

ARCHI MODULOR STUDIO

Fallimento: [REDACTED]
(FALL. n. 291/2015)

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa Margherita CHIAVEGATO

Consulente: Prof. Arch. Paolo MERLINI

Il sottoscritto Prof. Arch. Paolo Merlini,

come coadiuvante del Curatore Dott.ssa Margherita Chiavegato come da autorizzazione Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED] nella quale si legge "autorizza il Curatore scrivente a farsi coadiuvare dall'arch. Paolo Merlini nell'analisi del PRG, dei piani di assetto del territorio e dei piani d'intervento dell'area su cui insiste l'immobile (capannone industriale) di Gazzo Padovano, nell'assistenza e consulenza nel comune citato, nonché all'eventuale rideterminazione del valore dell'immobile/area qualora se ne manifestasse la necessità"

espone di seguito quanto eseguito in virtù del citato incarico, le sue valutazioni sulle possibilità di intervento sui beni oggetto del fallimento siti nel comune di Gazzo (PD) e precisazioni di conseguenza del possibile valore del bene stesso.

RELAZIONE INCONTRO RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNE DI GAZZO (PD)

Il giorno 11.03.2022, il sottoscritto ha avuto un incontro presso l'ufficio tecnico del comune di Gazzo con i responsabili del settore per verificare lo stato delle normative vigenti e di quanto è in corso per l'attuazione del PAT (Piano Assetto Territorio) con particolare riferimento al PI (Piano degli Interventi).

Da questo incontro emerge la correttezza della valutazione fatta dal C.T.U. arch. Mauro BASSINI nella sua consulenza tecnica nell'esaminare i vari strumenti vigenti alla data della sua analisi.

Per completezza e facilità di comprensione si espone quanto a suo tempo riportato e quanto di nuovo emerso riguardo ai più recenti strumenti urbanistici.

CRONISTORIA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

PRG (Piano regolatore generale)

"Secondo il P.R.G. in vigore le aree oggetto di perizia sono indicate come ATT. VARIANTE PRODUTTIVO IMPROPRIO 2002 e ricadono in Z.T.O. E2B, all'interno dell'ambito variante produttivo improprio 2002, in parte in fascia di Vincolo Idraulico ed in parte in Fascia di rispetto stradale.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 27, 33 e 35 delle Norme tecniche d'attuazione (allegato 5B).

In base all'elaborato B1-7-d Atlante delle attività produttive in zona impropria (allegato 6B) allegato al P.A.T.I. del Medio Brenta, il complesso edilizio risulta individuato dalla scheda 01.

PATI Medio Brenta

Prof. Arch. Paolo Merlini
[REDACTED]

Il P.A.T.I. all'art. 12.6 delle norme tecniche attuative così si esprime:

12.6 Attività produttive/commerciali in zona impropria

a. I P.I. confermano le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire e/o le individuano ex novo nell'atlante delle attività produttive in zona impropria (el. B.1.7) sulla scorta dei seguenti criteri:

- 1. consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;*
- 2. compatibilità con il contesto;*
- 3. condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;*
- 4. dotazione di opere di urbanizzazione.*

b. Rispetto a tale valutazione i P.I. indicano, in particolare:

- 1. le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;*
- 2. le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali i P.I. definiscono la specifica normativa, con possibilità di ampliamento (con esclusione delle attività commerciali) comunque non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.500 di s.l.p., escludendo – in ogni caso – la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.I..*

c. I P.I. possono stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

SITUAZIONE ALLA DATA DELLA PRESENTE RELAZIONE

In seguito il comune di Gazzo si è dotato del PAT (Piano di assetto del territorio) con la seguente procedura:

Il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO vigente, è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 14/07/2016 e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 68 del 07/06/2018 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. (BUR n. 63 del 29/06/2018).

Nella tavola della Carta delle Trasformabilità l'area, dove è collocata l'attività, è indicata come: "Area di connessione naturalistica - buffer zone art. 58." Utile è riportare quanto segue:

"ART. 58 Aree di connessione naturalistica
(di 1° e 2° grado)

Rif. elaborati grafici: P.A.T.I. del Medio Brenta – Carta della Trasformabilità

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

58.1 Trattasi di territori contigui alle aree nucleo nei quali vi sono tipologie di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Il P.A.T. individua, due tipologie:

a) aree di completamento (aree di connessione naturalistica di primo grado): zona o fascia adiacente alla core area con caratteristiche di sufficiente naturalità, a completamento della dotazione di spazi idonei a sostenere le popolazioni animali;

b) buffer zone (aree di connessione naturalistica di secondo grado): fascia adiacente alle zone insediate in cui vi è il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali. Svolge una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro, effetto tampone) verso il territorio aperto più integro. "

Nella Carta delle Invarianti l'area dove è collocata l'attività è indicata come:

"Invarianti di natura agricolo-produttiva Aree ad elevata utilizzazione agricola (P.T.R.C. Sistema del territorio rurale e della rete ecologica) art. 38."

Nella tavola della Compatibilità geologica l'area dove è collocata l'attività è indicata come: "idoneità alla trasformazione edificatoria Area idonea art. 39." Utile è riportare quanto segue:

"Art. 39 Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria

a) AREE IDONEE

Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della medio-bassa capacità portante dei terreni presenti nell'intero ambito e per la presenza di falda a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo.

Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.

Per qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico che interessa un'area idonea valgono le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni contenute nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica finalizzate a mitigare le modifiche al regime idraulico locale provocate dalle nuove previsioni, nonché ad individuare le necessarie misure compensative finalizzate alla riduzione della pericolosità idraulica e alla attenuazione delle condizioni di pericolo."

Come si evince dalle norme, si tratta di area ad elevata utilizzazione agricola con presenza di interessi naturalistici, anche se minori ma che limitano le possibilità di trasformazione.

Inoltre, sempre nel PAT, nell'atlante delle attività produttive in zona impropria, l'edificio compare con il n. 1 e relativa scheda Tipo attività Ritorcitura filati.

Pertanto

Attività	Ritorcitura filati
Tipologia	Dismessa
Riferimento normativo	L.R. 61/85 art. 30 *
Note	La porzione al primo piano dell'esistente produttivo destinato ad ufficio può ospitare la residenza del proprietario o del custode per mc 500

* L.R. 61/85 art. 30 - (Zone di tipo industriale, artigianale e commerciale).

Il Piano Regolatore Generale individua le zone territoriali omogenee di tipo D, specificando:

- 1) le zone destinate a insediamenti artigianali, industriali e commerciali esistenti in cui si intende conservare la destinazione d'uso e ammettere la ristrutturazione, la ricostruzione, l'ampliamento, nonché nuove costruzioni;
- 2) le zone destinate a nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, compreso il commercio all'ingrosso;
- 3) gli impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione, fissando le norme per la manutenzione straordinaria e gli ampliamenti ammessi, nonché per la eventuale dotazione di infrastrutture carenti;
- 4) le aree per gli impianti industriali o artigianali o tecnologici isolati, che debbano sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di completamento, per esigenze tecniche o perché inquinanti, e le relative misure di salvaguardia;
- 5) gli impianti obsoleti o dichiarati in sede impropria, per i quali sono applicabili le norme di cui all'ultimo comma del presente articolo.

In ogni caso l'estensione e l'ubicazione delle nuove zone e la ristrutturazione di quelle esistenti devono garantire:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi impianti tecnologici;
- b) la prevenzione dell'inquinamento;
- c) idonee condizioni di lavoro e di salvaguardia dell'ambiente;

Prof. Arch. Paolo Merlini

d) idonei collegamenti con i centri abitati.

Per le aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree idonee a destinazione industriale o artigianale, nel territorio dello stesso Comune o di altri Comuni, oltreché il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, il Piano Regolatore Generale assoggetta il complesso delle operazioni a convenzionamento.

L'articolo 65 delle norme tecniche di attuazione del PAT da delle indicazioni rispetto le attività produttive in zone improprie e in particolare:

"65.9 Il P.I. individua, aggiorna l'individuazione e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti; può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento.

65.10 La procedura è comunque soggetta alle disposizioni contenute nella L.R. n. 55/2012.

65.11 Ferma la principale destinazione produttiva dell'area ampliabile, che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività industriali ed artigianali, magazzini, depositi e simili, all'interno di esse il P.I. ammette attività per la logistica, ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo.

65.12 Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione urbanistica prevista dal P.I. sono consentiti esclusivamente gli interventi conservativi, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di S.U.A.P. in variante. In tali aree il P.I. può prevedere, compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità fissati dal P.A.T., progetti di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti anche interessando aree agricole adiacenti.

65.13 Il P.I. per le attività produttive site in zona impropria, individuate a seguito di una appropriata ricognizione rispetto a quelle già indicate nel vigente P.R.G., dovrà prevedere incentivi per la loro collocazione in zone produttive, ovvero la loro riconversione a funzioni terziarie, residenziali, agricole, di pubblico servizio o di produzione energetica in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale."

CONSIDERZIONI SULLA NORMATIVA

La norma rimanda al PI (Piano degli interventi) la definizione puntuale degli interventi nelle attività presenti nelle aree improprie ossia quelle che non hanno una destinazione per attività produttive.

In questo quadro, confermato nell'incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico, l'aspetto da definire è quello di cosa si può fare sugli edifici in oggetto in attesa della definizione del PI (Piano degli interventi).

L'articolo 65 delle norme tecniche di attuazione del PAT da delle indicazioni rispetto le attività produttive in zone improprie e in particolare:

65.12 Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione urbanistica prevista dal P.I. sono consentiti esclusivamente gli interventi conservativi, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di S.U.A.P. in variante.

Inoltre, la L.R. 61/85 all'art. 30 - (Zone di tipo industriale, artigianale e commerciale) indica che:

Il Piano Regolatore Generale individua le zone territoriali omogenee di tipo D, specificando:

5) gli impianti obsoleti o dichiarati in sede impropria, per i quali sono applicabili le norme di cui all'ultimo comma del presente articolo.

L'ultimo comma dell'art. 30 dice che:

Per le aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree idonee a destinazione industriale o artigianale, nel territorio dello stesso Comune o di altri Comuni,

Prof. Arch. Paolo Merlini

oltreché il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, il Piano Regolatore Generale assoggetta il complesso delle operazioni a convenzionamento.

Dalla disamina degli strumenti urbanistici generali, emerge che nella fase transitoria si possono fare solo interventi conservativi e quindi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo l'edificio nella sua configurazione planimetrica ed altimetrica attuale.

La scheda presente sempre nel PAT e presa dal PATI Medio Brenta, nell'atlante delle attività produttive in zona impropria, indica come ora presente l'attività di ritorcitura filati.

L'incontro il responsabile dell'ufficio tecnico ha fatto emergere anche la possibilità di modificare la destinazione mantenendola sempre tra quelle compatibili con i vincoli ambientali presenti.

Quindi sicuramente attività artigianali produttive.

CONSIDERZIONI SULLA VALUTAZIONE DEL BENE

Il sottoscritto, procede verificare se conseguentemente alla definizione del nuovo quadro normativo, la valutazione del bene, eseguita dal C.T.U. arch. Mauro BASSINI, può subire delle variazioni o conferme alla luce delle nuove questioni emerse.

Si riprende il metodo corretto usato dal precedente C.T.U. introducendo delle variazioni in funzione del tempo intercorso e delle possibilità di intervento legate alla nuova normativa.

Coefficiente vetustà Cv:

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è così calcolata:

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

Se N sono gli anni di vita A = 100xN: 100

$$D = (53 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 35,20$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,65$$

Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale Co

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne, le strutture e le coperture.

Stato di obsolescenza e funzionalità globale (Co)

Prof. Arch. Paolo Merlini

<i>normale</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
1,00	0,90 - 0,85	0,85 - 0,75

Funzionalità piuttosto scadente: = 0,75

Co = 0,75

Coefficiente per caratteristiche posizionali o ambientali Cp

Coefficiente derivante dalle specifiche caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato.

Insediamiento in zona agricola vincolata con viabilità insufficiente

Cp = 0,65

Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

Stato di conservazione e manutenzione (Cc)

<i>normale</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
1,00	0,80	0,60

Tra mediocre e scadente: $(0,80+0,60)/2 = 0,70$

Cc = 0,70

Coefficiente di deprezzamento totale Ct

$Ct = Cv \times Co \times Cp \times Cc$

$Ct = 0,65 \times 0,75 \times 0,65 \times 0,70$

$Ct = 0,221$

Individuazione del valore di stima attualizzato Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PADOVA Comune: GAZZO PADOVANO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA-FRAZ. VILLALTA

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	425	530	L	2,4	2,9	L

Non si trova nelle tabelle dell'agenzia delle entrate valori dei capannoni in zona agricola e pertanto partendo dal valore di quelli presenti in zona produttiva, si ritiene di applicare il valore minore essendo l'immobile in zona agricola.

Valore di riferimento: 425,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento totale Ct = 0,221

Valore di stima attualizzato: 425,00 Euro/mq x 0,221 = 93,925 Euro/mq

CAPANNONE SU PARTICELLA 224

Superficie commerciale: 3.133,06 mq

Valore di stima allo stato attuale: Euro 294.272,66

Valore di stima allo stato attuale arrotondato: Euro 294.000,00

CAPANNONE SU PARTICELLA 845

Superficie commerciale: 2.461,93 mq

Valore di stima allo stato attuale: Euro 231.236,77

Valore di stima allo stato attuale arrotondato: Euro 231.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE ARROTONDATO: Euro 525.000,00

Poiché, il complesso immobiliare è individuato da P.R.G. come attività produttiva in zona impropria e secondo quanto verificato con il tecnico del Comune, si deve fare riferimento alle norme della zona omogenea in cui ricade l'edificio (Zona Agricola) ed è possibile quindi mantenere l'esistente e insediare solo attività compatibili con l'immobile (caratteristiche distributive e spaziali) pur con attività non più vincolate a quella esistente di Ritorcitura filati, si ritiene che il valore di stima sia quello in precedenza calcolato con possibilità di arrotondamento a € 500.000,00.

VALORE DI STIMA TOTALE ARROTONDATO: **Euro 500.000,00**

05.05.2022

Prof. Arch. Paolo Merlini



Paolo Merlini

ALLEGATI

Elaborati del PAT

Individuazione edificio



Prof. Arch. Paolo Merlini





