dirette, quelle cioè da sostenere per l'esecuzione delle opere edilizie, per la bonifica e la sistemazione dell'area e per le relative spese generali delle imprese esecutrici dei lavori;
- le spese indirette, costituite dai mancati redditi che si verificheranno a causa dell'esecuzione dei lavori di trasformazione;

il costo complessivo della trasformazione nei 10 anni (K) è stimato in complessivi € 108.000.000,00.

Per quanto sopra esposto, il valore di trasformazione dei beni oggetto di stima tra 10 anni risulterà pari a:

$$V_{t=10} = € (140.000.000,00 - 108.000.000,00) = € 32.000.000,00$$

Attualizzando il valore ad oggi, considerando un saggio di capitalizzazione del 7,5% al fine di tener conto di:

- utile dell'investimento;
- rischio dell'investimento;
- utile delle imprese esecutrici dei lavori;
- svalutazione del denaro nel tempo e inflazione;

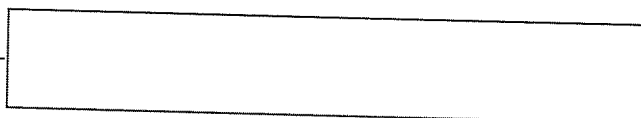
applicando la formula di attualizzazione si ottiene:

$$V_{ta} = [32.000.000,00 / (1+0,075)^{10}] = € 15.526.206,00$$

Pertanto, il valore dell'Area Nord ex Zanussi, stimato all'attualità, è pari a € 15.526.206,00.

Nel caso di specie, i sottoscritti ritengono equo applicare al valore determinato un **deprezzamento complessivo pari al 55%**, al fine di considerare:

- la difficoltà di individuare operatori economici/investitori/società in grado di investire su processi complessi con oneri e rischi d'impresa elevati;
- l'oggettiva difficoltà nello sviluppare processi urbani complessi per i quali i tempi e le procedure presentano grandi incertezze;
- l'incertezza nel tempo e negli obiettivi da raggiungere attraverso il confronto e la dialettica che si instaura tra investitore e amministrazione comunale per la definizione dell'accordo pubblico-privato;
- la presenza dell'area e dei fabbricati di proprietà del Comune di Conegliano



- interclusi all'interno dell'Area;
- eventuali imprevisti derivanti dalla complessità dell'intervento;
 - la contingente situazione di mercato.

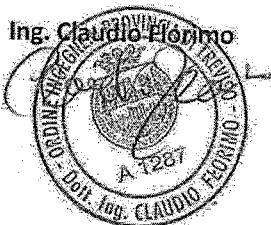
In conclusione, per i beni dell'Area Nord ex Zanussi nella loro totalità (fabbricati e area) e per l'intera piena proprietà, ai fini della proposta di vendita si ritiene equo un valore di stima di € 7.000.000,00= (Euro settemilioni/00), cui corrispondono, considerando la superficie dell'area e la volumetria esistente, valori unitari di €/mq 76,21 e di €/mc 46,45.


ELENCO ALLEGATI AREA NORD – EX ZANUSSI

- Allegato 1 – Autorizzazione di nomina
- Allegato 2 – Visura del Catasto dei Fabbricati
- Allegato 3 – n. 1 planimetria, n. 1 elaborato planimetrico, n. 1 Elenco subalterni
- Allegato 4 – Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni
- Allegato 5 – Planimetrie allegare ai contratti di comodato
- Allegato 6 – Documentazione fotografica
- Allegato 7 – Tavole allegare al progetto preliminare di bonifica
- Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Treviso, 27.03.2019


Arch. Lucio Chin
ORDINE degli ARCHITETTI MANIFATTORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
LUCIO CHIN
n° 585
Fazione A
Fazione architettonica
ARCHITETTO

I CC.TT.U
Ing. Claudio Florino


Ing. Domenico Tantulli


TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 1

Autorizzazione di nomina

CART. N. 223

GIOVANNI FRANCESCON

DOTTORE COMMERCIALISTA - Ph D
REVISORE LEGALE

Via Longhin, 1 - 31100 TREVISO
Tel. 0422/548779 - Fax 0422/579209
e-mail: giovanni@francescon.it

DANILO PORRAZZO

DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Viale Verdi, 36 - 31100 TREVISO
Tel. 0422/543344 - Fax 0422/56125
e-mail: daniloporrazzo@studioassociato.tv.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

FALLIMENTO: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONELLO FABBRO

CURATORE: DOTT. GIOVANNI FRANCESCON E DOTT. DANILO PORRAZZO

R.F. N. 82/2012

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti Dott. Giovanni Francescon e Dott. Danilo Porrazzo, Curatori del fallimento in epigrafe,

premessò

- che alla data della dichiarazione di fallimento la società [REDACTED] risultava proprietaria di un compendio immobiliare sito nel Comune di Conegliano (TV);
- che è dunque necessario procedere all'inventario ed alla conseguente stima del patrimonio immobiliare della società fallita;
- che, ai sensi dell'art. 87, c. 2, L.F., il curatore, quando occorre, nomina uno stimatore, tutto ciò premesso, i sottoscritti Curatori

comunicano

di aver affidato l'incarico collegiale ai professionisti:

- Arch. Chin Lucio, c.f. CIINLCU56B06L407J
- Ing. Florino Claudio, c.f. FLRCLD57E03F158C
- Ing. Tantulli Domenico, c.f. TNTDNC53I30D547X

tutti con studio in Treviso via Pisa n. 2, quali periti della procedura affinché procedano alla redazione della relazione di stima del più probabile valore attuale di mercato degli immobili del compendio fallimentare, dalla quale in particolare devono risultare, così come previsto dall'art. 173 bis disp. att. CPC:

- 1) l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione dei beni;
- 3) lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati opponibili;

[Stampa e firma illeggibili]

- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

I sottoscritti curatori inoltre

Chiedono

che i periti nominati siano autorizzati dalla S.V. Ill.ma:

- a provvedere, in mancanza di idonea planimetria del bene o in sostanziale difformità della stessa, alla sua redazione o correzione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti utili allo svolgimento dell'incarico.

Con osservanza.

Treviso, 18 LUGLIO 2012

Il Curatore
(dott. Giovanni Fracceson)

Il Giudice Delegato,

letto il ricorso che precede,

autorizza i periti nominati dai curatori:

- a provvedere, in mancanza di idonea planimetria del bene o in sostanziale difformità della stessa, alla sua redazione o correzione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti utili allo svolgimento dell'incarico.

Treviso, 20/7/12

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Lucia MORINI

IL GIUDICE DELEGATO

Depositato in cancelleria

Il 23 LUG. 2012
Il Canc. Mezz.

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 2

Visura del Catasto dei Fabbricati



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2019 - Ora: 10.24.55
Visura n.: TV0000902 Pag: 1

Visura per soggetto

limitata ad un comune, ad una titolarità e ad un gruppo di immobili
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2019

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: XXXXXXXXXX
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di CONEGLIANO (Codice: C957) Provincia di TREVISO con sede in CONEGLIANO C.F.: XXXXXXXXXX

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CONEGLIANO(Codice C957) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	E	5	1021	1			unità collabentif					VIA CESARE BATTISTI SNC piano: T; Variazione del 14/12/2018 protocollo n. TV0149626 in atti dal 17/12/2018	
2	E	5	1021	2			unità collabentif					UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 34227.1/2018)	
3	E	5	1021	3			B/4	2	3573 m ³	Totale: 1253 m ²	Euro 6.458,55	VIA CESARE BATTISTI SNC piano: T-1; Variazione del 14/12/2018 protocollo n. TV0149626 in atti dal 17/12/2018	Annotatione:

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Totale: n° 3573 Rendita: Euro 6.458,55



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2019 - Ora: 10.24.55

Fine

Visura n.: TV0000902 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune, ad una titolarità e ad un gruppo di immobili Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	Ricevuta n. 301		(1) Proprietà per I/I

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PARO SUSI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 3

n. 1 planimetria, n. 1 elaborato planimetrico,

n. 1 Elenco subalterni

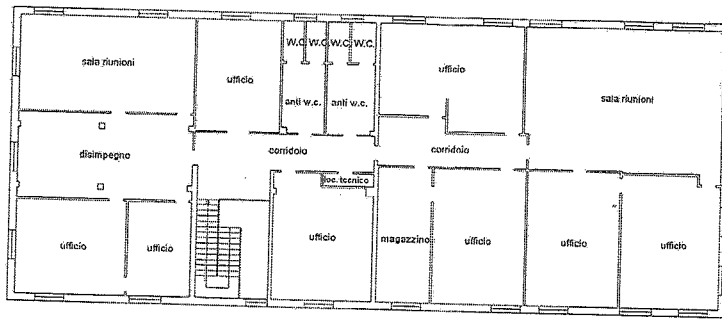
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0149626 del 17/12/2018
 Planimetria di u.f.u. in Comune di Conegliano
 Via Cesare Battisti civ. SNC

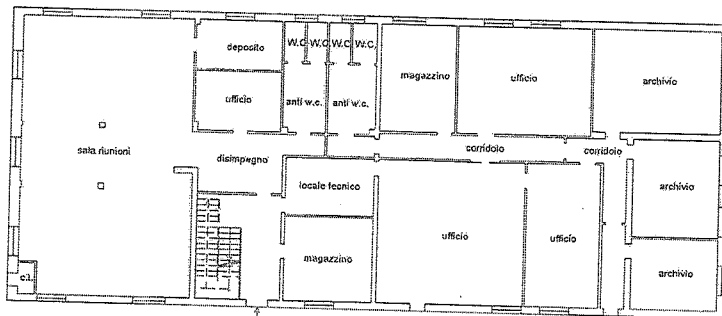
Identificativi Catastali:
 Sezione: E
 Foglio: 5
 Particella: 1021
 Subalterno: 3

Compilata da:
 Santulli Domenico
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Treviso N. 3984

Data: 07/01/2019
 Foglio: 5
 Particella: 1021
 Subalterno: 3
 Richiedente: TANTULLI DOMENICO RFR2/12 - Ultima Planimetria in atti



PIANO PRIMO (1°)
 h. = 2.80



PIANO TERRA (T)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2019 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sezione Urbana: E Foglio: 5 Particella: 1021 - Subalterno 3 >
 VIA CESARE BATTISTI SNC piano: T-1;

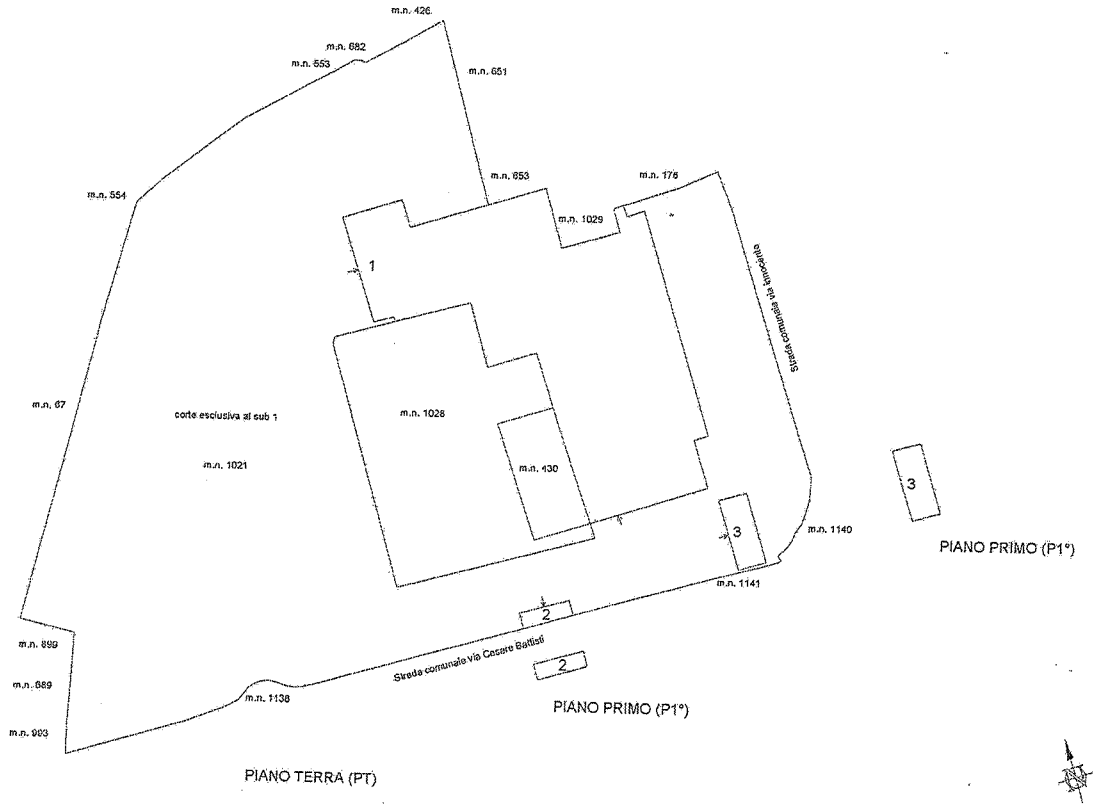


Data: 07/01/2019 - n. 100000916 - Richiedente PANO SUSTI - Ultima Planimetria in atti
Scadenza: 01/01/2020 - n. 100000916 - Richiedente PANO SUSTI - Ultima Planimetria in atti
Scadenza: 01/01/2020 - n. 100000916 - Richiedente PANO SUSTI - Ultima Planimetria in atti

Data: 07/01/2019 - n. 100000916 - Richiedente PANO SUSTI - Ultima Planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Tantulli Domenico	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Treviso	N. 2984
Comune di Conegliano	Sezione: E	Foglio: 5	Particella: 1021	Protocollo n. TV0149626 del 17/12/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Fispe Mappale n. 99263 dal 21/08/2018 Scala 1 : 2000				



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2019 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sezione Urbana: E Foglio: 5 Particella: 1021 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CONEGLIANO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CONEGLIANO		E	5	1021		99263	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via cesare battisti	SNC	T			SOPPRESSO	
2	via cesare battisti	SNC	T-1			UNITA' COLLABENTI	
3	via cesare battisti	SNC	T-1			UFFICIO PUBBLICO	

Visura ordinaria

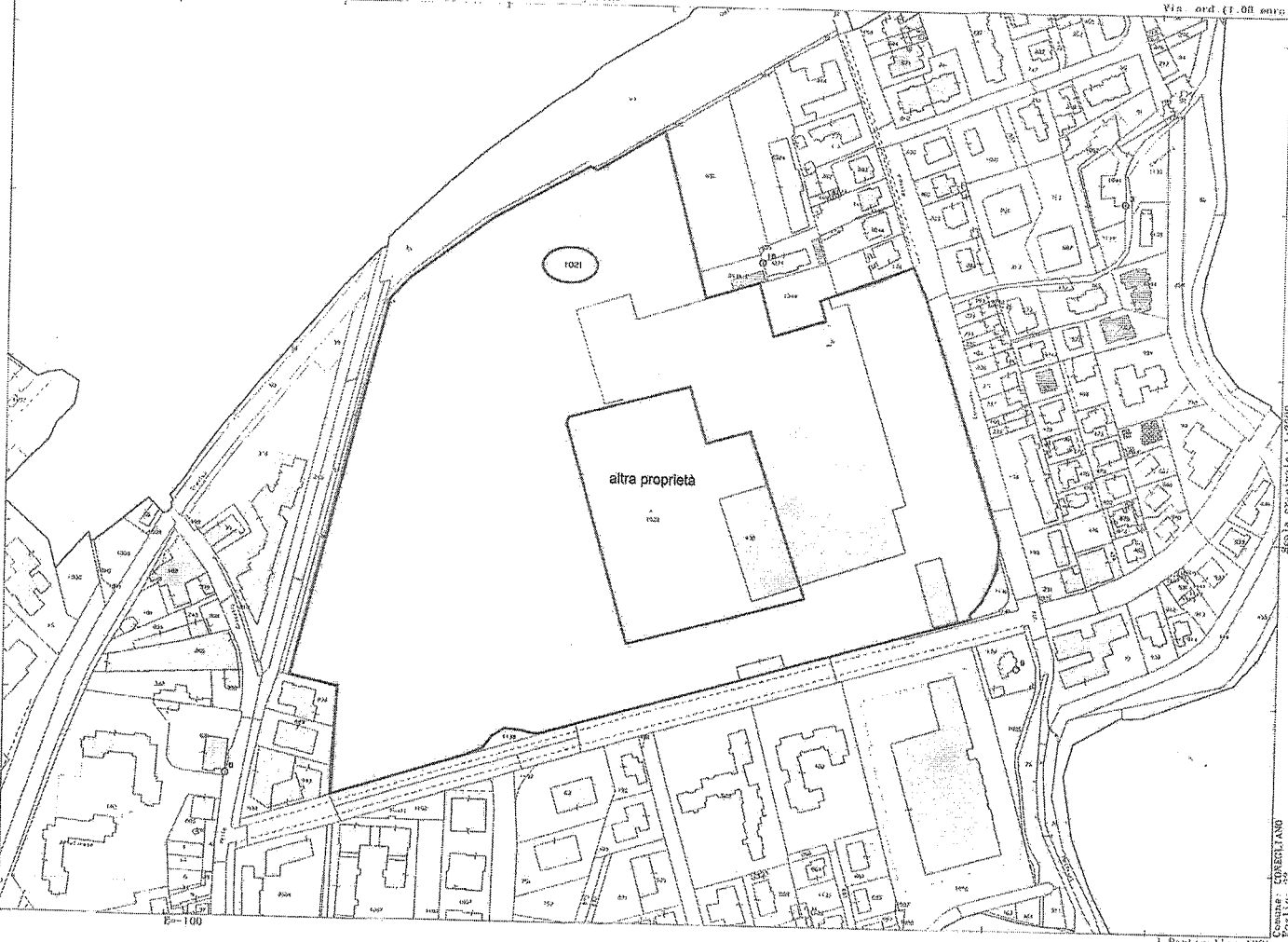
TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 4

Estratto di mappa e visura

del Catasto Terreni



M=1:100

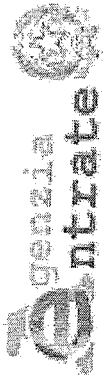
E=1:100

Prodotto dal Catastro di Treviso
Prot. N. 11600/050/2016

Scala originale: 1:2500
Dimensione coratare: 78.000 x 652.000 metri

Comune: CONSELIANO
Foglio: 33
Ripartizione: PARO SUST

Particella: 1021



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2019 - Ora: 10.25.24 Fine
Visura n.: TV0000904 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2019

Dati della richiesta	Comune di CONEGLIANO (Codice: C957)
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO
Area di enti urbani e promiscui	Foglio: 33 Particella: 1021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
I	33	1021		-	ENTE URBANO	9 18 46			Dominicale Agrario
Notifica di immobile: comp i mapp 66.169.178.556.557.558.559.560.561.562.825.826.827.828.829.830.857. area urbana Partita I									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune C957 - Sezione - Sez.Urb E - Foglio 5 - Particella 1021

Unità immobiliari n. I Ricevuta n. 301 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **PARO SUSI**

Tipo mappale del 21/08/2018 protocollo n. TV0099263 in atti dal 21/08/2018 presentato il 21/08/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 99263.1/2018)

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

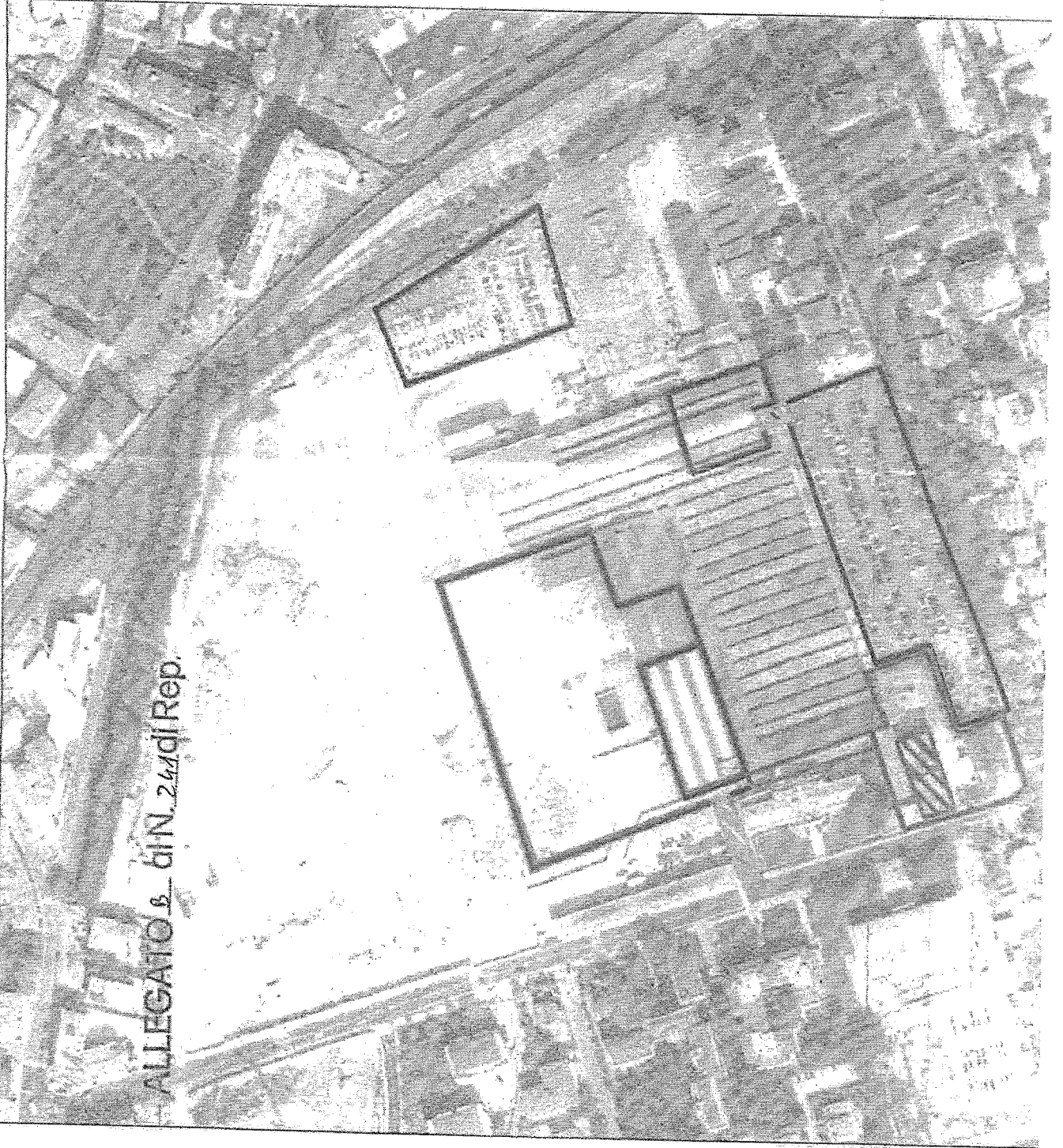
ALLEGATO 5

Planimetrie allegare ai

contratti di comodato

REGOLAMENTO REGIONALE REGIONE EMILIA-ROMAGNA

ALLEGATO 5 al D.L. N. 244 del 1998



- ACCESSI CONIUNTI
- ANAGRAFE CON PARCHEGGI
- PROPRIETA' DETONINEE
- PARCHEGGI PUBBLICI TEMPORANEI

AREA ECONOMICO-FINANZIARIA
E DELLE POLITICHE SOCIALI ED EDUCATIVE
Della Regione Emilia-Romagna
Dott. Gianni Zorzi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Daniele Martini

ALLEGATO A C.M. 212 di Rog



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dot. Carlo Mario Viano)

[Handwritten signature]

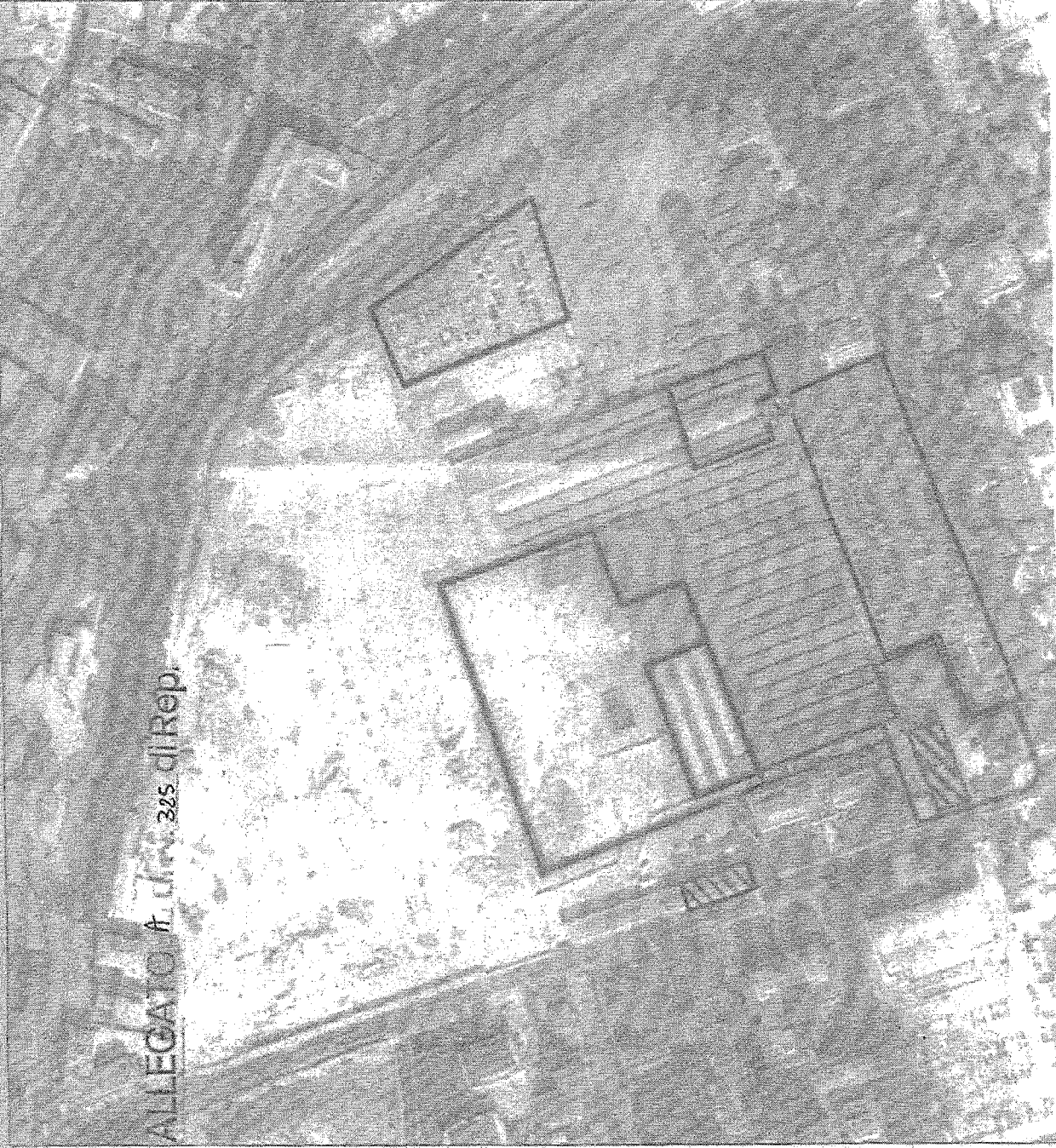
AREA ECONOMICA - FINANZIARIA
E DELLE ATTIVITÀ SOCIALI ED EDUCATIVE

IL DIRIGENTE
[Handwritten signature]

- ACCESSIONI CONIUNTIVE
- PARAGGIARE con DUCCHESIO
- PROIEZIONE ECONOMICA
- PADRELLI TOMMASI
- TEMPORANEI
- FABBRICATO EX OFFICI C.I.I.I.



ALLEGATO A. L. n. 325 di Rep.



CALLO PUBBLICA s.r.l.
Via. Arg. Imp. 19/2225998/0263

Solo emi

[Signature]

IL SEGREARIO GENERALE
[Signature]

AREA ECONOMICA FINANZIARIA
E DELLE POLITICHE SOCIALI ED EDUCATIVE
E REGIONALI
[Signature]



- ACCESSO CONSENTITO
- AMMIGRAZIONE PARCOLOGI
- PRODOTTO COMUNALE
- PARCOLOGI PUBBLICI TEMPORanei
- FABBRICATO EX OFFICI C.I.I.

ALLEGATO A. al N. 66 di Rep

CITTA' DI CONGELIANO

SI ATTESTA

La zona dell'art. 12 D.P.R. n. 38.10.1954 n. 445
che fa presente sopra, con plani di n. 9
fogli, è conforme all'originale qui depositato.
Si rilascia per uso amministrativo.

Congeliano, li

31 MAR. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Daniela)



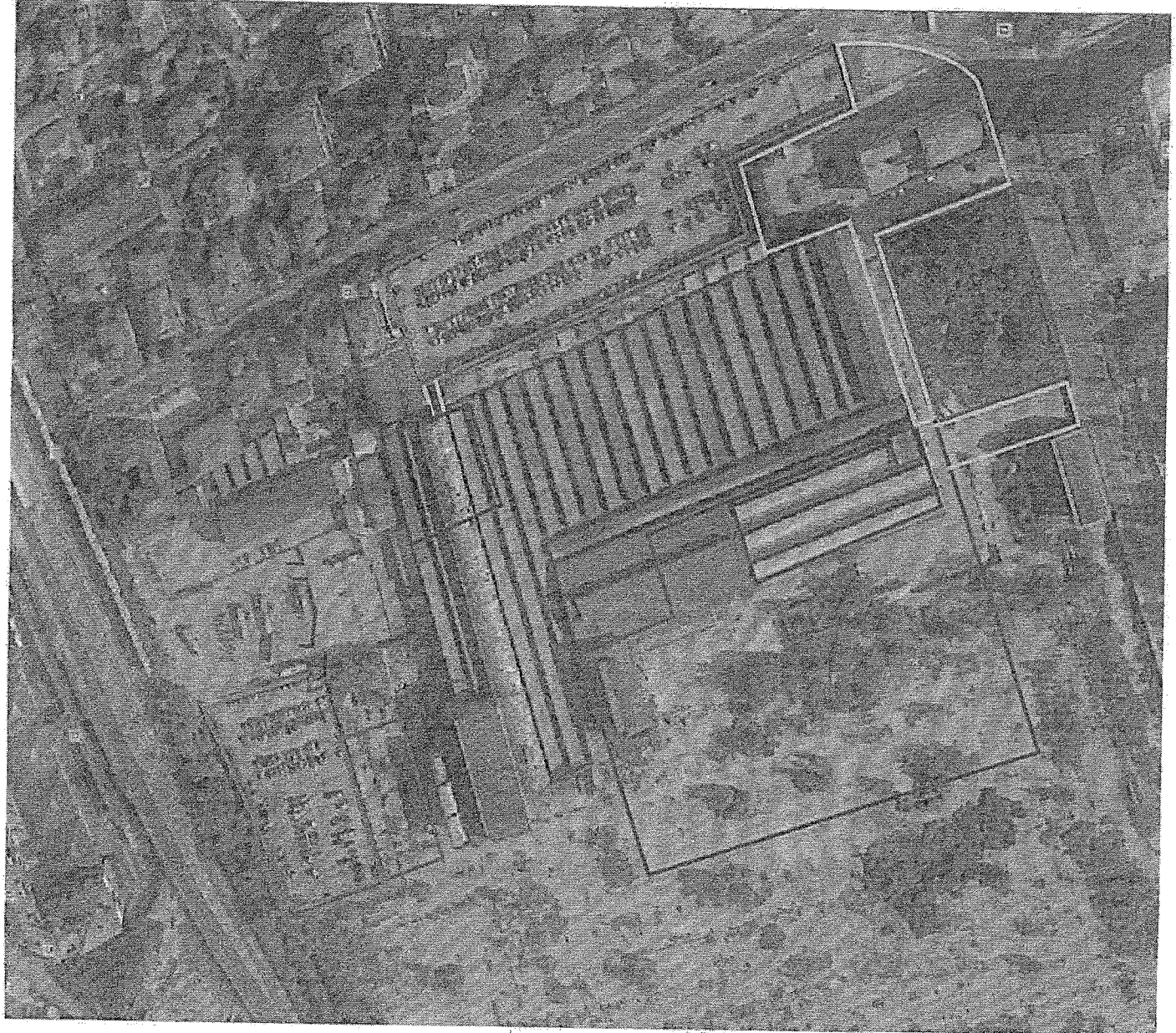
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Daniela)

Fam. Zorzano

IL PRESIDENTE DELLA
ECONOMIA E FINANZA
E DELLE POLITICHE SOCIALI ED EDUCATIVE
(Frag. Carlo Zorzano)

LEGENDA

- proprietà Comune di Congeliano
- parcheggi esistenti
- diritto di passaggio
- comodato d'uso (ex Anagrafe)
- comodato d'uso (a pubblicità)
- nuovi parcheggi



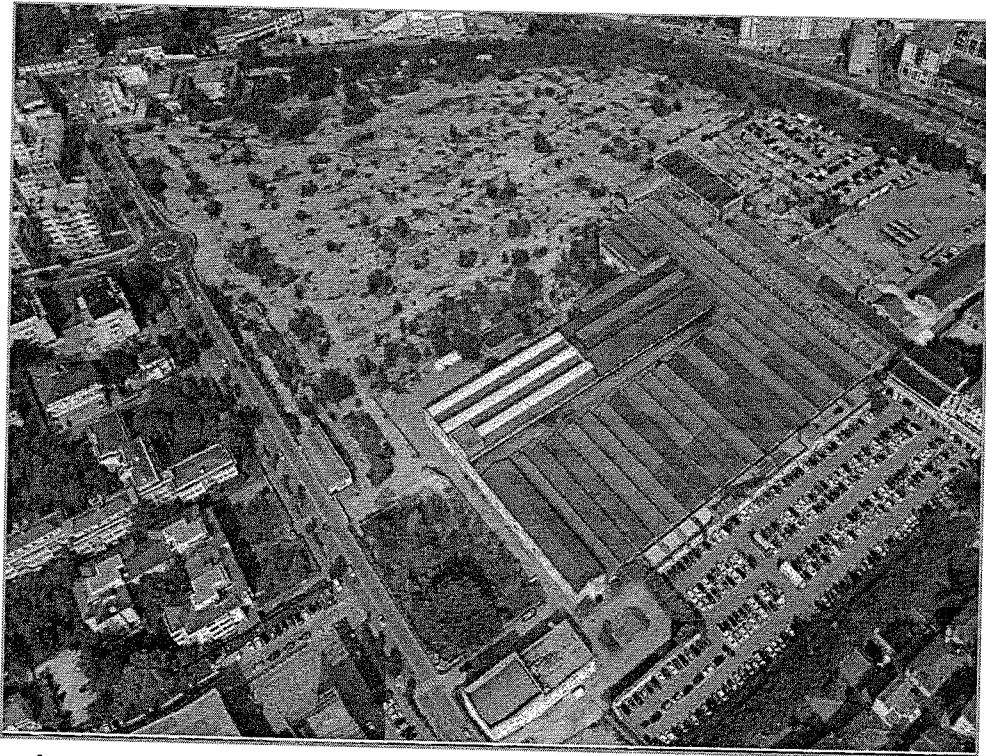
TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 6

Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI TREVISO
Fallimento n. 82/2012 – AREA NORD



1 Vista aerea dell' "Area Nord"



2 Vista aerea della parte Ovest dell'area



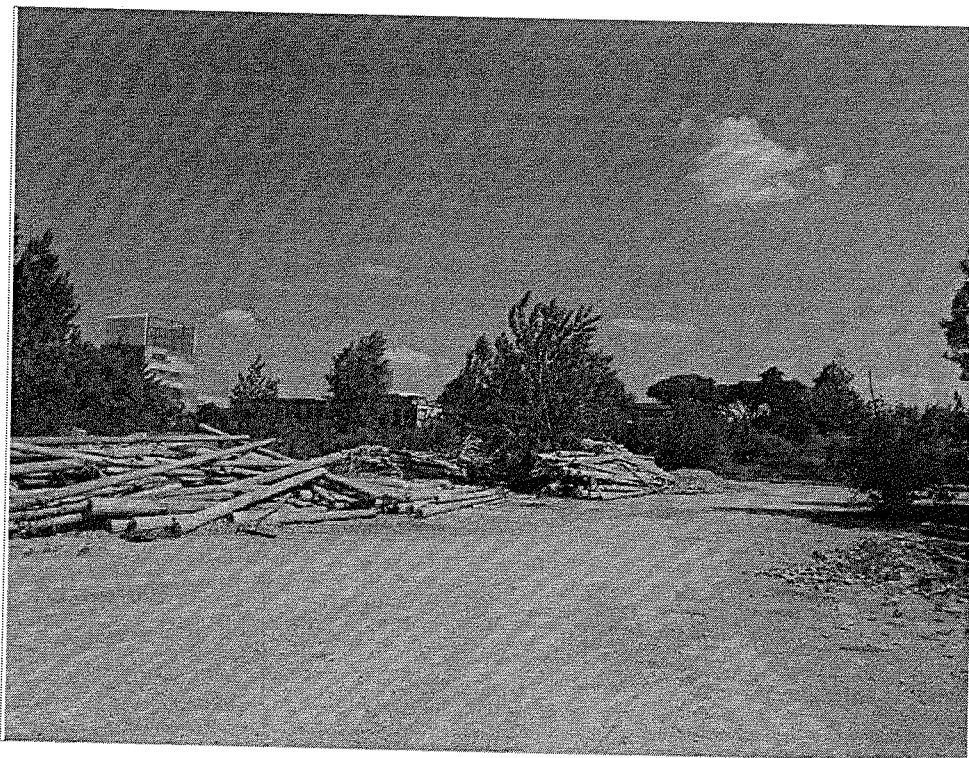
3 Vista di parte dell'area verso Nord



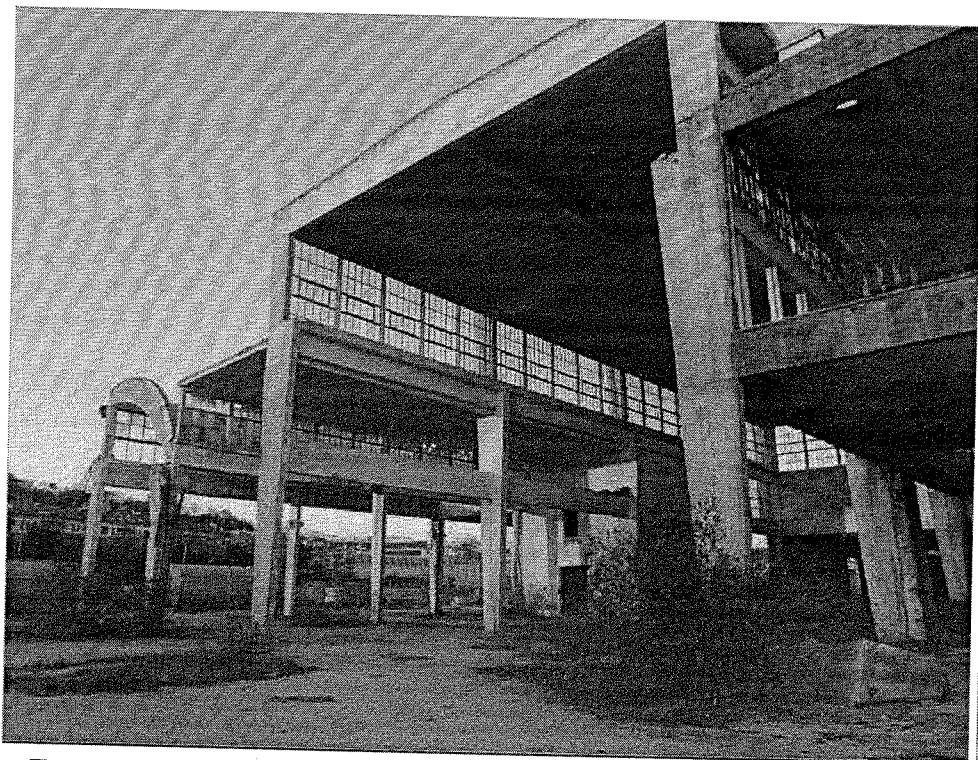
4 Vista di parte dell'area verso Ovest



5 Vista di parte dell'area verso Sud-Ovest



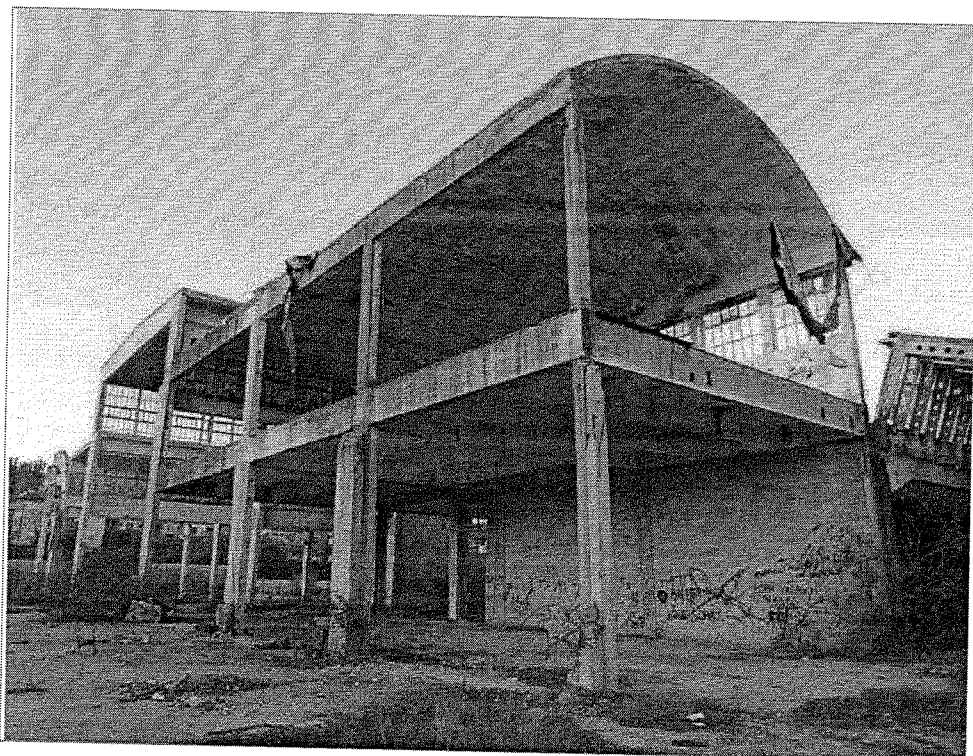
6 Vista di parte dell'area verso Sud-Est



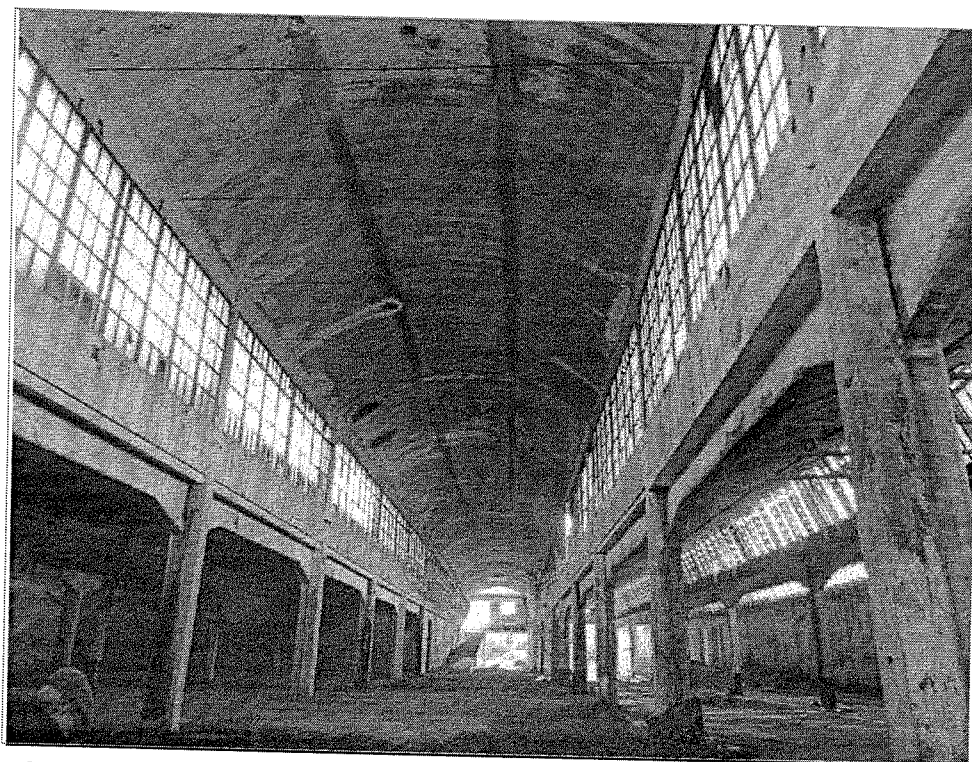
7 Fabbricati 1, 2 e 3



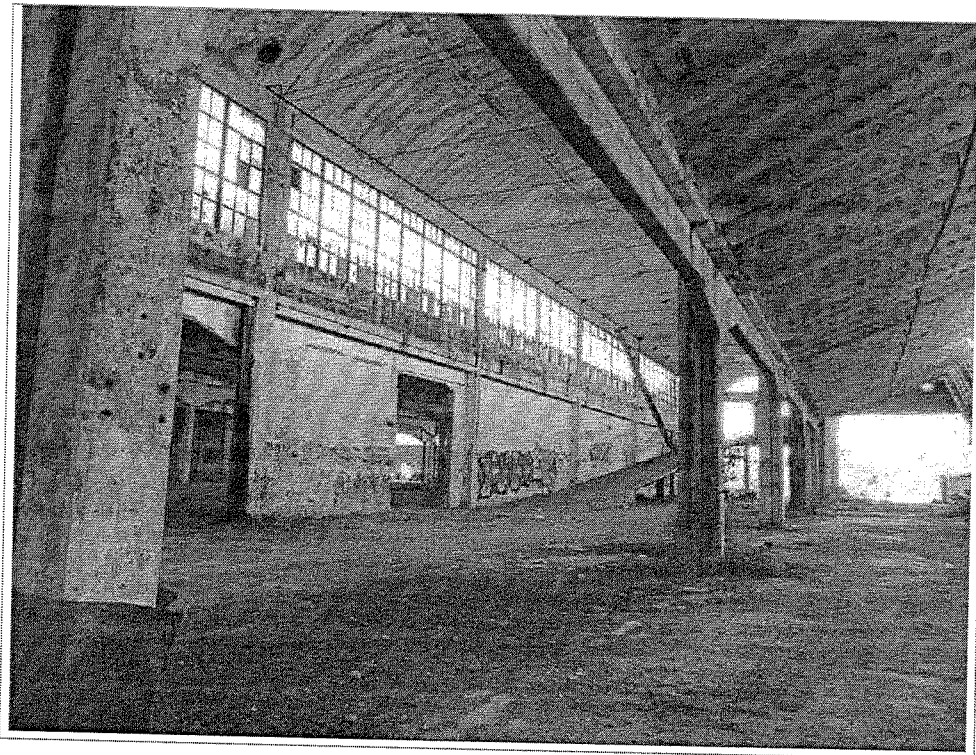
8 Fabbricati 2, 3, 6 e 5



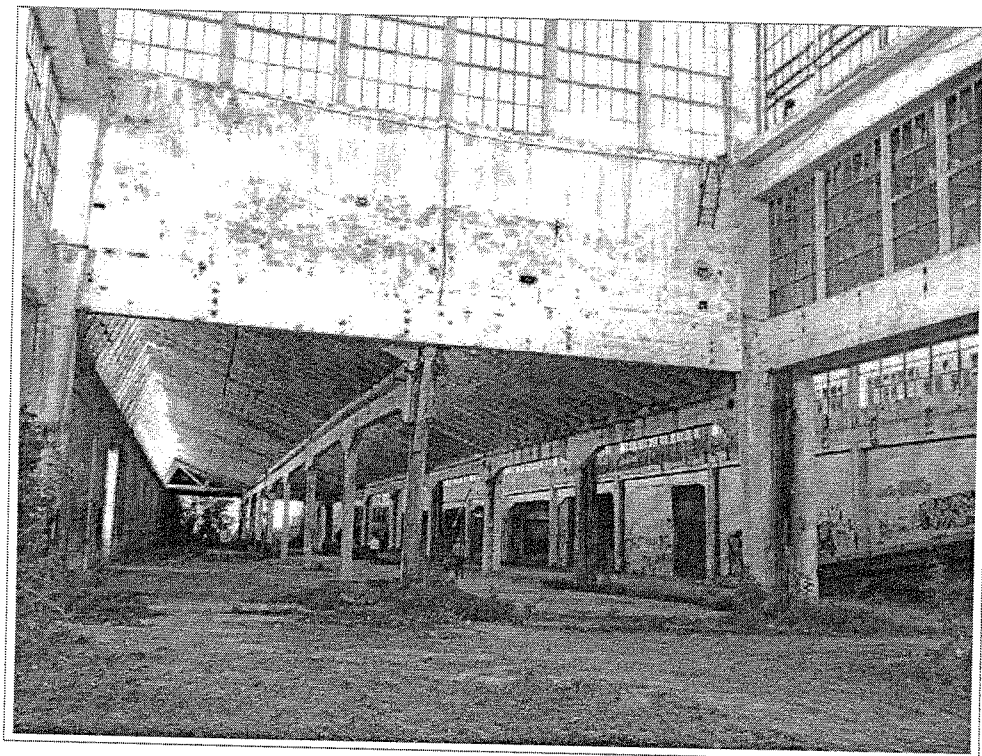
9 Fabbricato 5



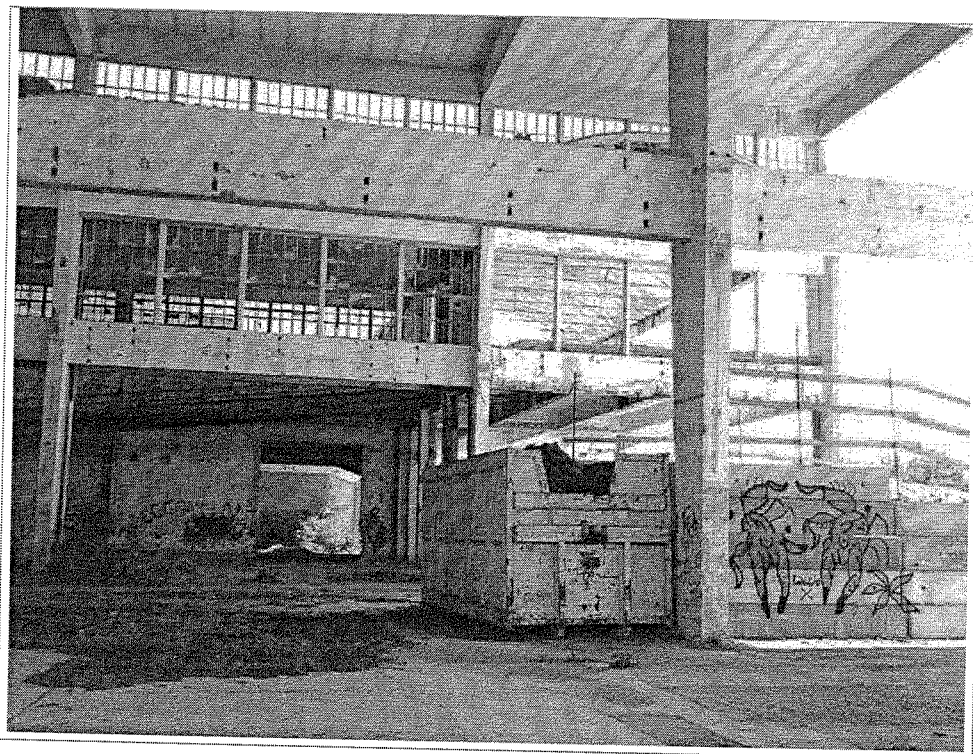
10 Interno fabbricato 6



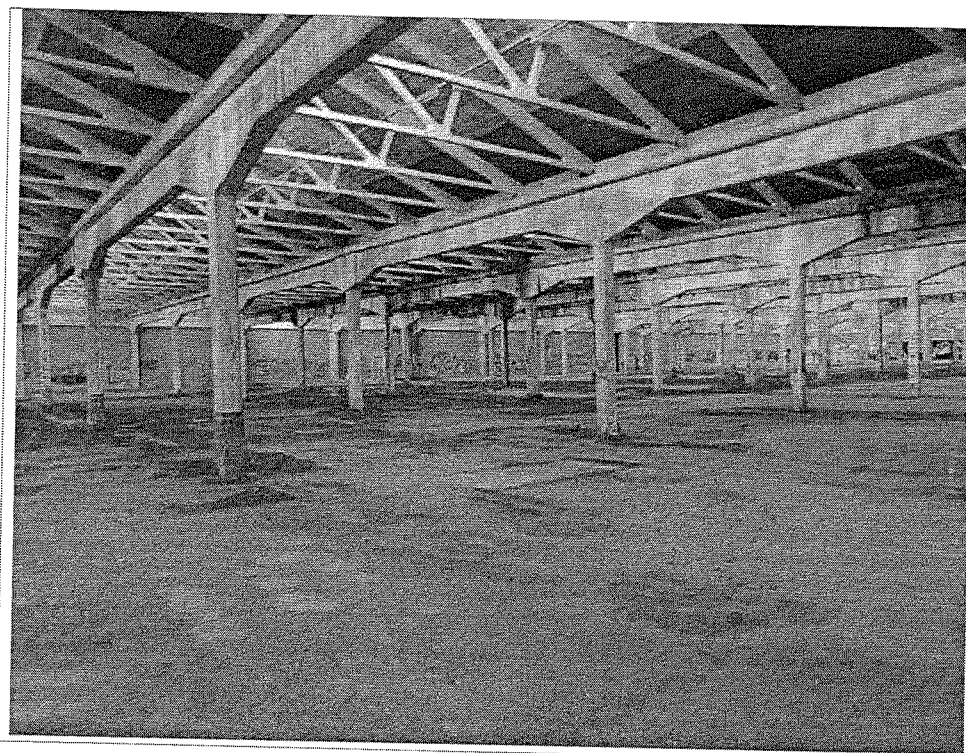
11 Interno fabbricati 4 e 6



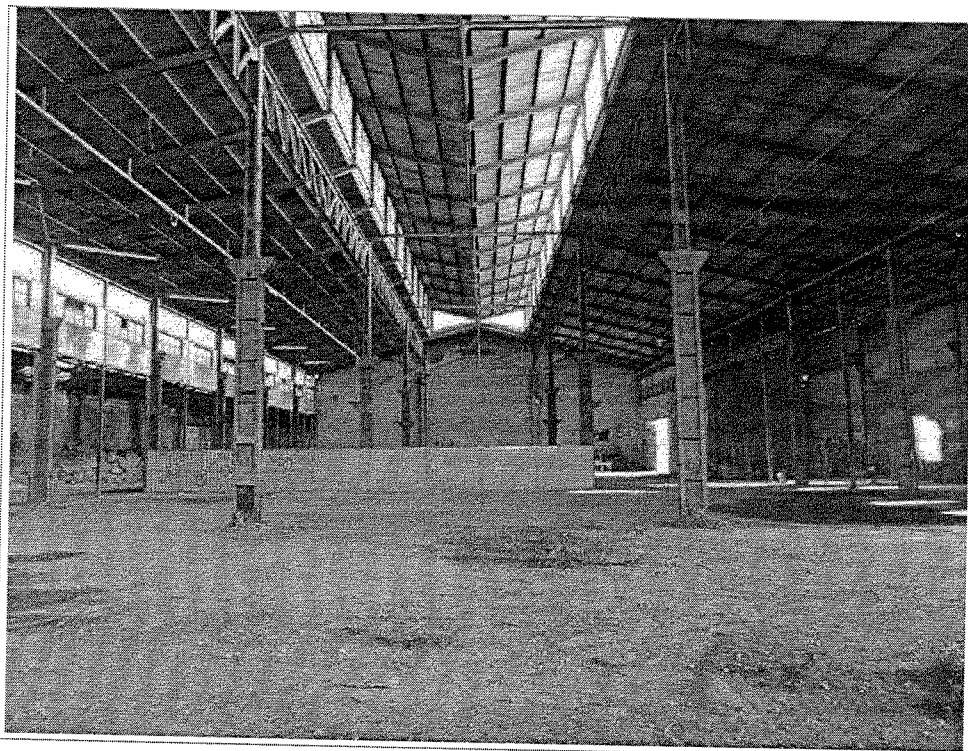
12 Interno fabbricato 4



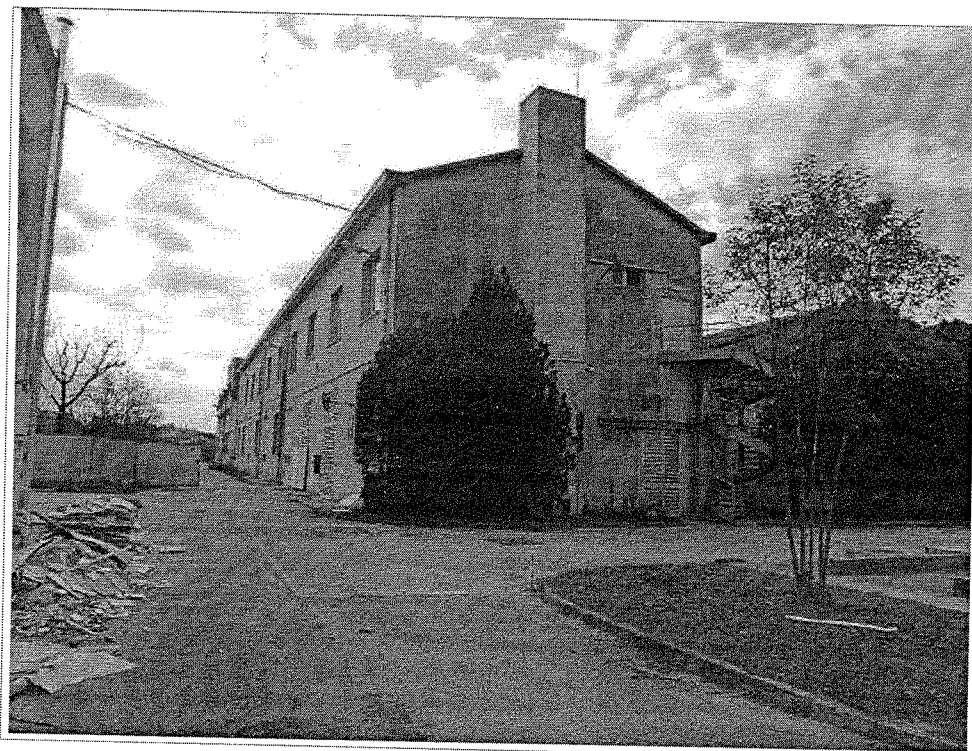
13 Fabbricato 7



14 Interno fabbricato 8

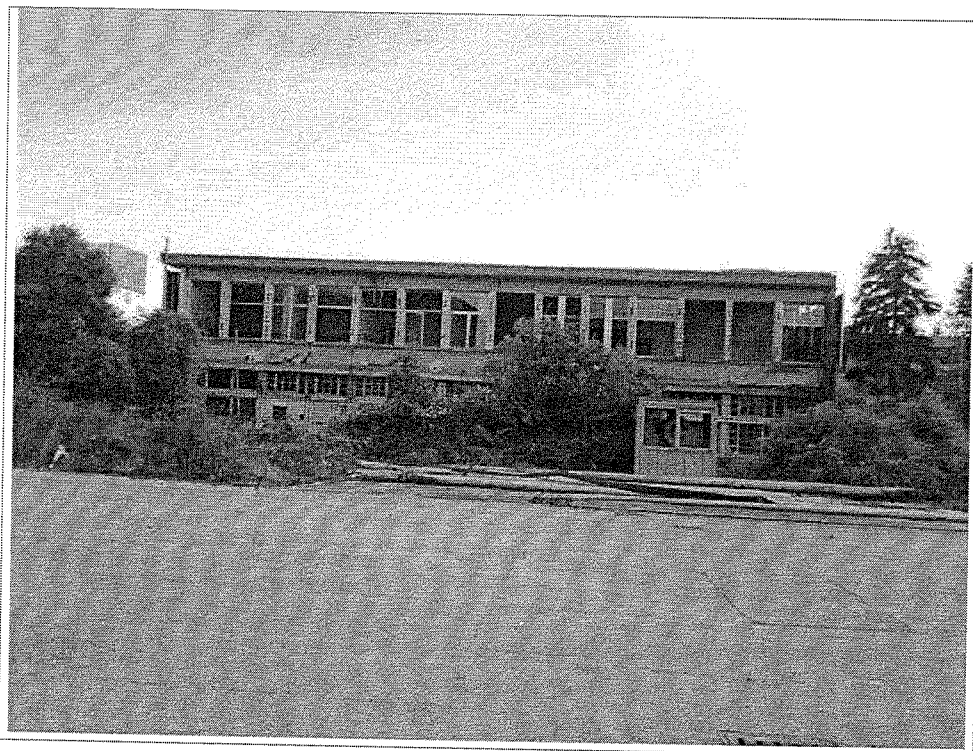


15 Interno fabbricato 11

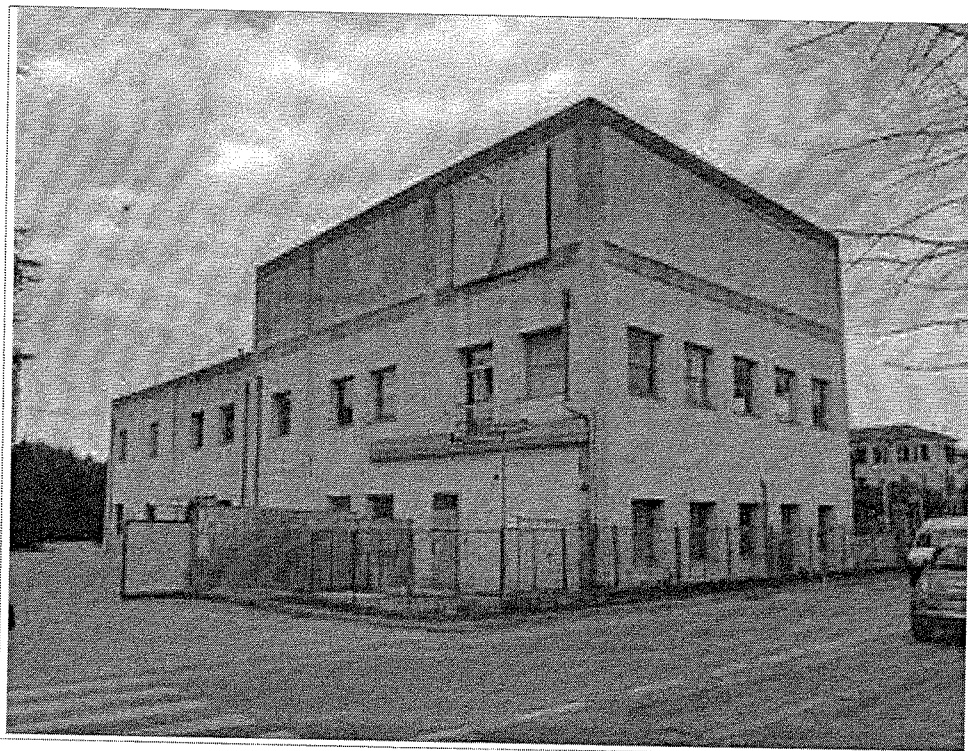


16 Fabbricato 15

TRIBUNALE DI TREVISO
Fallimento n. 82/2012 – AREA NORD



17 Fabbricato 16



18 Fabbricati 17-18 da via Cesare Battisti

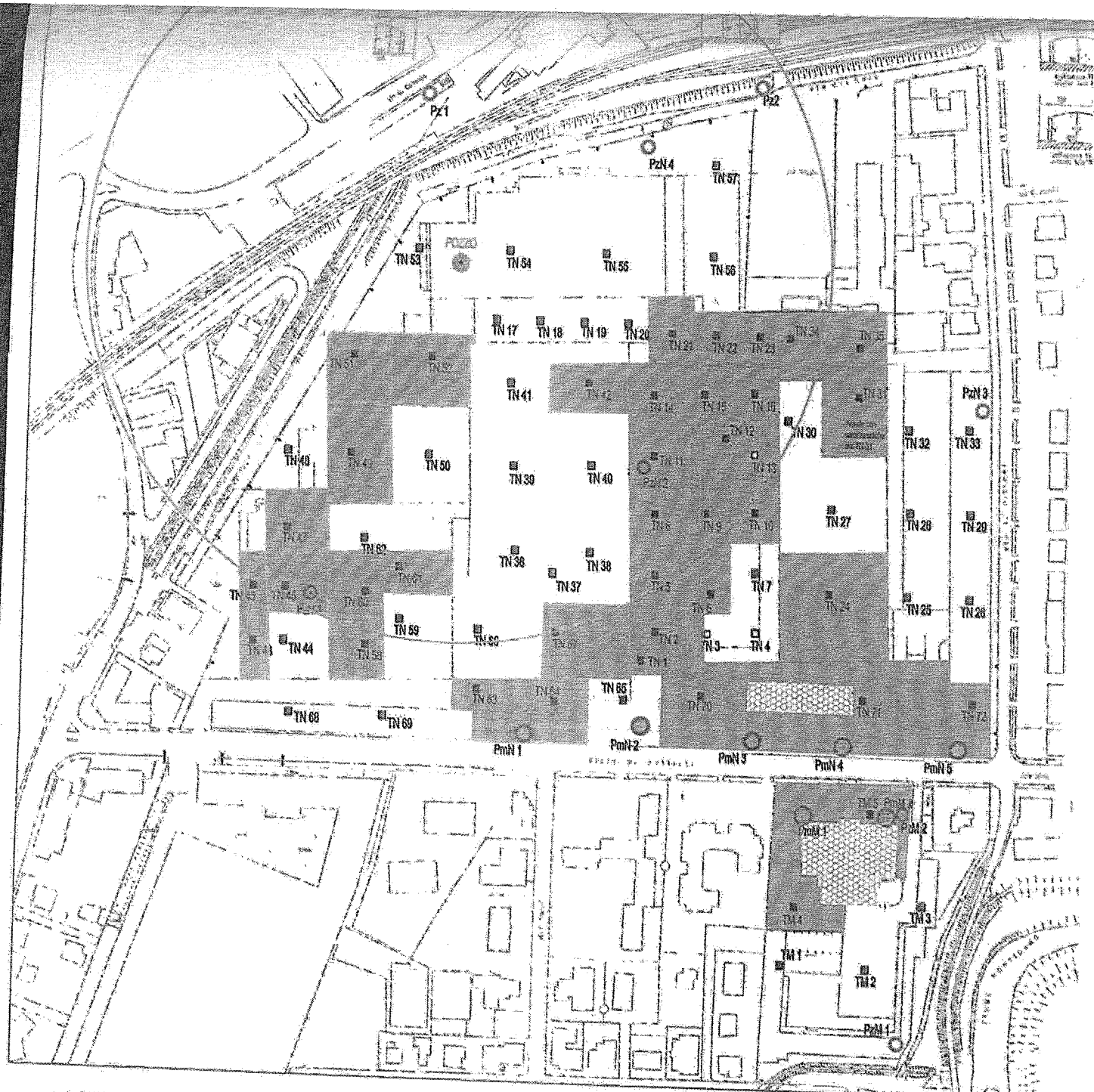
TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 7

Tavole allegate al progetto

preliminare di bonifica



LEGENDA

- TRINCEE ESEGUITE (TN, TM)
- ZONE CONTAMINATE
- VASCA CON TERRINO CONTAMINATO
- AREE TRINCEE
- SEDIME INTERRATO EDIFICI ELECTROLUX E MENSA
- ZONA DI RISPETTO POZZO 300 m
- ZONA DI TUTELA ASSOLUTA POZZO 10 m
- POZZI DI MONITORAGGIO PER ANALISI ACQUE (Pm1, Pm2)
- PIEZOMETRI (Pz1, Pz2)

CITTA' DI CONEGLIANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE "ZANUSSI"
L. R. 23/99

CONEGLIANO

OGGETTO: **PROGETTO DEFINITIVO DI BONIFICA Aree N e M - sito ex Zanussi**

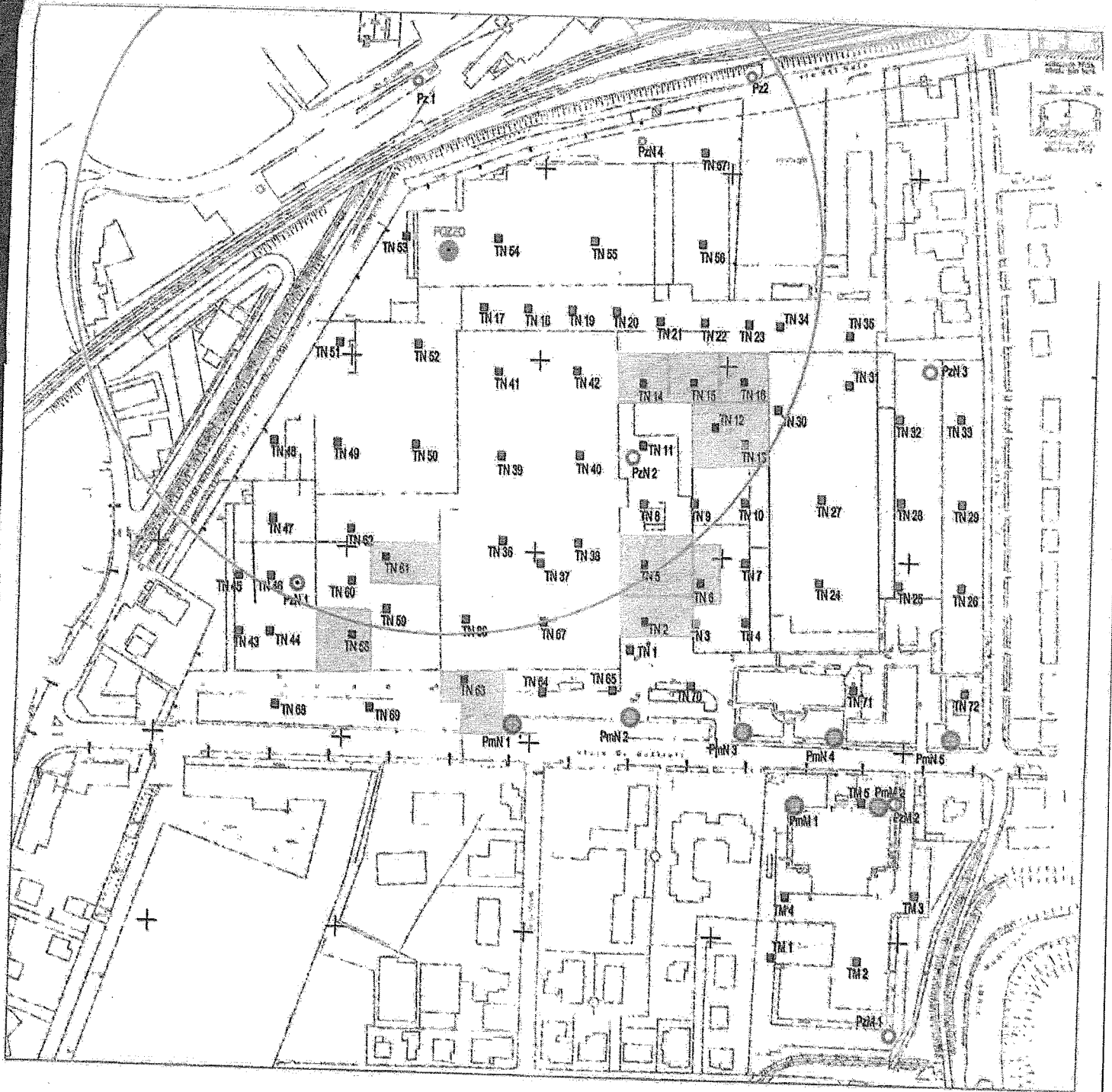
INDIRIZZO: **Via C. Battisti, 12 CONEGLIANO (TV)**

PROFESSORE: **COLLABORATORI: GIORGIAN CAMPED, SANDRA CAROLLO, LORELLA BIASO**








CONSULENTI: **OLIVIO BERTIZZOLO - geologia - PIETRO ZANUSSI - idrogeologia - SIEMEC S.p.A. - analisi chimiche - MICHELE BELATO - ingegneria civile**

AREA: **AREE N e M: ZONE INQUINATE**

Scala: 1:2000	DATA: Novembre 2004	DISSEGNIATO:
PROGETTO:	DATA: Marzo 2005	AVV. Tav. 2

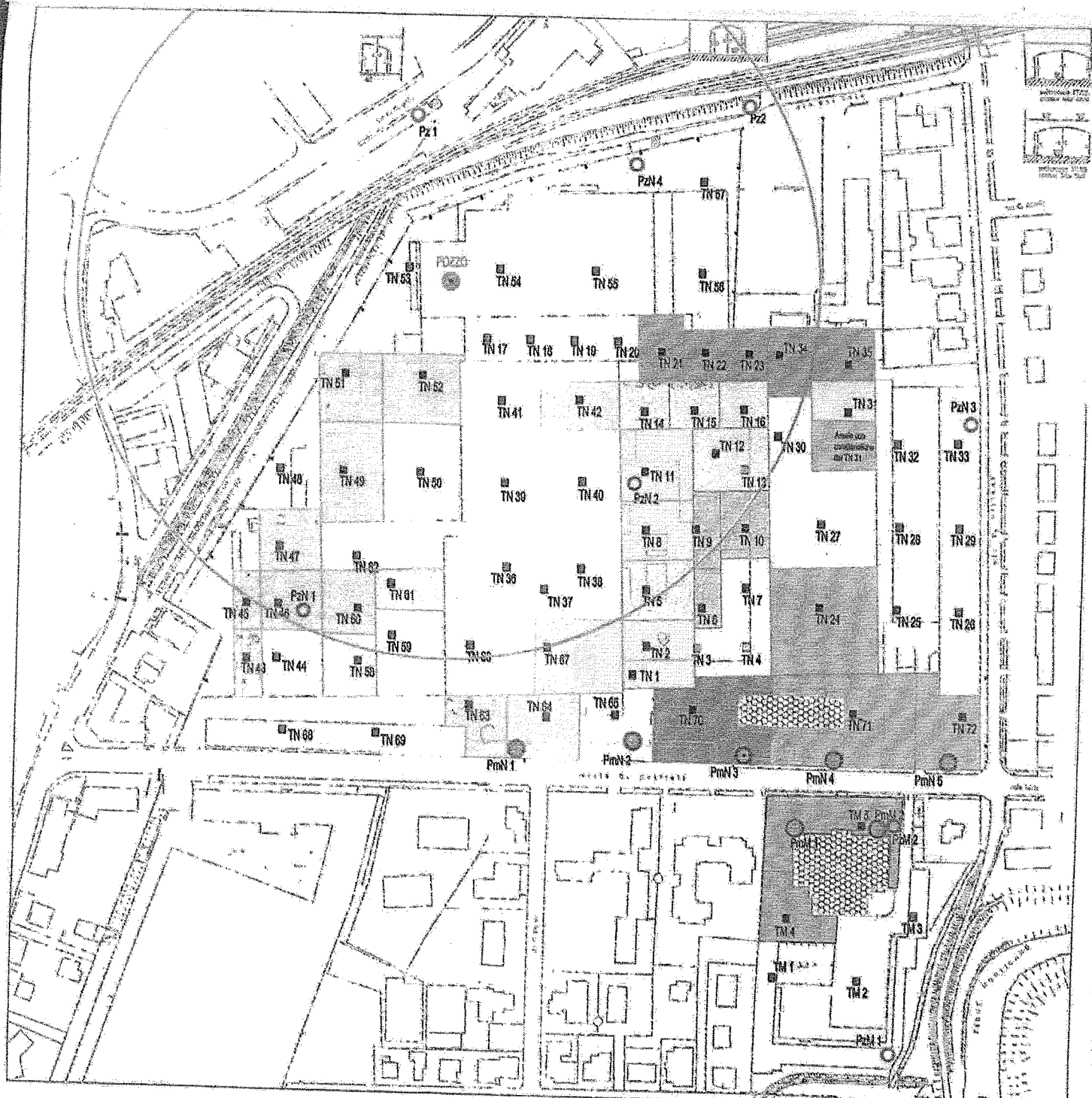


LEGENDA

-  TRINCEE ESEGUITE (TN, TM)
-  ZONA DI TUTELA ASSOLUTA POZZO 10 m
-  ZONA DI RISPETTO POZZO 200 m
-  Soluzione con RFRUTI INTERRATI (Pare di fondaria)
-  VASCA CON TERRE DI FONDERIA
-  POZZI DI MONITORAGGIO PER ANALISI ACQUE (PmN, PmM)
-  PIEZOMETRI (PzN, PzM)



CITTA' DI CONEGLIANO		
PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE "ZANUSSI"		
L. R. 23/89		
CONEGLIANO		
COMUNE		
PROGETTO DEFINITIVO DI BONIFICA Area N e M - sito ex Zanussi		
PROFESSORE:		
via C. Battisti, 12 CONEGLIANO (TV)		
REDAZIONE:	GIORGIO CAMPEL	
COLLABORATORI:	SANDRA CAROLLO	
CONSULENZA:	LORELLA BISSO	
	OLIVIO BERIZZOLO - geologia -	
	PIETRO ZANUSI - idrogeologia -	
	SISAC S.p.A. - analisi chimiche -	
	NICOLE MELATO - organizzazione cantiere -	
SITO		
ZONIZZAZIONE TERRE DI FONDERIA		
SCALE:	data:	ESECUTORE SCALA:
1:2000	11/11/2004	
	12/02/2005	
		Tav. 2/1



LEGENDA

- TRONCEE ESEGUITE (TN, TN)
- AREALI TRONCEE
- ZONA BONIFICA 0 - Area di rispetto pozzi
- ZONA BONIFICA I - Marca
- ZONA BONIFICA II - Municipio
- ZONA BONIFICA III - Electrode
- ZONA BONIFICA IV - Inpa
- ZONA BONIFICA V - Rubo
- ZONA BONIFICA VI - Parco
- ZONA BONIFICA VII - ex Fendata
- SEDIME INTERRATO
- VASCA CON TERRA DI FONDERIA
- VASCA CON TOUT-VENANT VONTAMINATO
- ZONA DI RISPETTO POZZO 200 m
- ZONA DI TUTELA ASSOLUTA POZZO 10 m
- POZZI DI MONTORAGGIO PER ANALISI ACQUE (PmN, PmM)
- PEZOMETRI (PzN, PzM)

CITTA' DI CONEGLIANO
PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE "ZANUSSI"
 L. R. 23/99

CONEGLIANO

OGGETTO:
 PROGETTO DEFINITIVO DI BONIFICA Area N e M - sito ex Zanussi

PROGETTISTA:
 Via C. Battisti, 12 CONEGLIANO (TV)

REALIZZAZIONE:
 COLLABORATORI: GIUSEPPE CAMPELLI, SANDRA CAROLLO, LORELLA ERASIO
 COORDINATORI: OLIVIO BERRICZELLO - geologia - PIETRO ZANUSSI - idrogeologia - SIMONE S.p.A. - servizi idraulici - MICHELE MELATO - organizzazione cantiere

TITOLO:
 ZONE OMOGENEE DI BONIFICA

SCALA:
 1:2000

DATA:
 08/11/2004
 04/02/2005

REVISIONI:
 01/02/2005

FOGLIO:
 Tav. 3

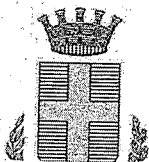


TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n° 82/2012

ALLEGATO 8

Certificato di Destinazione Urbanistica



CITTÀ DI CONEGLIANO

C.A.P. 31015 PROVINCIA DI TREVISO - CODICE FISCALE 82002490264 - PARTITA IVA 00549960268



SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Unità Organizzativa Competente: Sportello Unico per l'Impresa e l'Edilizia

Dirigente del Settore: dott. Giovanni Tel

Istruttore: dott.ssa Martina Varaschin

mail: martina.varaschin@comune.conegliano.tv.it

Via Luigi Einaudi, 136 - tel. 0438 413289

pec: segreteria@comune.conegliano.tv.it

Prot. n. 29148

Conegliano, 06 GIU. 2018

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL DIRIGENTE

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- VISTA la richiesta dell' arch. CHIN LUCIO residente a Treviso in via E. Forcellini n. 18, presentata in data 18/05/2018 con prot. n. 25567;
- VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66-537 del 18.05.2017;
- VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- VISTO l'art. 75 dello Statuto della Città di Conegliano, approvato con delibera di C.C. n. 51-238 del 23.12.1999;
- VISTO il decreto del Sindaco prot. 56843 del 31/10/2017 e prot. 62588 del 30/11/2017;

CERTIFICA

- 1 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, mappale n. 1021 è inclusa nell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO - ATO 3 "Piovesana, Stadio, ex Zanussi", ai sensi dell'art. 23 delle N.T.O.;
- 2 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, mappale n. 1021 ricade in "CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI - Ambito n. 1 Area Zoppas-Zanussi Grandi Impianti", ai sensi dell'art. 32 delle N.T.O.;
- 3 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale n. 1021 rientra in "FASCIA DI TUTELA CORSI D'ACQUA 100mt.", ai sensi dell'art. 22.9.1 delle N.T.O.;
- 4 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale n. 1021 è assoggettata ai seguenti vincoli culturali e paesaggistici:
 - "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004", ai sensi dell'art. 49 delle

N.T.O.;

- 5 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale n. 1021 rientra in "FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO - R.D. n. 368/1904 e D.Lgs. 152/2006 art. 115", ai sensi dell'art. 22.9.2 delle N.T.O.;
- 6 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale n. 1021 rientra in "POZZI PRELIEVO ACQUA", ai sensi dell'art. 20 delle N.T.O.;
- 7 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale n. 1021 rientra in "AREA DI INEDIFICABILITA' POZZI ACQUA", ai sensi dell'art. 20 delle N.T.O.;
- 8 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale n. 1021 ricade in "FASCIA DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DALL'ACQUEDOTTO DA POZZI E SORGENTI", ai sensi dell'art. 22.6 delle N.T.O.;
- 9 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale 1021 viene classificata "AREE IDONEE A CONDIZIONE - TERRENI A SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE", ai sensi dell'art. 14.b.1 delle N.T.O.;
- 10 CHE, l'area censita catastalmente al foglio 33, porzione del mappale 1021 viene classificata "AREE IDONEE A CONDIZIONE - SOGGETTE AD ATTIVITA' INDUSTRIALE PASSATA", ai sensi dell'art. 14.b.7 delle N.T.O..

La presente certificazione è rilasciata con riferimento alla specifica destinazione di zona dell'area interessata, rispetto alle prescrizioni ed alle normative di attuazione del vigente Piano degli Interventi.

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica in carta legale.

IL DIRIGENTE
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
E SVILUPPO ATTIVITA' PRODUTTIVE
(dott. Giovanni Tel)

