



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

DECRETO N. ....30..... DEL .....25/06/2025.....

OGGETTO: Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare regionale. Alienazione del compendio immobiliare denominato “Villa Dal Verme Pigafetta Felici” ubicato in Agugliaro (VI), Via Ponticelli n. 16, a seguito valutazione di congruità della proposta irrevocabile di acquisto di cui alla DGR n. 652/2025. Numero identificativo dell’immobile ID 104852. Avvio procedura ad evidenza pubblica. L.R. n. 7/2011, art. 16.

NOTE PER LA TRASPARENZA:

Con il presente provvedimento si avvia la procedura ad evidenza pubblica per l’alienazione del compendio denominato “Villa Dal Verme Pigafetta Felici” ubicato in Agugliaro (VI), Via Ponticelli n. 16, a seguito di congruità della proposta irrevocabile di acquisto in attuazione della DGR n. 652/2025. Si approva altresì il bando con i relativi allegati.

---

IL DIRETTORE  
DELLA DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO

PREMESSO che

- la Regione del Veneto con DGR n. 1443/2023 ha approvato l’aggiornamento del Piano di valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà regionale, per i quali siano venuti meno la destinazione a pubblico servizio o l’interesse all’utilizzo istituzionale;
- tra i beni compresi nel piano vi è il compendio denominato “Villa Dal Verme Pigafetta Felici” costituito da una Villa storica con annessa Barchessa e terreno circostante. I due fabbricati sono catastalmente censiti al C.F. Comune di Agugliaro, fg. 3 part. 324 e al C.T. al fg. 3, part. 288 e 324. La superficie catastale complessiva dei lotti su cui insistono i predetti edifici è pari a mq. 11.169;
- il complesso “Villa dal Verme Pigafetta Felici” è pervenuto alla Regione per effetto del D.L. 30 marzo 1978, n. 79 che ha disposto lo scioglimento dell’“Ente Per Le Ville Venete”; è sottoposto a vincolo di interesse culturale e ne è stata autorizzata l’alienazione;
- in data 21.02.2025, con nota acquisita a prot. regionale n. 92694, è pervenuta da parte di una società una proposta irrevocabile di acquisto ai sensi dell’art. 16 comma 3-quinquies della L.R. 7/2011, per l’importo di euro 250.000,00, garantita da fideiussione bancaria acquisita agli atti in data 25.02.2025 con prot. reg. n. 97446;
- con DGR n. 652 del 17.06.2025, la Giunta regionale ha preso atto della congruità del prezzo offerto sulla base della relazione di congruità redatta dai tecnici regionali in possesso dei requisiti previsti dalla legge e ha autorizzato la Direzione Gestione del Patrimonio all’espletamento delle previste procedure ad evidenza pubblica per l’alienazione del compendio in oggetto ed agli adempimenti conseguenti, prevedendo quale base d’asta l’importo di euro 250.000,00, con offerte in rialzo;

RITENUTO di dover conseguentemente avviare la procedura ad evidenza pubblica con la pubblicazione di un avviso di alienazione, **Allegato A** al presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che, ai sensi dell’art. 16, comma 3-sexies, in caso di asta deserta l’immobile potrà essere aggiudicato al soggetto che ha proposto l’offerta irrevocabile;

VISTA la L.R. n. 1/2012;  
VISTA la L. 24 dicembre 1908, n. 783,  
VISTO il R.D. 17 maggio 1909, n. 454;  
VISTO il R.D. 24 maggio 1924, n. 827;  
VISTA la L.R. n. 18/2006, art.7 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011";  
VISTA la L.R. n. 7/2011, art.16;  
VISTA la DGR n. 1443/2023 di aggiornamento del Piano delle Valorizzazioni e/o Alienazioni del patrimonio immobiliare regionale;  
VISTA la DGR n. 652 del 17.06.2025 di presa d'atto della congruità della proposta irrevocabile di acquisto pervenuta ai sensi dell'art. 16 della Legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 e s.m.i. del compendio immobiliare denominato "Villa Dal Verme Pigafetta Felici" in Comune di Agugliaro (VI);  
VISTO l'art. 2 comma 2 della L.R. n. 54 del 31 dicembre 2012;  
VISTA la documentazione in atti;  
ATTESTATA l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

#### DECRETA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di avviare la procedura di evidenza pubblica per l'alienazione del compendio immobiliare regionale denominato "Villa Dal Verme Pigafetta Felici" situato in Agugliaro (VI), Via Ponticelli n. 16, numero identificativo dell'immobile ID 104852, con un importo a base d'asta pari ad euro 250.000,00;
3. di approvare l'avviso di asta "**Allegato A**" e i relativi allegati (**Allegato A1** –modulo per la dichiarazione per l'ammissione all'asta pubblica, **Allegato A2** - modulo offerta economica, **Allegato A3** - scheda immobile) che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di dare adeguata pubblicità all'avviso d'asta ed ai suoi allegati, mediante pubblicazione nel sito istituzionale della Regione del Veneto - sezione "Bandi Avvisi Concorsi";
5. di dare atto che il presente decreto non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di dare atto che qualora il pubblico incanto vada deserto, la Regione del Veneto, ai sensi dell'art. 16 L.R. 7/2011, potrà alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto;
7. di pubblicare integralmente il presente provvedimento e l'avviso d'asta (**Allegato A**), omettendo i relativi allegati (**Allegati A1, A2, A3**), sul Bollettino ufficiale della Regione.

Il Direttore  
*Dott.ssa Annalisa Nacchi*



**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
DENOMINATO “VILLA DAL VERME PIGAFETTA FELICI”  
VIA PONTICELLI - AGUGLIARO (VI)  
(Numero Identificativo dell’immobile: ID 104852)**

**ART. 1 – OGGETTO**

La Regione del Veneto, Direzione Gestione del Patrimonio, corrente in Venezia, Fondamenta Santa Lucia 23, procede alla vendita mediante asta pubblica del complesso immobiliare descritto all’art. 3 del presente avviso di proprietà regionale denominato “Villa Dal Verme Pigafetta Felici” sito di Comune di Agugliaro (VI) in via Ponticelli n. 16, rientrante nell’elenco di cui al Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni ex art. 16 della L.R. n. 7/2011, approvato dalla Giunta regionale con Delibera n. 1443/2023 e inserito nel patrimonio disponibile della Regione del Veneto.

**ART. 2 – NORMATIVA APPLICABILE E DISCIPLINA DI RIFERIMENTO**

L’asta pubblica si svolgerà secondo le procedure prescritte dalla Legge 24.12.1908, n. 783, dal R.D. 17.05.1909, n. 454, dal R.D. 24.05.1924, n. 827, dalle Leggi Regionali 04.02.1980, n. 6, 18.03.2011 n. 7 e successive modifiche ed integrazioni, dalla disciplina generale approvata con DGR n. 339 del 24.03.2016, oltre che secondo quanto previsto dal presente avviso.

In particolare l’asta verrà esperita per mezzo di **offerte segrete in rialzo sul prezzo base** indicato nell’avviso d’asta, ai sensi dell’articolo 73, lett. C), dell’articolo 75, dell’articolo 76 e dell’articolo 77 del R.D. 24.05.1924, n. 827.

Trovano, in ogni caso applicazione, i divieti speciali di comprare previsti dall’art. 1471 c.c.

**ART. 3 – DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL’ALIENAZIONE**

I beni oggetto del presente avviso sono situati in Comune di Agugliaro (VI), censiti al Catasto Terreni al foglio 3, particelle 288 e 324 ed al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 324 (fabbricati collabenti) del Comune di Agugliaro (VI). I dati identificativi del bene e la sua destinazione vengono meglio specificati nella scheda tecnica informativa allegata al presente avviso d’asta (**Allegato A3**).

**ART. 4 – CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene oggetto di alienazione è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come è posseduto dalla Regione del Veneto, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

La Regione del Veneto garantisce la proprietà del bene oggetto di alienazione, la legittima provenienza e la libertà dello stesso da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

**L’Amministrazione Regionale procederà al trasferimento della proprietà dell’immobile anche in assenza della conformità urbanistica, edilizia e catastale. Pertanto, ogni onere di natura tecnica, urbanistica e catastale relativo a eventuali regolarizzazioni dell’immobile è posto a carico dell’acquirente.**

In ordine alla destinazione urbanistica dell’immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell’Amministrazione Regionale anche in relazione a modifiche che dovessero intervenire fino alla conclusione della procedura di vendita. Gli interessati dovranno, pertanto, assumere le relative informazioni, direttamente presso gli uffici competenti delle Amministrazioni Comunali ove insiste il bene oggetto del presente avviso d’asta pubblica.

La Regione del Veneto dichiara sin d'ora di non acconsentire ad alcuna forma di mediazione e/o intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, nessun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto di compravendita, all'esito dell'aggiudicazione.

#### ART. 5 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

**È ammessa una sola offerta per partecipante. In caso di presentazione di più offerte verrà considerata l'ultima in ordine di arrivo.**

I partecipanti all'asta dovranno presentare, con le modalità sotto specificate, **a pena di esclusione dalla gara**, la seguente documentazione:

1. **quietanza** comprovante l'avvenuto deposito cauzionale di cui al successivo art. 8 del presente avviso;
2. **attestazione** di presa visione del complesso immobiliare oggetto d'asta, rilasciata dal direttore della Direzione Gestione del Patrimonio o suo delegato, **oppure dichiarazione** di essere a conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto del bene tali da giustificare l'offerta che si sta per formulare;
3. **dichiarazione sostitutiva** di certificazione redatta secondo lo schema allegato al presente avviso d'asta, (**Allegato A1**), che viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione del presente avviso d'asta. La stessa, compilata in ogni sua parte debitamente sottoscritta, dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione, da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, e contenere:
  - a. dichiarazione che il concorrente è a conoscenza di tutti i vincoli dai quali l'immobile oggetto di alienazione risulta gravato;
  - b. dichiarazione che il concorrente ha avuto cognizione delle condizioni contenute nell'avviso di gara, accettandone il contenuto;
  - c. dichiarazione del concorrente di esonerare da ogni responsabilità l'Amministrazione Regionale per fatti non riconducibili all'Ente;
  - d. dichiarazione del concorrente di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività (**per le società commerciali, cooperative e ditte individuali**);
  - e. dichiarazione che il concorrente non ha riportato condanne penali e che non risulta essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e misure di prevenzione iscritte nel casellario giudiziario ai sensi della vigente normativa;
  - f. dichiarazione che non ricorrono, nei confronti del concorrente, cause che determinino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che tale incapacità non riguardi anche amministratori e/o soci muniti di poteri di rappresentanza;
  - g. (**per le società commerciali, cooperative e ditte individuali**) dichiarazione di essere iscritta alla CC.IAA. e di non trovarsi in alcuna situazione di esclusione dalla partecipazione alla gara (fallimento, liquidazione coatta, soggetto a sentenza passata in giudicato, ecc.);
  - h. (**per le società commerciali, cooperative e ditte individuali**) dichiarazione di non essere destinataria di provvedimenti giudiziari che applichino le sanzioni amministrative di cui al D.lgs n. 231/2001;
  - i. dichiarazione che l'offerta presentata dal concorrente è presentata esclusivamente per proprio conto, senza alcuna forma di collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile;
  - j. dichiarazione che il concorrente è consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dalla Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 1456 del c.c.;
  - k. dichiarazione che il concorrente risulta informato che, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento in essere;
  - l. dichiarazione di elezione di domicilio;

4. eventuale procura in originale o in copia conforme, secondo le modalità di cui all'art.81 R.D. n. 827/1924.

**La documentazione sopra elencata dovrà essere inserita in apposita busta**, chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, controfirmata su tutti i lembi, recante all'esterno, in chiara evidenza, il nominativo dell'offerente e la seguente dicitura "documentazione amministrativa".

Fermo restando che la mancata presentazione della busta contenente tutta la documentazione di cui sopra comporta l'**esclusione** dalla partecipazione alla gara, l'Amministrazione regionale, in caso di irregolarità formali delle dichiarazioni, non compromettenti la "par condicio" fra i soggetti concorrenti e nell'interesse dell'Amministrazione stessa, potrà invitare i concorrenti a completare o a fornire i chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

#### **ART. 6 – OFFERTA ECONOMICA**

I partecipanti all'asta dovranno inoltre presentare, **a pena di esclusione dalla gara**, la propria offerta economica che dovrà essere inserita in apposita busta, chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni; la busta dovrà essere controfirmata su tutti i lembi e recare, all'esterno, il nominativo dell'offerente, e la dicitura "offerta economica".

L'offerta economica dovrà:

- a) essere al rialzo rispetto alla base d'asta;
- b) essere stesa su carta resa legale;
- c) essere redatta in lingua italiana;
- d) indicare in lettere e in cifre il prezzo proposto (in caso di discordanza prevarrà l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale);
- e) essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal legale rappresentante;
- f) per le persone fisiche essere indicato il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale;
- g) per le persone giuridiche essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.

Tali requisiti sono richiesti anche per le persone fisiche e le persone giuridiche estere.

**Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né offerte condizionate, né di importo inferiore o uguale rispetto alla base d'asta.**

Nell'ipotesi di offerte da parte di procuratore dovrà essere prodotto regolare ed autentico atto di procura speciale secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

I concorrenti potranno avvalersi del modello allegato al presente avviso (**Allegato A2**), che dovrà essere compilato in ogni sua parte e debitamente sottoscritto, **a pena di esclusione**. Tale modello viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione dell'avviso d'asta.

L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile.

La stessa è vincolante per l'offerente **per centottanta giorni**.

#### **ART. 7 – TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La busta contenente l'offerta economica e quella contenente documentazione amministrativa dovranno essere **inserite, a pena di esclusione dalla gara, in apposito plico**, chiuso con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni; il plico dovrà essere controfirmato su tutti i lembi e recare all'esterno, in chiara evidenza, **il nominativo dell'offerente nonché la seguente dicitura: "Offerta per l'acquisto dell'immobile denominato "Villa Dal Verme Pigafetta Felici" sito in Comune di Agugliaro (VI)".**

Il plico così formato dovrà essere trasmesso, **a pena di esclusione, alla Regione del Veneto – Direzione Gestione del Patrimonio – Palazzo della Regione – Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 Venezia, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL 12 SETTEMBRE 2025.**

mediante una delle seguenti modalità:

1. raccomandata a mezzo del Servizio Postale;
2. consegna a mezzo agenzia di recapito autorizzata;
3. consegna a mano.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente. Tali plichi non verranno aperti, verranno considerati come non consegnati ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

#### **ART. 8 – SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

##### **Valore a base d'asta**

Il prezzo assunto a base d'asta è fissato in **EURO 250.000,00 (Duecentocinquantamila/00)**, imposte ed oneri di compravendita esclusi.

##### **Cauzioni e garanzie**

Secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 783/1908 nonché dall'art. 30 del R.D. n. 454/1909 e dalla DGR n. 2118/2012, i concorrenti dovranno, **a pena di esclusione dalla gara**, effettuare preventivamente, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, pari al 5% dell'importo a base d'asta e quindi ammontante ad **Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)**.

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità:

- a) **bonifico bancario** a favore della  
**“Regione Veneto – Servizio Tesoreria – depositi cauzionali”**  
con le coordinate bancarie **IT32D0200802017000100543833**  
indicando nella causale: **“cauzione per l'offerta di acquisto dell'immobile denominato “Villa Dal Verme Pigafetta Felici” sito in Comune di Agugliaro (VI)”**;

ovvero

- b) **mediante presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa**, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte e che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore, nonché la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Regionale.

La presentazione di cauzione, fideiussione o polizza di importo inferiore a quello richiesto, o non aventi le caratteristiche richieste **sarà causa di esclusione dalla gara**.

La restituzione della cauzione o della fideiussione/polizza ai soggetti offerenti **non aggiudicatari sono disposte d'ufficio contestualmente al decreto di aggiudicazione definitiva**.

**Al soggetto offerente risultato aggiudicatario** la fideiussione/polizza sarà restituita all'atto di stipula del contratto di compravendita dell'immobile dietro versamento dell'intero prezzo, mentre la cauzione sarà incassata a titolo di acconto.

### **Procedura di Aggiudicazione**

L'asta si terrà in seduta pubblica nelle forme di legge e **si svolgerà in data 15 SETTEMBRE 2025 alle ore 10.00** presso la Direzione Gestione del Patrimonio – Palazzo della Regione – Piano IV Fondamenta S. Lucia Cannaregio 23, 30121 Venezia.

La Commissione preposta all'espletamento della procedura, che sarà nominata con decreto del Dirigente della Direzione, procederà, dapprima, a verificare il corretto inoltro dei plichi e ad aprire la busta contenente la documentazione amministrativa, verificando la presenza di tutta la documentazione richiesta e la correttezza formale della stessa, escludendo, in caso negativo, dalla procedura i concorrenti risultati non in regola.

Successivamente ammetterà i concorrenti risultati in regola con la documentazione amministrativa, alla fase successiva, consistente nella apertura della busta contenente l'offerta economica.

**Il concorrente che avrà presentato l'offerta valida più elevata, che dovrà essere in aumento sul prezzo fissato a base d'asta, sarà ammesso alla successiva fase di rilancio con il soggetto proponente l'offerta irrevocabile.**

#### **Nel caso di parità di offerte:**

- a) Qualora alla seduta pubblica siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare immediatamente una nuova offerta in aumento, compilando uno stampato fornito dall'Amministrazione Regionale da inserirsi in una busta parimenti fornita dall'Ente stesso, che dovrà essere restituita debitamente chiusa. Gli interessati dovranno presentare le eventuali nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati.
- b) Qualora in sede di seduta pubblica manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno effettuato la stessa migliore offerta, a tali soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o a mezzo raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Amministrazione Regionale, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine, comunque non superiore a 10 giorni naturali consecutivi, fissato dall'Ente proprietario.
- c) Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure stabilite nei precedenti paragrafi.

**Una volta individuato il migliore offerente all'asta, saranno disposte forme di rilancio successivo, prima da parte del proponente e quindi del miglior offerente, ai sensi dell'art. 73 comma a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni.**

**I rilanci non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00.**

Il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un **tempo orario di 5 giorni naturali e consecutivi, che verrà indicato in apposita nota che sarà inviata al proponente e al miglior offerente.** Scaduto il termine senza che intervenga alcun rilancio, la commissione aggiudicherà provvisoriamente il bene al soggetto (proponente originario o miglior offerente) che avrà presentato il prezzo più elevato.

**All'esito delle verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, sarà adottato il decreto di aggiudicazione definitiva.**

Entro sessanta giorni lavorativi dalla comunicazione del decreto, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata. La caparra sarà incamerata dalla Regione qualora l'aggiudicatario provvisorio si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dall'Allegato A alla DGR n. 339/2016, gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, salvi i maggiori danni.

**Qualora il pubblico incanto sia andato deserto la Regione potrà alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto.**

Il verbale della seduta pubblica che individua la migliore offerta sarà vincolante per l'aggiudicatario, come anche il decreto di presa d'atto di asta deserta per il proponente, che viene dichiarato aggiudicatario provvisorio.

Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non proceda al versamento del saldo, sarà dichiarato rinunciatario e il bene sarà aggiudicato sempre in via provvisoria all'eventuale soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.

L'amministrazione regionale è obbligata alla stipula del contratto di vendita solo all'esito dell'adozione dell'atto di aggiudicazione definitiva, ferma restando **la facoltà di revocare in ogni momento il presente avviso e la procedura di alienazione, fino al momento della conclusione del contratto di compravendita.**

#### **Pagamenti e penalità**

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, a favore della Regione del Veneto, dovrà essere effettuato in un'unica soluzione, detratto quanto versato dall'acquirente a titolo di cauzione, che sarà imputata a titolo di acconto.

Il versamento dell'importo dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario o assegno circolare NON TRASFERIBILE a favore della "Regione Veneto Servizio Tesoreria" con le coordinate bancarie **IT41V0200802017000100537110** indicando nella causale: **"Saldo prezzo per l'acquisto dell'immobile denominato Villa Dal Verme Pigafetta Felici - Agugliaro (VI)"**. In difetto del pagamento del prezzo o del versamento delle spese come sopra specificate ovvero della stipulazione del contratto entro il termine previsto, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale a titolo di penalità salvo i maggiori danni.

#### **ART. 9 – STIPULA CONTRATTO DI VENDITA**

Il Contratto di vendita di beni immobili di proprietà della Regione è stipulato da Notaio prescelto dalla parte acquirente.

Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.

Il Contratto verrà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Qualora, per fatto dell'aggiudicatario, la stipulazione non avvenga nel termine suindicato, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Ente proprietario tratterrà la caparra versata.

Il termine indicato potrà essere prorogato su istanza dell'aggiudicatario una sola volta e per non più di tre mesi, se questi abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato erogato in tempo utile per cause non imputabili al soggetto stesso.

L'Amministrazione Regionale potrà concedere al soggetto aggiudicatario un termine ulteriore necessario per la predisposizione di tutta la documentazione necessaria alla stipula del rogito.

**L'amministrazione si riserva la facoltà di revocare in ogni momento il presente avviso e la procedura di alienazione, fino al momento della conclusione del contratto di compravendita.**

#### **ART. 10 – PRELAZIONE**

Sul compendio oggetto di alienazione sussiste diritto di prelazione ex D. Lgs. n. 42/2004.

#### **ART. 11 – PUBBLICAZIONE**

L'avviso d'asta, con i relativi allegati, è scaricabile dal sito ufficiale della Regione del Veneto, alla sezione "Bandi, Avvisi, Concorsi".

L'avviso verrà inoltre pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

#### **ART. 12 – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia, che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione dell'avviso di gara mediante asta pubblica qui disciplinato, si farà riferimento al Foro di Venezia.

#### **ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 (in seguito GDPR) si informa che i dati comunicati saranno trattati per finalità e modalità relative al/i procedimento/i amministrativo/i per il/i quale/i vengono comunicati.

##### **Modalità del trattamento dati**

Il trattamento dei dati acquisiti sarà effettuato con l'ausilio di strumenti, anche elettronici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti - art. 4 n. 2 del GDPR. Il Titolare adotta misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza idoneo rispetto alla tipologia di dati trattati.

##### **Titolare del Trattamento**

Titolare del trattamento dei dati è la Giunta Regionale del Veneto, Dorsoduro 3901 - 30123 Venezia.

**Delegato del trattamento dati** è il Direttore della Direzione Gestione del patrimonio, Dott.ssa Annalisa Nacchi, pec: [patrimonio@pec.regione.veneto.it](mailto:patrimonio@pec.regione.veneto.it).

**Il Responsabile della Protezione dei dati** ha sede a Palazzo Sceriman, Cannaregio 168, 30121 – Venezia. La casella email, a cui rivolgersi per le questioni relative ai trattamenti di dati è: [dpo@regione.veneto.it](mailto:dpo@regione.veneto.it) ; PEC: [dpo@pec.regione.veneto.it](mailto:dpo@pec.regione.veneto.it)

**Il Responsabile Unico del Procedimento** è il Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio, Dott.ssa Annalisa Nacchi.

#### **ART. 14 – INFORMAZIONI VARIE**

La documentazione amministrativa relativa al bene oggetto del presente avviso d'asta potrà essere visionata presso la Regione del Veneto – Direzione Gestione del Patrimonio – Palazzo della Regione – Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 Venezia.

Per prendere visione della documentazione agli atti d'ufficio, per concordare le visite al bene oggetto d'asta, nonché per ulteriori informazioni è necessario contattare la Direzione Gestione del Patrimonio via pec all'indirizzo: [patrimonio@pec.regione.veneto.it](mailto:patrimonio@pec.regione.veneto.it); ovvero con mail a [info.patrimonio@regione.veneto.it](mailto:info.patrimonio@regione.veneto.it) oppure al n. tel. 041/2794108, nell'osservanza del seguente orario di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00.

Il Direttore  
*Dott.ssa Annalisa Nacchi*



Asta pubblica per l'alienazione del compendio immobiliare regionale denominato  
"VILLA DAL VERME PIGAFETTA FELICI" in Agugliaro (VI) via Ponticelli 16  
(ID 104852)

*Facsimile*

**Spett.le**  
**REGIONE DEL VENETO**  
**DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO**  
**Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio n. 23**  
**30121 VENEZIA**

DICHIARAZIONE PER L'AMMISSIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ residente  
in \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice  
fiscale \_\_\_\_\_

(Se in rappresentanza di impresa), domiciliato per la carica presso la sede societaria ove appresso,  
nella sua qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante della \_\_\_\_\_, con  
sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale n.  
\_\_\_\_\_ e partita IVA n. \_\_\_\_\_ (eventuale: in promessa di R.T.I. o  
Consorzio con le Imprese mandanti o consorziate \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, all'interno del quale la \_\_\_\_\_ verrà nominata  
Impresa mandataria), di seguito denominata "Impresa", ai fini della partecipazione alla presente gara, ai  
sensi dell'art. 5 dell'avviso di asta pubblica e consapevole della responsabilità e delle conseguenze civili  
e penali previste ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci  
e/o formazione od uso di atti falsi, nonché in caso di esibizione di atti contenenti dati non più  
corrispondenti a verità

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ

Barrare le dichiarazioni di interesse

- di avere preso piena conoscenza dell'avviso d'asta, delle condizioni di pagamento, e di accettare le norme che regolano la procedura di gara e, quindi, di obbligarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservarlo in ogni sua parte;
- di rendere indenne l'Amministrazione Regionale da ogni richiesta, anche futura, di revisioni o risarcimenti a qualsiasi titolo per fatti non riconducibili a fatto dell'Amministrazione Regionale;
- di avere piena conoscenza dello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile;
- di essere informato che i dati comunicati saranno trattati per finalità e modalità relative al/i procedimento/i amministrativo/i per il/i quali vengono comunicati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 (in seguito GDPR);

- di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione ed altresì ai sensi della Legge n. 241/1990 e sue successive modificazioni ed integrazioni in via \_\_\_\_\_, Comune di \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_/PEC \_\_\_\_\_;
- di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dalla Amministrazione regionale ai sensi dell'art. 1456 del c.c.
- che l'offerta è presentata esclusivamente per proprio conto, senza alcuna forma di collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile;
- di essere pienamente capace di contrarre con la pubblica amministrazione e che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o sospensione di tale capacità, ovvero sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti,
- che non è stata pronunciata nei suoi confronti sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, ovvero sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione ad una organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art.45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;
- l'assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.3 della legge 27 dicembre 1956 n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art.10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 s.m.i.;

**Inoltre, per le società commerciali, cooperative e ditte individuali:**

- che l'impresa risulta iscritta al registro imprese tenuto dalla CCIAA di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
*(va indicato il numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CC.II.AA., la descrizione dell'attività risultante dal registro, la forma giuridica, la durata della ditta/data termine. Vanno indicati altresì i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza dell'impresa al momento della presentazione dell'offerta);*
- di non essere destinataria di provvedimenti giudiziari che applichino le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs n. 231/2001;
- che l'impresa non si trova in alcuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui agli artt. da 94 a 98 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 (Codice dei contratti pubblici) e s.m.i.;  
*(N.B.: non vanno indicate le condanne per reati depenalizzati, ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa, né le condanne revocate, né quelle per cui sia intervenuta la riabilitazione)*
- che nei confronti dell'ente/società/associazione non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231;
- che l'offerta è presentata dall'offerente esclusivamente per proprio conto, senza alcuna forma di collegamento con altri offerenti partecipanti all'avviso d'asta ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Timbro e Firma  
\_\_\_\_\_

***N.B. Alla presente dichiarazione deve essere allegata copia di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore, nonché l'attestazione di presa visione.***



Asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "VILLA DAL VERME PIGAFETTA FELICI" in Agugliaro (VI) via Ponticelli n. 16 - (ID 104852)

Bollo  
€ 16,00

Spett.le  
REGIONE DEL VENETO  
DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO  
Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio n. 23  
30121 VENEZIA

OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Provincia di  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_  
e-mail/PEC \_\_\_\_\_,

OFFRE  
(barrare le voci che interessano)

- in nome e per conto proprio
- in nome e per conto di \_\_\_\_\_ (in caso di procuratore)
- in qualità di legale rappresentante di \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_

per l'acquisto dell'immobile in oggetto, la somma di Euro  
(cifre) \_\_\_\_\_  
(lettere) \_\_\_\_\_ \*

\_\_\_\_\_  
(luogo e data)

\_\_\_\_\_  
(Firma leggibile dell'offerente\*\*)

Note:

\* in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione - art. 72, comma 2, R.D. 827/1924 e art.6 lettera c) del bando.

\*\* se trattasi di Ente o Società, deve essere apposta la firma del legale rappresentante.



*Asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "VILLA DAL VERME PIGAFETTA FELICI" in Agugliaro (VI) via Ponticelli n. 16 (ID 104852)*

### **SCHEDA IMMOBILE**



#### **Localizzazione**

Il compendio immobiliare sorge in Comune di Agugliaro, al confine tra la provincia di Vicenza e quella di Padova, nella Pianura padana, a pochi passi dai Colli Euganei e dai monti Berici.

L'immobile è localizzato a circa un chilometro dal centro di Agugliaro, in una zona a destinazione d'uso prettamente rurale e confina a sud con lo scolo consorziale Liona e con terreni agricoli di proprietà di altre amministrazioni pubbliche sugli altri lati.

L'accessibilità dal centro abitato di Agugliaro è consentita tramite mezzi privati da Via Marconi e quindi da una strada di viabilità locale che consente l'accesso anche ad un'area pubblica destinata a Parco Giochi, denominata "Parco dei Bambini". Il contesto si presenta prevalentemente rurale e pianeggiante.

#### **Descrizione**

Il complesso immobiliare si compone di due edifici: la Villa e la relativa Barchessa.

**La Villa** si trova a ridosso del corso d'acqua della Liona, su cui si affaccia il prospetto (principale) meridionale; presenta pianta quadrata, sviluppo verticale su 3 livelli fuori terra e struttura portante in muratura (mattoni e pietra).

La Villa, risalente al XV secolo, eretta secondo le tecniche costruttive dell'epoca in mattoni e pietra è destinata a residenza. Presenta il prospetto meridionale caratterizzato da un portico a due grandi archi a tutto sesto di diversa ampiezza decentrati sulla sinistra.

Come da caratteristiche tipiche per la tipologia, le aperture del piano nobile (attualmente il secondo) si aprono simmetricamente con una trifora ad archetti trilobati, che appoggiano su due colonnine affiancate da due monofore trilobate in cotto con sotto davanzale ad archetti su capitelli pensili, al centro dei quali si trova un minuscolo stemma della Famiglia Dal Verme.

Il fronte settentrionale, simmetrico a quello meridionale, si apre verso la campagna e presenta al piano terra un portale ad arco a tutto sesto in laterizi, mentre al piano nobile ripete lo stesso schema di aperture della facciata settentrionale con la trifora e le due monofore laterali.

Il numero di piani originario comprendeva un piano terra di altezza utile compresa tra m. 4,50 e m. 5,00 circa, un piano primo di altezza pari a m. 4,00 circa ed un piano secondo (soffitta) di altezza poco superiore a

m. 1,60. Con l'inserimento di un ammezzato tra il piano terra e primo è cambiata la numerazione dei piani ed è aumentata la superficie utile.

Il manto di copertura è in coppi e necessita di un intervento di manutenzione radicale. Non sono presenti grondaie e pluviali.

### **La Barchessa**

Il secondo edificio, costituito dall'ex Barchessa e sito a nord-ovest della Villa, consiste in un annesso rustico con caratteristiche costruttive simili al fabbricato principale ma più povero e privo della ricercatezza architettonica della villa.

Questo volume era destinato a magazzino per gli attrezzi agricoli, stalla, fienile e legnaia e presenta struttura portante in muratura mentre i solai, così come la struttura portante della copertura, sono realizzati con travi di legno. La consistenza si sviluppa su due livelli: Il piano terra comprende una vecchia stalla-ricovero, uno sgombero ed uno spazio porticato per una superficie complessiva di circa 283,50 m<sup>2</sup>. Il piano primo non risulta praticabile in quanto manca parte del solaio ma comprendeva uno spazio destinato presumibilmente a fienile (m<sup>2</sup> 188,30).

### **L'area circostante**

In merito all'area oggetto di vendita, che comprende sia il mappale 288, che il mappale 324 del Fg. 3 del Catasto Terreni, si osserva che la stessa presenta caratteristiche morfologiche disomogenee in quanto una parte rilevante ricadente per la maggior parte nel mappale 288 è costituita da un argine fluviale, peculiarità che ne condiziona oggettivamente sia l'utilizzo che i costi di una eventuale sistemazione generale o futura trasformazione. La porzione di spazi scoperti di proprietà destinata ad argine rappresenta circa il 40% della superficie complessiva, mentre il restante 60% degli spazi scoperti pertinenti alla Villa, prevalentemente costituito dal mapp. 324, ha destinazione a prato e presenta caratteristiche di giacitura ed esposizione normali rispetto al circondario, caratterizzato da aree a prevalente destinazione agricola.

I fabbricati sono collegati alla pubblica via tramite una stradina di accesso di esclusiva proprietà regionale che corre sull'argine del fiume Liona. Il complesso è attualmente raggiungibile anche da una strada comunale di recentissima costruzione, che consente il facile collegamento con l'autostrada A31 Rovigo - Piovene Rocchette, tramite via G. Marconi, traversa di via Ponticelli.

### **Vincoli**

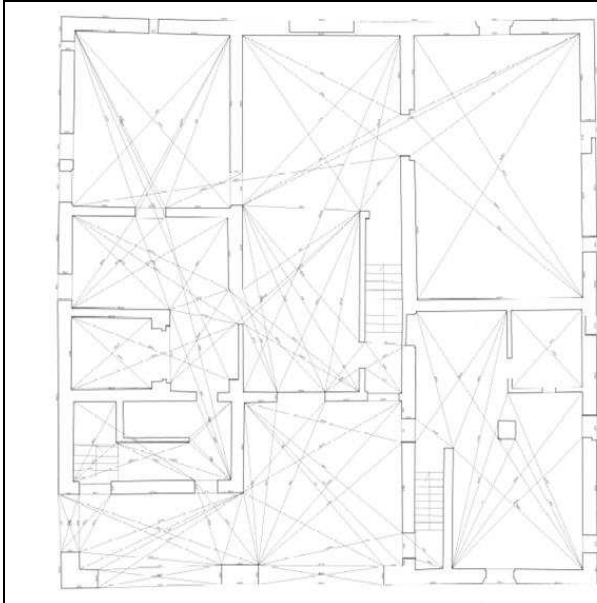
Dichiarazione di interesse culturale pervenuta in data 20.04.2017, con prot. 155746 e autorizzazione all'alienazione pervenuta in data 13.12.2017, con prot. n. 520680, con prescrizioni, alla quale si rinvia. Il CDU in corso di validità segnala il vincolo paesaggistico-ambientale e monumentale e il Vincolo idraulico (fascia di rispetto per il canale Liona).

### **Stato attuale degli immobili**

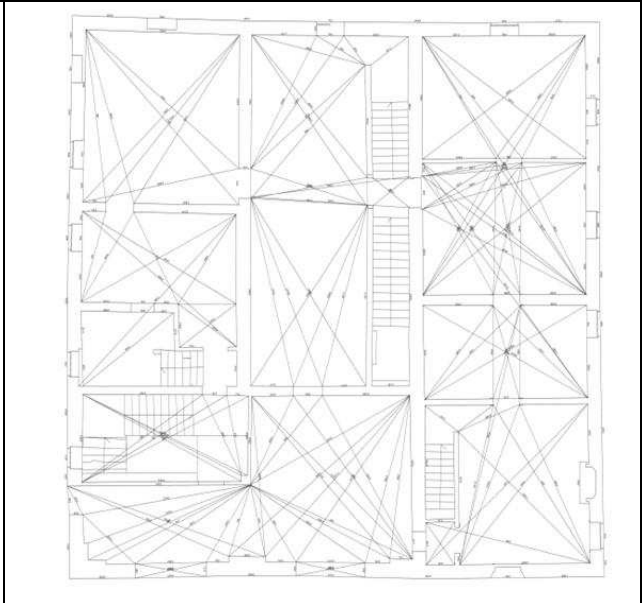
Con riferimento allo stato attuale degli immobili, si riscontra un progressivo e accelerato deterioramento sia del corpo della Villa, sia dell'adiacente Barchessa, con un aggravarsi delle condizioni statiche che potrebbe comportare il crollo parziale degli stessi o di parti significative di essi. La Villa ad oggi non è accessibile essendo stati effettuati alcuni tamponamenti con pannelli in multistrato a chiusura degli accessi principali al piano terra per questioni di sicurezza e necessità di alcuni approntamenti urgenti.

**Planimetrie Villa e Barchessa:**

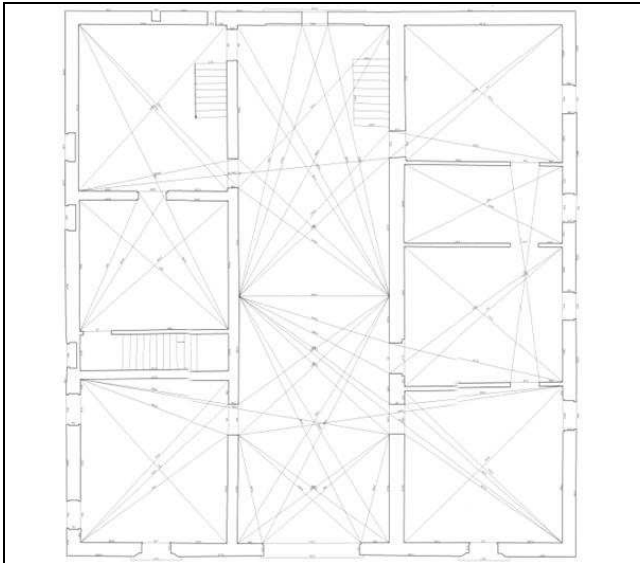
Piano terra



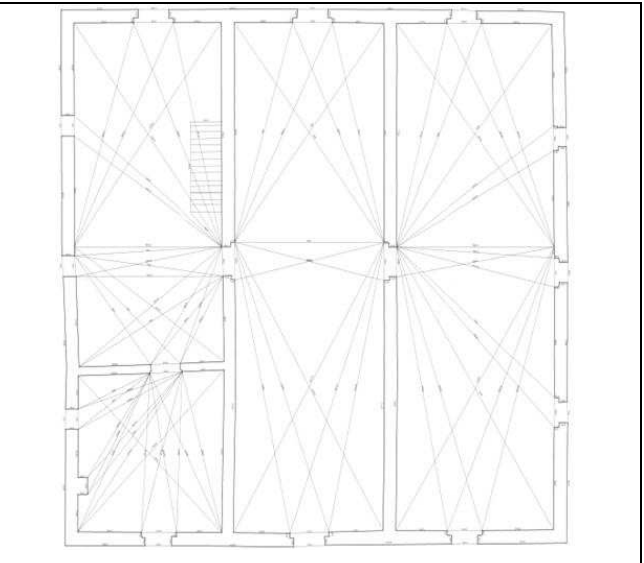
Piano primo



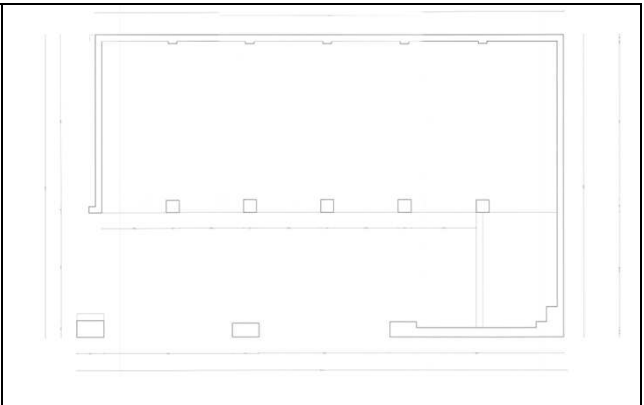
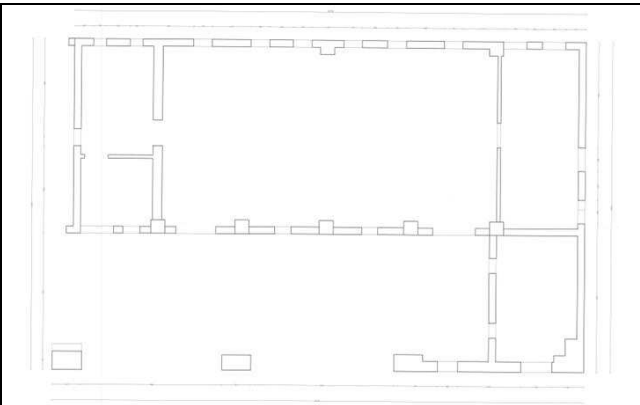
Piano secondo



Piano terzo



Barchessa



**Dati Catastali**

La tabella seguente riassume gli estremi catastali dei terreni e dei fabbricati: comune di Agugliaro (VI) C.T. fg. 3 partt. 324 e 288, C.F. fg. 3, part. 324 – **unità collabenti**.

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Superficie (mq)
Agugliaro	3	324	Ente Urbano	7413
Agugliaro	3	288	Prato	3756

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Superficie (mq)
Agugliaro	3	324	F/2	-

**Prospetto delle consistenze****Villa**

FABBRICATO	ALTEZZA UTILE (cm)	SUP. PRINCIPALE mq.	SUP. ACCESSORI mq.	SUP. MAGAZZINI O SOFFITTE mq.	SUP. TERRAZZE O PORTICI mq.
Piano terra	228<H<259	149,85	132,00		50,02
Piano primo	231<H<252	252,55			
Piano secondo	406<H<408	327,08			
Piano terzo	161<H<500			326,53	
<b>Totali</b>		<b>729,47</b>	<b>132,00</b>	<b>326,53</b>	<b>50,02</b>

**Barchessa**

FABBRICATO	ALTEZZA UTILE (cm)	SUP. PRINCIPALE mq.	SUP. ACCESSORI COMUNIC. mq.	SUP. MAGAZZINI O SOFFITTE mq.	SUP. TERRAZZE O PORTICI mq.
Piano terra	230<H	188,30	95,20		
Piano primo	230<H		161,57		
<b>Totali</b>		<b>188,30</b>	<b>256,77</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Inquadramento urbanistico ed edilizio**

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con delibera G.R.V. n. 6262 del 28.10.1987 e successive varianti – P.A.T. adottato con D.C.C. n. 17 del 27.07.2007 approvato con D.G.R. n. 2769 del 30.09.2008, il terreno su cui insiste il compendio ricade nelle aree per attrezzature di interesse comune.

Secondo il P.I. il fabbricato è individuato tipologicamente come “Villa Veneta” e classificato come “Demanio Culturale”.

Il P.A.T. (Piano Attuativo del Territorio) colloca il complesso nell’A.T.O. I.1 – Agugliaro Centro e individua l’asset di riferimento negli art. 12 e 13 delle Norme Tecniche come “Edificio con valore storico-ambientale” e la zona è compresa all’interno dell’A.T.O. 1 (Ambito Territoriale Omogeneo). Inoltre la Villa risulta sottoposta a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, in quanto testimonianza storico-culturale da salvaguardare e valorizzare.

La cartografia del PRG 2004, variante n. 22 “aree di interesse culturale, interventi sull’esistente edificato e vincolato”, indica le categorie: 2 “risanamento conservativo” per la barchessa e 3 “restauro propositivo” per la Villa dal Verme.

Queste categorie sono puntualmente definite e descritte nelle NTO in via generale dall’art. 12, 12.1 e 12.2 – Edifici con valore storico-ambientale come segue:

### *12.2 Disciplina delle categorie di valore*

#### *CATEGORIA A.1 – omissis*

*CATEGORIA A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili*

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:*

- *Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell’immobile, con eliminazione delle superfetazioni incoerenti con i valori storici dell’edificio e la conservazione dell’impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie; è sempre applicabile quanto specificato per la categoria di valore A1.*

- *Sono consentiti gli interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici di tipo edilizio, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti esterni e, quando compatibile con le attuali esigenze, di quelli interni, elementi di finitura.*

- *Sono consentiti gli interventi atti a ripristinare e a mantenere la forma, le dimensioni e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza. È esclusa qualsiasi modifica planivolumetrica dell’edificio tutelato, ad esclusione di quelle conseguenti all’eliminazione delle superfetazioni. È ammessa la modifica uniforme di quota dell’estradosso della copertura limitatamente alle esigenze di realizzazione dell’isolamento termico dei locali sottostanti quando questa risulti la sola soluzione che non richieda interventi sulla struttura principale della copertura del fabbricato.*

- *Ove sia consentito dalle strutture e dalle esigenze d’uso attuali, le modifiche ed i rifacimenti o le ricostruzioni devono essere condotte verso il ripristino dello stato originario.*

- *Per gli edifici in tutto o in parte con destinazione non residenziale, sono ammessi gli interventi riguardanti la distribuzione orizzontale e verticale, finalizzati al cambio d’uso in residenza, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

*a) I prospetti esterni devono essere conservati inalterati e quando siano stati modificati nella forometria o con l’aggiunta di elementi architettonici estranei in tempi successivi, devono essere ripristinati allo stato originario. Sono ammesse nuove aperture per la ventilazione ed illuminazione dei locali di progetto a condizione che la soluzione distributiva adottata sia tale da ridurre all’indispensabile la necessità di nuove aperture sui paramenti verticali esterni, le forature di progetto siano improntate a grande semplicità, pulizia ed uniformità e non interessino i prospetti che caratterizzano il valore architettonico dell’edificio. Eventuali lucernari devono risultare complanari al piano della falda.*

*b) Il recupero ai fini residenziali dei volumi interni aperti verso l’esterno (porticati) deve essere attuato in modo da non alterare il rapporto fra parti vuote e piene dei prospetti, sia rientrando adeguatamente, dal filo interno del muro esterno, le chiusure, gli orizzontamenti ed i collegamenti verticali di progetto sia utilizzando materiali che privilegiano la percezione visiva degli elementi architettonici originari dei prospetti.*

*c) Gli interventi di consolidamento strutturale e gli elementi strutturali in genere, necessari alla destinazione d’uso di progetto, non devono risultare direttamente visibili dall’esterno. Essi devono essere realizzati, per quanto compatibile con la distribuzione individuata, in modo che gli eventuali elementi interni esistenti di pregio, in legno, in pietra o mattoni facciavista (pilastrini, archi, volte, paramenti, capriate e simili), risultino salvaguardati e, per quanto possibile, valorizzati nella percezione visiva e non alterati nella loro “lettura” dall’intervento, non escludendo l’utilizzo di materiali attuali.*

*In ogni caso, i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.*

*CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.*

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:*

*- Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 esso compatibili.*

*- è ammessa la possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso ammesse con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio.*

*- gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.*

*Il tipo di intervento prevede:*

*a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:*

*- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni e del coperto; sui fronti interni sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata la unitarietà del progetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;*

*- il restauro degli ambienti interni nel caso vi siano degli elementi di documentata importanza.*

*b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili mediante altre, possibilmente dello stesso tipo.*

*Non può essere modificata la posizione dei seguenti elementi:*

*- murature portanti sia interne che esterne;*

*- solai e volte;*

*- scale e rampe;*

*- tetto (con ripristino del manto di copertura originale).*

*c) l'eliminazione delle superfetazioni (parti aggiunte dell'edificio originario, siano esse di tipo stabile o precario, attuate in modo e con materiali non omogenei al suddetto edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.*

*d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, anche in blocchi unificati, e/o dotati di impianti di condizionamento di aria a ventilazione spinta.*

*e) l'esclusione di qualsiasi modifica planivolumetrica.*

*In questo intervento deve essere mantenuto lo schema distributivo originario, come pure gli elementi distributivi verticali ed orizzontali. In tal senso sono ammesse solo modifiche di lieve entità e comunque non sostanziali, allo scopo di ottenere una migliore utilizzazione razionale degli spazi, senza alterare la originale geometria degli spazi più significativi.*

*f) la conservazione dei particolari e degli elementi di interesse storico, artistico, architettonico. Le riprese o i piccoli rifacimenti delle finiture devono essere condotti in omogeneità agli stessi elementi originari. Non sono ammessi interventi di inserimento di nuovi elementi tipologici, strutturali o funzionali, come balconi, rampe esterne, terrazze e coperture, volumi tecnici, ecc., che sono da considerarsi superfetazioni.*

*g) conservazione e ripristino della forometria originaria o coerente con l'edificio*

*h) qualora nel corso di intervento di restauro, gli edifici oggetto dei medesimi o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere data immediata comunicazione al Sindaco e quindi deve esserne eseguito il ripristino, previo ottenimento di specifica autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi. Nessuna licenza di uso potrà essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.*

Foto





**Planimetria e foto aerea con delimitazione compendio:**



