

**COPIA WEB**  
Deliberazione **N. 2**  
In data **20.01.2010**  
Prot. N. **1948**

**COMUNE DI ROSSANO VENETO**  
PROVINCIA DI VICENZA

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**

Sessione ordinaria Convocazione 1<sup>a</sup> Seduta pubblica

**OGGETTO:**

**INDIVIDUAZIONE DELLA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE E DEI FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLE LEGGI 167/1962, 865/1971 E 457/1978, CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEL RELATIVO PREZZO DI CESSIONE.**

L'anno **duemiladieci** addì **venti** del mese di **gennaio** presso la sede municipale.

Convocato dal Vice Sindaco mediante lettera d'invito del **14/01/2010**, **prot. n° 492**, fatta recapitare a ciascun **consigliere, si è oggi riunito** il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sig. Trevisan Gilberto - **SINDACO** - e l'assistenza del Segretario Comunale **ORSO Dott. Paolo**.

Fatto l'appello, risulta quanto segue:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
1. BERNARDI Christian	*		10. MARTINI Morena		*
2. BONAMIN Moreno	*		11. OSELLADORE Paolo	*	
3. CARINATO Riccardo	*		12. PEGORARO Davide	*	
4. GASTALDELLO Andrea	*		13. PESERICO Clemente	*	
5. GIACCHERI PAOLA	*		14. ROSSI Franco	*	
6. GUARISE Giuseppe	*		15. SARTORE Aldo	*	
7. LISCIOTTO Eleana	*		16. TREVISAN Gilberto	*	
8. MARCON Ezio	*		17. VICO Sabrina	*	
9. MARINELLO Roberto		*			

**Presenti N. 15 Assenti N. 2**

Vengono **nominati scrutatori** i Sigg. **OSELLADORE Paolo**, **BONAMIN Moreno** e **CARINATO Riccardo**.

Il **Sindaco**, **TREVISAN Gilberto**, assume la presidenza.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE E DEI FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE AI SENSI DELLE LEGGI 167/1962, 865/1971 E 457/1978, CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEL RELATIVO PREZZO DI CESSIONE.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso:**

L'art. 172 del D.Lgs. 267/2000 stabilisce che i Comuni devono verificare annualmente, prima dell'approvazione del bilancio di previsione, la quantità e la qualità delle aree edificabili e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie, determinando il prezzo di cessione di ciascuna area ;

Dalla ricognizione degli immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Rossano Veneto, di seguito si elencano quelli che l'Amministrazione Comunale intende alienare nel corso dell'esercizio finanziario 2010, mediante procedura concorsuale:

IMMOBILE	CONSISTENZA	NOTE
Area residenziale in via Ramon Fg. 4 – Mappale 1387	Z.T.O. C/1.2 – sup. mq. 1.651 vol. edificabile mc. 1.320,80	superfici desunte dal frazionamento n. 2006/196267 del 27/09/2006 redatto dal Geom. F. Bonotto
Area agricola in via Ramon Fg. 4 – Mappale 1386	Z.T.O. E2a – sup. mq. 229	
Edificio in via Roma denominato “Palazzo Sebellin”.	sup. lorda coperta su più piani mq. 745,94 sup. scoperta mq. 200,00	

Non si prevede la cessione di aree a carattere produttivo.

Al fine di attribuire un valore di cessione agli immobili suddetti, da utilizzare come riferimento per l'asta pubblica, è stata redatta una perizia di stima, a firma del Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia Privata (area in via Ramon), e il Responsabile dell'Area LL.PP. e Manutenzione del Patrimonio (per l'edificio in via Roma);

Tutto ciò premesso:

Viste le perizie di stima, redatte del Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia Privata (area in via Ramon), e il Responsabile dell'Area LL.PP. e Manutenzione del Patrimonio (per l'edificio in via Roma), con le quali si individuano gli immobili oggetto di cessione e i relativi prezzi di cessione, che vengono allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Vista la legge 167/1962 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi 865/1971 e 457/1978;

Visto l'art. 172, comma 1° lettera c, del D. Lgs. 267/2000;

Acquisiti i prescritti pareri di cui all'art. 49 del predetto D. Lgs. 267/2000.

### **DELIBERA**

- 1) di prendere atto dei contenuti delle perizie di stima redatte del Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia Privata (area in via Ramon), e il Responsabile dell'Area LL.PP. e Manutenzione del Patrimonio (per l'edificio in via Roma), con le quali si individuano gli immobili oggetto di cessione e i relativi prezzi di cessione, che vengono allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che le aree e gli edifici da cedere, unitamente ai relativi prezzi di cessione, mediante procedura concorsuale per l'esercizio finanziario 2010, sono i seguenti:

### **PORZIONE AREA RESIDENZIALE IN VIA RAMON**

Individuazione lotto edificabile	Superficie fondiaria presunta	Volume edificabile presunto	Prezzo di cessione al mq.	Valore complessivo
----------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---------------------------	--------------------

				(arrotondato)
Fg. 4 – mappale 1387	Mq. 1.651	Mc. 1.320,80	€ 127,50	€ 210.500,00
Fg. 4 – mappale 1386	Mq. 229	/	€ 19,65	€ 4.500,00
			<b>Totale</b>	<b>€ 215.000,00</b>

### PALAZZO SEBELLIN IN VIA ROMA

Individuazione edificio N.C.E.U.	Superficie lorda edificio su più piani	Superfici scoperte	Valore complessivo
Fg. 3 Mappale 18 – 21 parte	Mq. 745,94	Mq. 200,00	<b>€ 700.000,00</b>

- 3) di dare atto infine che non sono in corso di attuazione interventi finalizzati alla realizzazione di insediamenti produttivi e terziari di iniziativa pubblica, e che pertanto non è necessario provvedere agli adempimenti di cui all'art. 14 del D.L. 55/1983 convertito in L. 131/1983;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, del Decreto Legislativo 267/2000.

\*\*\*\*\*

Sulla suesposta deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

-VISTO, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Il Responsabile Serv. Urbanistica  
f.to Geometra Giancarlo Faresin

-VISTO, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ex art. 49 comma 1° del D.Lgs 267/2000.

il Responsabile del Servizio Contabile  
e Gestione delle Entrate  
f.to Zelia Rag. Pan



# COMUNE DI ROSSANO VENETO

Provincia di Vicenza  
Area Urbanistica e Edilizia Privata

Piazza Marconi, 4 - 36028 Rossano Veneto (VI)  
Tel 0444/547163 - Fax 0444/547164  
P. IVA 0026162046

## STIMA SINTETICA DI UN'AREA EDIFICABILE E DI UN'AREA AGRICOLA IN VIA RAMON A ROSSANO VENETO

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, il sottoscritto geometra Giancarlo Forestin, responsabile dell'area Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Rossano Veneto, ha provveduto ad effettuare una stima sintetica di un'area edificabile, di proprietà comunale, al fine di individuarne il più probabile valore di cessione.

L'area è ubicata in via Ramon, ed è così individuata:

IMMOBILE	CONSISTENZA	NOTE
Area residenziale in via Ramon Fig. 4 - Mappale 1387	Z.T.O. C1/3 - sup. mq. 1.681	superfici desunte dal frazionamento n. 2004/19267 del 27/09/2004 redatto dal Geom. F. Borotto
Area agricola in via Ramon Fig. 4 - Mappale 1386	Z.T.O. E2a - sup. mq. 229	

L'area è collocata nel quadrante nord-est del territorio comunale, a nord della zona produttiva esistente, a circa 1,5 Km. dal centro di Rossano Veneto, ed ha accesso diretto alla via pubblica (via Ramon) con la conseguente possibilità di attecchire ai pubblici servizi.

Come evidenziato dalla precedente tabella, il vigente P.R.G. classifica gli immobili in zona residenziale di completamento C1/2/45 (parcella 1387) e in zona agricola E2a (parcella 1386); l'indice di edificazione attribuito alla Z.T.O. C1/2/45 è pari a 0,8 mc./mq.; il volume massimo edificabile è quindi pari a mc. 1320,80 (mq. 1651 x 0,8 mc./mq.), mentre la superficie massima coperta non potrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria del lotto e quindi pari a mq. 577,85 (mq. 1651 x 20%).

La particella oggetto di stima sono conseguenti al frazionamento redatto dal Geom. Franco Borotto di Tezze sul Brenta (VI), e approvato il 27/09/2004 dall'Agenzia del Territorio di Vicenza, presenta le superfici sopra riportate:

Gli interventi edificatori (è possibile intervenire in modo diretto), sono disciplinati, in via generale, dall'art. 50 dello N.T.A. (per la parte residenziale), nello specifico sulla posizione di area residenziale potranno essere costruiti principalmente edifici a carattere residenziale e di interesse pubblico e, in misura non superiore al 20% del volume potenzialmente edificabile, edifici a carattere distrettuale, commerciale, artigianale e ricettivo.



Va precisato che lungo i confini est e ovest dell'area risultano presenti alcuni edifici a ridotta distanza dai confini di proprietà che determinano, di conseguenza, un limite alla capacità edificatoria del lotto (nell'edificazione dovranno essere verificate le distanze tra i fabbricati oltre che le distanze dai confini).

L'area non è vincolata sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale.

Per una più esatta individuazione degli immobili si rinvia alla consultazione delle planimetrie allegate alla presente relazione dove, con campitura di colore rosso, si sono perimetrati le aree oggetto di stima.

Al fine di attribuire il più probabile valore di cessione dell'immobile si sono considerati i seguenti parametri:

- 1) la comparazione con beni aventi simili caratteristiche nel mercato immobiliare di Rosana Veneto;
- 2) la valutazione delle caratteristiche esterne ed intrinseche dell'area;
- 3) la localizzazione dell'area;
- 4) le previsioni urbanistiche in vigore;
- 5) la capacità edificatoria potenziale e le destinazioni d'uso consentite;
- 6) i limiti e i vincoli presenti sull'area che pongono limiti all'edificazione.

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di poter individuare i seguenti valori base di cessione, da utilizzare per l'alienazione dell'immobile mediante atto immobiliare:

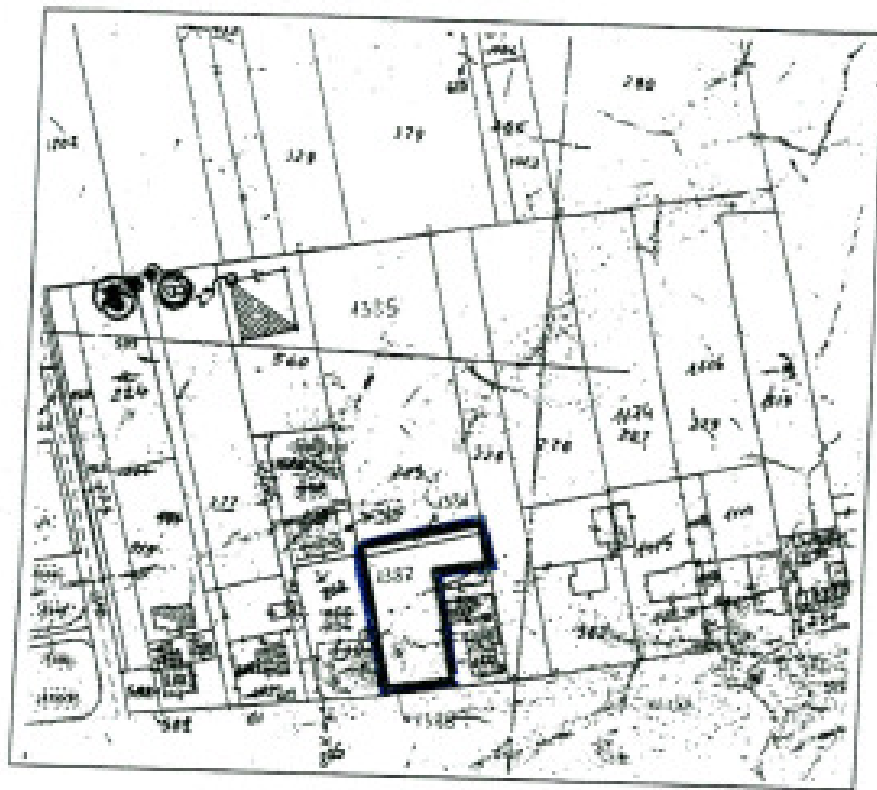
Individuazione lotto edificabile	Superficie fondiaria presunto	Volume edificabile presunto	Prezzo di cessione almq.	Valore complessivo (arrotondato)
Fig. 4 - mappale 1367	Mq. 1.661	Mq. 1.320,80	€ 127,50	€ 210.500,00
Fig. 4 - mappale 1368	Mq. 229	/	€ 19,65	€ 4.500,00
			<b>Totale</b>	<b>€ 215.000,00</b>

Rosana Veneto, il 11.01.2010

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA



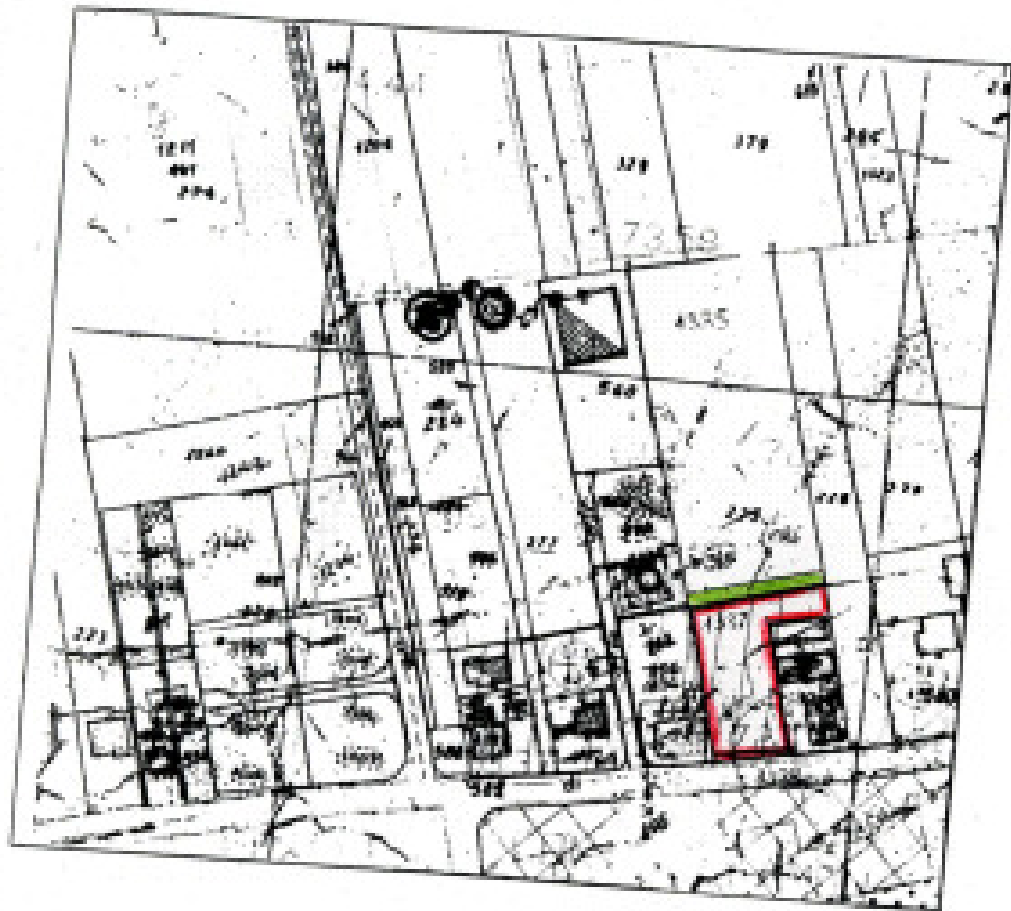
allegati: estratto di mappa;  
estratto di P.R.G.;  
estratto di mappa con individuata (in rosso) la porzione oggetto di alienazione.



estratto di mappa - scala 1:2000

Comune di Rossano Veneto - Foglio 4 - Particelle 1386, 1387





Sovrapposizione tra estratto di mappa e P.R.G. - scala 1:2000



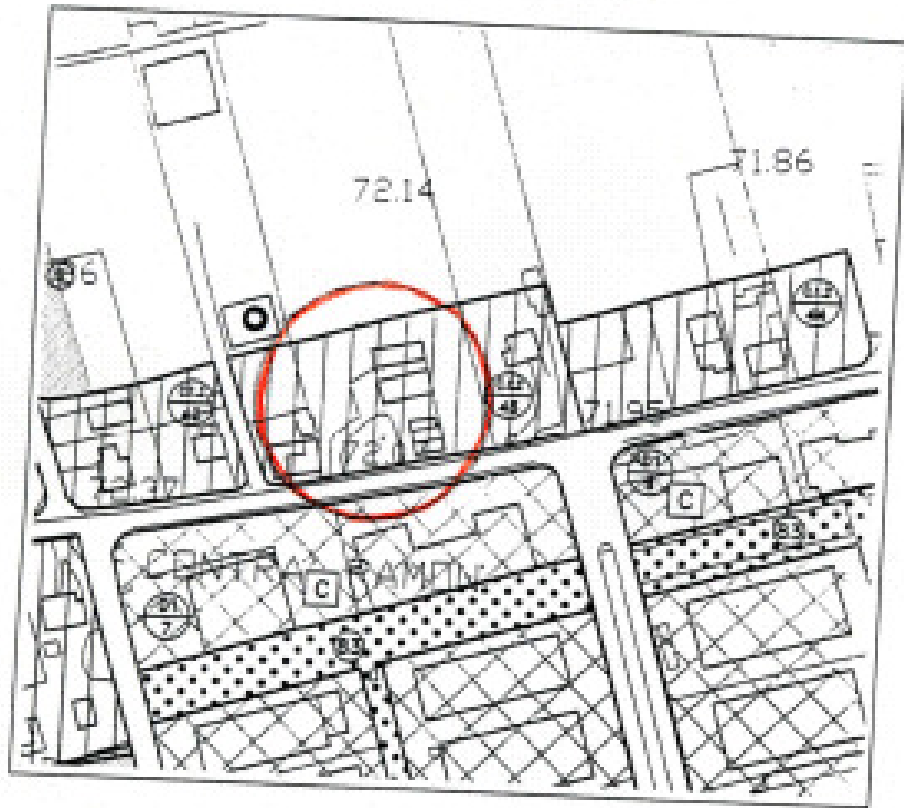
Perimetro particella 1385 (zona E2a)



Perimetro particella 1387 (zona C1 2/43)



COMUNE DI ROSSANO VENETO

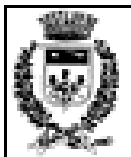


estratto del P.R.G. - scala 1:2000









**COMUNE DI ROSSANO VENETO**

**PROVINCIA DI VICENZA**

**Perizia di stima**

**"PALAZZO SEBELLIN - VIA ROMA"**

Rossano Veneto (VI), Gennaio 2010

**E' IL RESPONSABILE SERVIZIO LL.PP.  
MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO**  
Arch. Corrado Bonanno

---

---

**- UFFICIO TECNICO LL.PP. MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO -**

Piazza Roma) 4, tel.0444/870837 - email [segreteria@comune.rossano.vi.it](mailto:segreteria@comune.rossano.vi.it)

---

---

# COMUNE DI ROSSANO VENETO

Piazza Marconi, 4 - 36026 ROSSANO VENETO (Vicenza)  
tel. 0424 - 547 120-5-7 C.F. 00261850241  
e-mail: [info@comune.rossanovt.it](mailto:info@comune.rossanovt.it)

UFFICIO TECNICO LL.PP. / MANUTENZIONI DEL PATRIMONIO

---

Prot. n. 527

Il 15 Gennaio 2010

## PERIZIA DI STIMA

### OGGETTO PALAZZO SEBELLIN - VIA ROMA

Il sottoscritto Arch. Corrado Bonzano, Responsabile del Servizio LL.PP./Manutenzioni del Patrimonio - Ecologia, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia - Sezione "A" - Architetto - n. 2855, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di Rossano Veneto di redigere una Perizia di Stima relativa all'immobile "Palazzo Sebellin", attuale sede della Biblioteca Civica, sito in via Roma.

### Introduzione

L'Amministrazione Comunale di Rossano Veneto intende affermare il bene di proprietà comunale denominato "Palazzo Sebellin" in Via Roma.

La costruzione del Palazzo Sebellin, risalente all'anno 1785, deve la sua realizzazione all'opera dei due fratelli Bernardo e Baldassare Sebellin che lo destinano a propria residenza, derivandone una parte adiacente a bottega (la data di edificazione risulta certificata da una targa muraria presente nella parte est del Palazzo stesso).

Ad est del Palazzo ritroviamo una piccola costruzione, separata da uno stretto passaggio, principalmente scoperta che portava all'alto ed infine, la berchessa che veniva servita da una stradina conosciuta come "dei Fallù".

### Descrizione dei luoghi e consistenza

Il Palazzo Sebellin risulta parte di proprietà comunale (lato est) e parte di proprietà di un Istituto Bancario (lato ovest).

L'importanza storica dell'edificio appare chiara se si considera il fatto che il Palazzo Sebellin ha sempre avuto una posizione urbanistica preminente, collocandosi all'interno di una trama storica architettonica principale di Rossano Veneto, che sottolinea la grande influenza socio-economica e politica avuta dalla famiglia Sebellin nel contesto cittadino del tempo.

Appare evidente come il Palazzo costituisca una sorta di diaframma fra la città e il notevole parco urbano retrostante. Al piano terreno ospita solennemente l'attuale biblioteca comunale che si intende

trasferire in altra sede, opportunamente adeguata attraverso gli usi derivati dall'affiliazione dell'immobile.

L'edificio presenta una tipologia tradizionale tipica dello stile del palazzo veneto del 1700.

Il prospetto principale affaccia su via Roma, mentre quello posteriore guarda il Parco cretino ed hanno ambedue le medesime caratteristiche tipologiche.

La costruzione è a tre livelli fuori terra, considerando anche il sottotetto onnicoperto, collegati tramite le scale che sale dal piano terra.

I prospetti esteri non presentano particolarità decorative di pregio architettonico, ad esclusione di un timpano centrale e di un piccolo poggiatesta in pietra al primo piano.

Il palazzo, che denuncia anche esternamente in prospetto una simmetria centrale, è organizzato al piano terra attraverso la presenza dell'atrio "passante" che collega l'ingresso principale sud di via Roma al giardino retrostante a nord.

Essenzialmente all'atrio passante si articolano i vari principali, secondo una consuetudine distributiva antica, che vede la presenza del vano scale, in pietra, posto ortogonalmente al salone centrale, come unico collegamento verticale fra i tre livelli del palazzo.

Allo stato attuale, l'originario impianto architettonico dell'edificio mostra segni di numerose contaminazioni: nella sala centrale al piano terra c'è la biblioteca, i cui servizi occupano l'angolo nord est del corpo centrale; nelle altre stanze si sono succedute diverse attività commerciali, le cui aperture di fori hanno alterato l'equilibrio di facciata.

Il piano terra non presenta apparati decorativi visibili presenti invece al primo piano, da questi caratterizzato a "piano nobile": tale piano appare però molto degradato, non solo negli elementi decorativi, ma soprattutto nelle strutture portanti, sia verticali sia orizzontali, ed a causa, inoltre, di vari interventi subiti nel tempo, come l'introduzione di numerose pareti divisorie, che ne hanno completamente alterato l'originario impianto distributivo.

Il piano sottotetto appare quello più compromesso, sia nelle strutture portanti lignee di copertura (anche per infiltrazioni d'acqua), che ne minano la stabilità, sia per l'introduzione, anche qui, di partizioni interne ad uso appartamento, che ne hanno alterato la funzione.

#### Dati edili e urbanistici

"Palazzo Sabellin", per la parte di proprietà comunale, è situato a Rossaro Veneto, in via Roma, individuato catastalmente al N.C.T. Foglio 3° Mapp. 712 e 757 (parte) e al N.C.E.U. Foglio n. 3, Mapp. n. 15 e 21 (parte) come riportato nell'atto di compravendita dello stesso fabbricato, a rogito del Segretario Comunale, stipulato in data 29 Giugno 1987 Rep. 853, Prot. n. 4842.

L'immobile, conformemente all'indicazione del Piano Regolatore Generale Vigento, ricade in zona A/1 - Centro storico. L'edificio, sottoposto a vincolo come da nota del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali prot. 2775 del 12/12/1987 di cui alla ex L. n. 1089/30, ex D.Lgs. n. 480/89 (abrogato), ora D.Lgs. n. 42 del 28/01/2004 è tutelato dalle strutture urbanistiche mediante l'imposizione di due gradi di protezione:

trasferire in altra sede, opportunamente adeguata attraverso gli uti derivanti dall'alienazione dell'immobile.

L'edificio presenta una tipologia tradizionale tipica dello stile del palazzo veneto del 1700.

Il prospetto principale affaccia su via Roma, mentre quello posteriore guarda il Parco omerico ed hanno ambedue le medesime caratteristiche tipologiche.

La costruzione è a tre livelli fuori terra, considerando anche il sottotetto praticabile, collegati tramite la scala che sale dal piano terra.

I prospetti esterni non presentano particolarità decorative di pregio architettonico, ad esclusione di un timpano centrale e di un piccolo poggiatesta in pietra al primo piano.

Il palazzo, che denuncia anche esternamente in prospetto una simmetria centrale, è organizzato al piano terra attraverso la presenza dell'atrio "passante", che collega l'ingresso principale sud di via Roma al giardino retrostante a nord.

Lateralmente all'atrio passante si attestano i vari principali, secondo una consuetudine distributiva precisa, che vede la presenza del vano scale, in pietra, posto ortogonalmente al salone centrale, come unico collegamento verticale fra i tre livelli del palazzo.

Allo stato attuale, l'originario impianto architettonico dell'edificio mostra segni di numerose contaminazioni: nella sala centrale al piano terra c'è la biblioteca, i cui servizi occupano l'angolo nord est del corpo centrale; nelle altre stanze si sono succedute diverse attività commerciali, le cui aperture di fori hanno alterato l'equilibrio di facciata.

Il piano terra non presenta apparati decorativi visibili, presenti invece al primo piano, da questi caratterizzato a "piano nobile": tale piano appare però molto degradato, non solo negli elementi decorativi, ma soprattutto nelle strutture portanti, sia verticali sia orizzontali, ed a causa inoltre di vari interventi subiti nel tempo, come l'introduzione di numerose pareti divisorie, che ne hanno completamente alterato l'originario impianto distributivo.

Il piano sottotetto appare quello più compromesso, sia nelle strutture portanti lignee di copertura (anche per infiltrazioni d'acqua), che ne minano la stabilità, sia per l'introduzione, anche qui, di partizioni interne ad uso appartamento, che ne hanno alterato la funzione.

#### Dati edili e urbanistici

"Palazzo Sebellin", per la parte di proprietà comunale, è situato a Rosazzo Veneto, in via Roma, individuato catastalmente al N.C.T. Foglio 3<sup>a</sup> Mapp. 752 e 757 (parte) e al N.C.E.U. Foglio n. 3, Mapp. n. 18 e 21 (parte) come riportato nell'atto di compravendita dello stesso fabbricato, a rogito del Segretario Comunale, stipulato in data 29 Giugno 1987 Rep. 853, Prot. n. 4542.

L'immobile, conformemente all'indicazione del Piano Regolatore Generale Vigente, ricade in zona A/1 - Centro storico. L'edificio, sottoposto a vincolo come da nota del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali prot. 2775 del 12/03/1997 di cui alla ex L. n. 1089/96, ex D.Lgs. n. 460/99 (abrogato), ora D.Lgs. n. 42 del 28/01/2004, è tutelato dallo strumento urbanistico mediante l'imposizione di due gradi di protezione:

- Parte ovest: GRADO DI PROTEZIONE 3:

*Restoro propositivo*

*"Edifici di valore storico architettonico di cui sono previste la conservazione ed il ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte le operazioni tese alla valorizzazione di tutti gli elementi caratterizzanti esistenti con la possibilità di innovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate ed inoccupabili nel rispetto delle forme e dei materiali originali"*

- Parte est: GRADO DI PROTEZIONE 4:

*Riabilitazione parziale di tipo A*

*"Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e, parzialmente, dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte quelle operazioni di conservazione, ripristino e sostituzione che emergeranno da una accurata analisi dello stato di fatto e proposte progettuali nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'arabato esterne, cornici, coperture, torrette, porticati ed elementi decorativi. Sono consentiti anche gli interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio"*.

Inoltre, con il Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto - Ministero per i Beni e le Attività Culturali - del 13/01/2008, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 43 del 22 gennaio 2004, art. 10 comma 3 lettera a), è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante per l'immobile denominato Palazzo Sebellin con parco sito in Rossano Veneto - Tutela monumentale (vedere planimetria allegata).

Secondo quanto previsto dalla Valutazione al Centro Storico, approvata con modifica d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 81/85 e con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 81/85, l'immobile ricade in zona A1 - Centro storico.

#### Ubertini conseguibili con l'alienazione

Recentemente l'Amministrazione Comunale di Rossano Veneto ha sostenuto un rilevante impegno finanziario per l'acquisizione al patrimonio comunale di Villa Caffo-Navarini (delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 07/07/2001), esercitando il diritto di prelazione nei confronti del precedente proprietario.

Nel valorizzare tale scelta, la Giunta Comunale ha manifestato la volontà di usufruire della Villa, oltre che per aspetti socio-culturali (manifestazioni teatrali, mostre di pittura, convegni...), anche per allentare, su alcuni locali, la Biblioteca Comunale.

Sono quindi in asse di valutazione gli aspetti tecnici e le soluzioni architettoniche ed edilizie che si intendevano adottare per raggiungere l'obiettivo sopra indicato.

La scelta di alienare la porzione di Palazzo Sebellin è dettata da esigenze economiche. Nello specifico i fondi ricavati saranno utilizzati per realizzare opere di interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale alienando l'edificio consentirà comunque unicamente interventi edili compatibili con la tipologia edilizia dell'immobile e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli derivati dallo strumento urbanistico vigente, nonché nel rispetto della Variante al Centro Storico.

Le destinazioni d'uso che appaiono compatibili con la finalità di tutela dell'edificio sono le seguenti:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, studi professionali e commerciali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- attrezzature pubbliche e private a servizio della città residente;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

### Esame e giudizio

È indispensabile un intervento di ripristino e sistemazione di gran parte dell'edificio, in primo luogo il consolidamento dei solai esistenti e la realizzazione degli impianti tecnologici elettrico, riscaldamento ed climatizzazione, nonché idrico-sanitario e fognario.

Si dovrà, inoltre, provvedere al consolidamento delle strutture murarie, al ricambio della struttura portante dello scalone monumentale ed al ripristino di tutte le coperte in legno e dell'orditura primaria.

L'attuale stato dell'edificio necessita di un intervento di lavori di manutenzione in linea generale consistenti in:

- 1) Lavaggio, staccatura e sabbiatura del pavimento esistente;
- 2) Intonacatura e integgiatura delle pareti interne;
- 3) Ripristino e sistemazione delle scale esistenti;
- 4) Consolidamento strutturale dell'edificio;
- 5) Ripristino e sistemazione della copertura esistente.

### Dati tecnici

La superficie utile lorda dell'area immobiliare ai vari piani è la seguente:

Piano Terra: Mc 244,08 + Mq 41,18 (portico al 50% Mq 20,59) = Mq 264,67;

Piano Primo: = Mq 241,68;

Piano Secondo: = Mq 236,68;

Corridoio esterno: = Mq 200,00.

### Criteri di valutazione

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire tutte le indagini, i sopralluoghi e quanto altro necessario ed indispensabile per l'esatta individuazione dell'immobile.

Da informazioni raccolte e per esperienza diretta del sottoscritto, per beni simili per conformazione e

ed omogeneità d'uso, quello di cui trattasi, tenuto conto della ubicazione, del valore storico dell'immobile, della destinazione, dello stato di manutenzione e conservazione, i valori attuali di mercato sono i seguenti:

Piano Terra: Mq. 264,64 a €/Mq. 1.245,00 = € 329.476,80;  
Piano Primo: Mq. 249,66 a €/Mq. 1.245,00 = € 310.664,25;  
Piano Secondo: Mq. 239,66 a €/Mq. 1.245,00 = € 298.364,25;  
Cortile esterno: Mq. 229,00 a €/Mq. 12,00 = € 2.748,00.  
PARZIALE € 933.253,30.

#### Stima dell'area

Considerato e ribadito il valore storico dell'immobile e tenuto conto dello stato di degrado dell'edificio e ditate le spese necessarie ad un intervento minimo di sistemazione generale, si stima in un valore pari a - 26% della stima presunta, relativamente all'ivallo di : Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.  
In base a quanto precedentemente esposto il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi viene computato nel modo che segue:

Piano Terra: Mq. 264,64 a €/Mq. 1.245,00 = € 329.476,80 (- 26% del valore) = € 247.107,69  
Piano Primo: Mq. 249,66 a €/Mq. 1.245,00 = € 310.664,25 (- 26% del valore) = € 228.640,69  
Piano Secondo: Mq. 239,66 a €/Mq. 1.245,00 = € 298.364,25 (- 26% del valore) = € 220.773,19  
Cortile esterno: Mq. 229,00 a €/Mq. 12,00 = € 2.748,00

SOMMA IL VALORE COMPLESSIVO PARZIALE € 700.824,46  
ARROTONDAMENTO (Euro centesimi/100) € 700.824,46

#### Conclusioni

Il valore stimato relativo all'immobile di cui all'oggetto, risulta pari a € 711.000,00 (Euro settecentomila/100).

Li, Rossano Veneto Gennaio 2010

Fra il RESPONSABILE SERVIZIO U.P.V.  
MARITENE KRIVDEL PATRIMONIO  
Arch. Giordano Bonanno

#### Stipula alla vendita:

- 1) Planimetria Catastrale - Scala: 1:2000;
- 2) Planimetria P.R.G. - Scala: 1:5000;
- 3) Planimetria allegata al Decreto della Direzione Regionale per il Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto - Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- 4) Planimetria P.R.G. Valutata Dato Spazio - Scala: 1:2000;
- 5) Piano Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Coperture - Scala: 1:50;
- 6) Documentazione Fotografica.







ROSSANO VENETO

P.R.G.

trav. n° 13.3.1

B

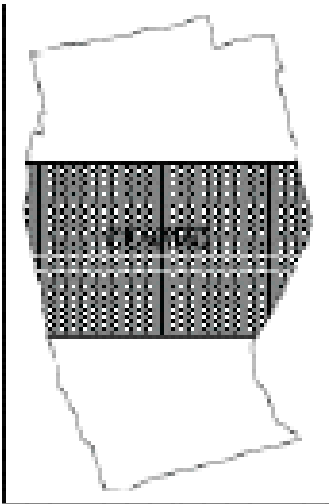
scala :  
1 : 2.000

P.R.G. - ZONA SIGNIFICATIVA CENTRO

Proprietà Variante:  
arch. M. CAPPARA

Il Sindaco :  
-

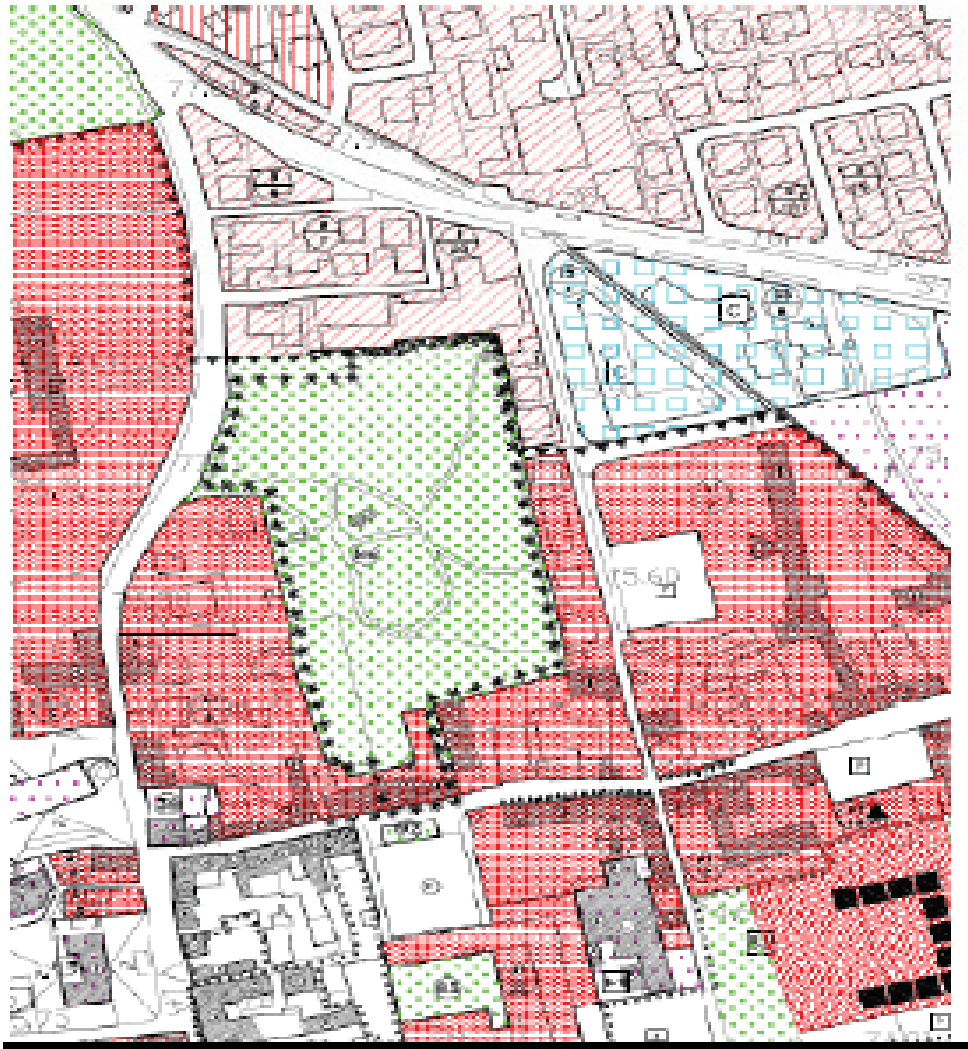
Il Segretario :  
-

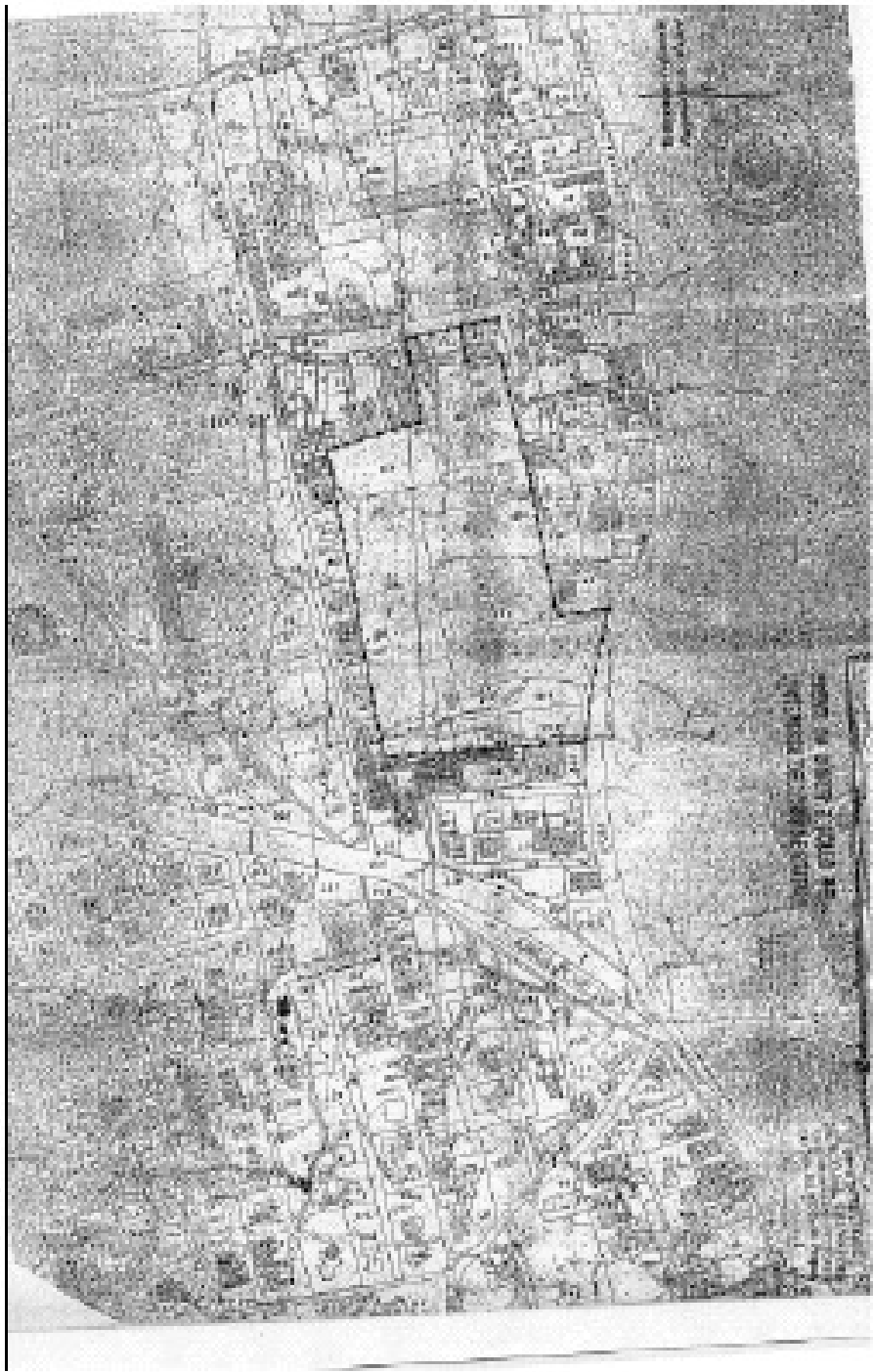


**VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**  
**Relazione di Valutazione Ambientale n° 000/14/2014 del 02/02/2014 - 000/14/2014/0001**  
**Relazione di Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0002 del 02/02/2014**  
**Relazione di Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0003 del 02/02/2014**

- INQUADRIAMO AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**
- 000/14/2014/0001 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0001
  - 000/14/2014/0002 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0002
  - 000/14/2014/0003 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0003
  - 000/14/2014/0004 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0004
  - 000/14/2014/0005 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0005
  - 000/14/2014/0006 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0006
  - 000/14/2014/0007 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0007
  - 000/14/2014/0008 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0008
  - 000/14/2014/0009 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0009
  - 000/14/2014/0010 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0010
  - 000/14/2014/0011 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0011
  - 000/14/2014/0012 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0012
  - 000/14/2014/0013 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0013
  - 000/14/2014/0014 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0014
  - 000/14/2014/0015 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0015
  - 000/14/2014/0016 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0016
  - 000/14/2014/0017 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0017
  - 000/14/2014/0018 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0018
  - 000/14/2014/0019 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0019
  - 000/14/2014/0020 - Valutazione Ambientale n° 000/14/2014/0020







# ROSSANO VENETO

**P.R.G.**  
VARIANTE  
CENTRO STORICO

tav.  
n° **13.3.2** progetto

scala :  
1 : 1.000

**P.R.G. – ZONA SIGNIFICATIVA  
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**

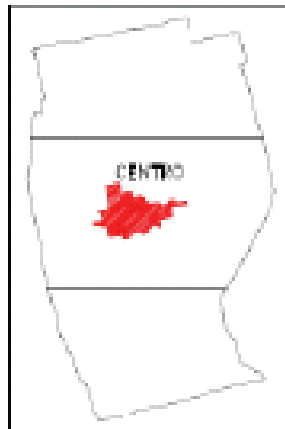
Il Proprietario  
arch. F. PAROLIN  
arch. E. SACCHETTO

Il Sindaco :

\_\_\_\_\_

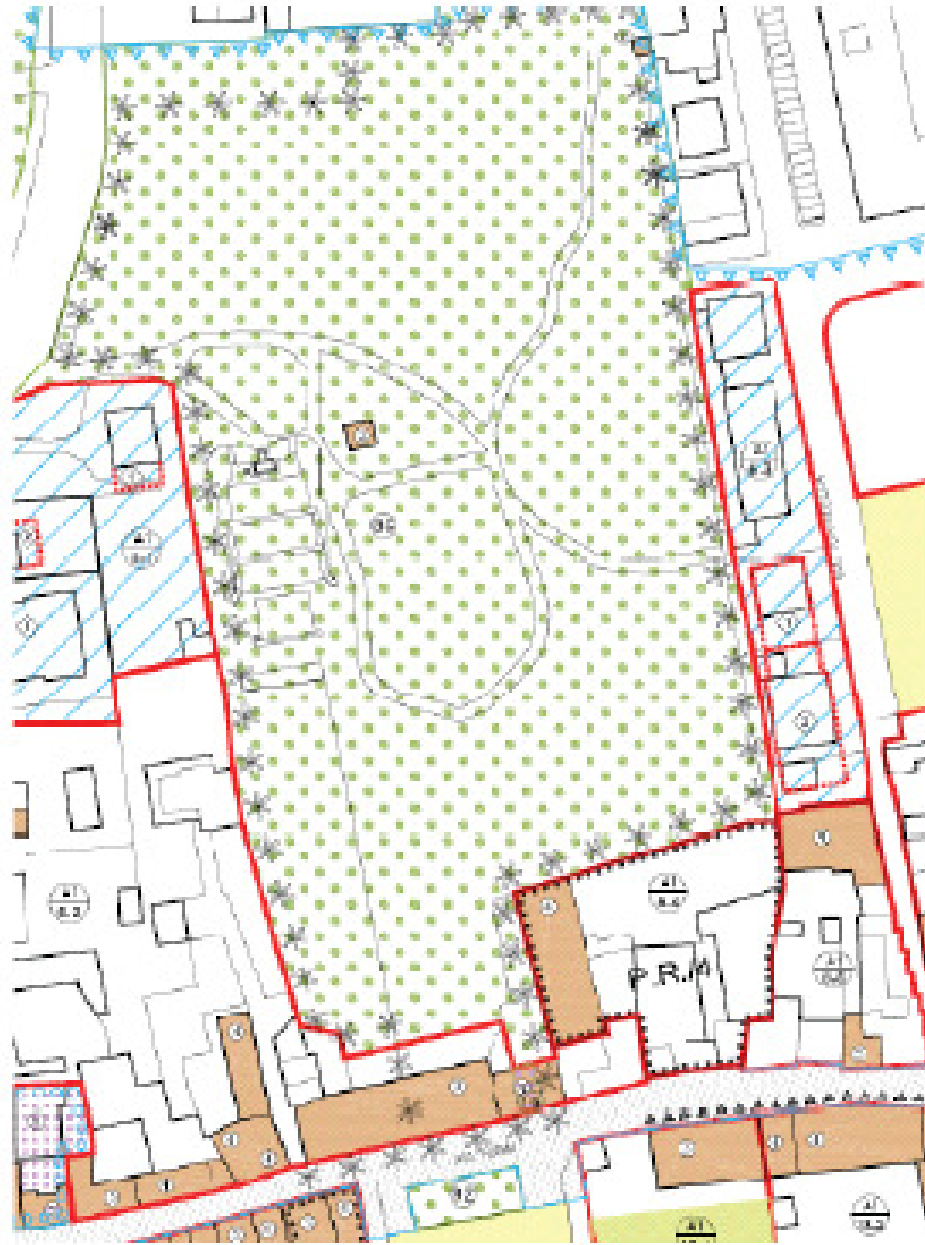
Il Segretario :

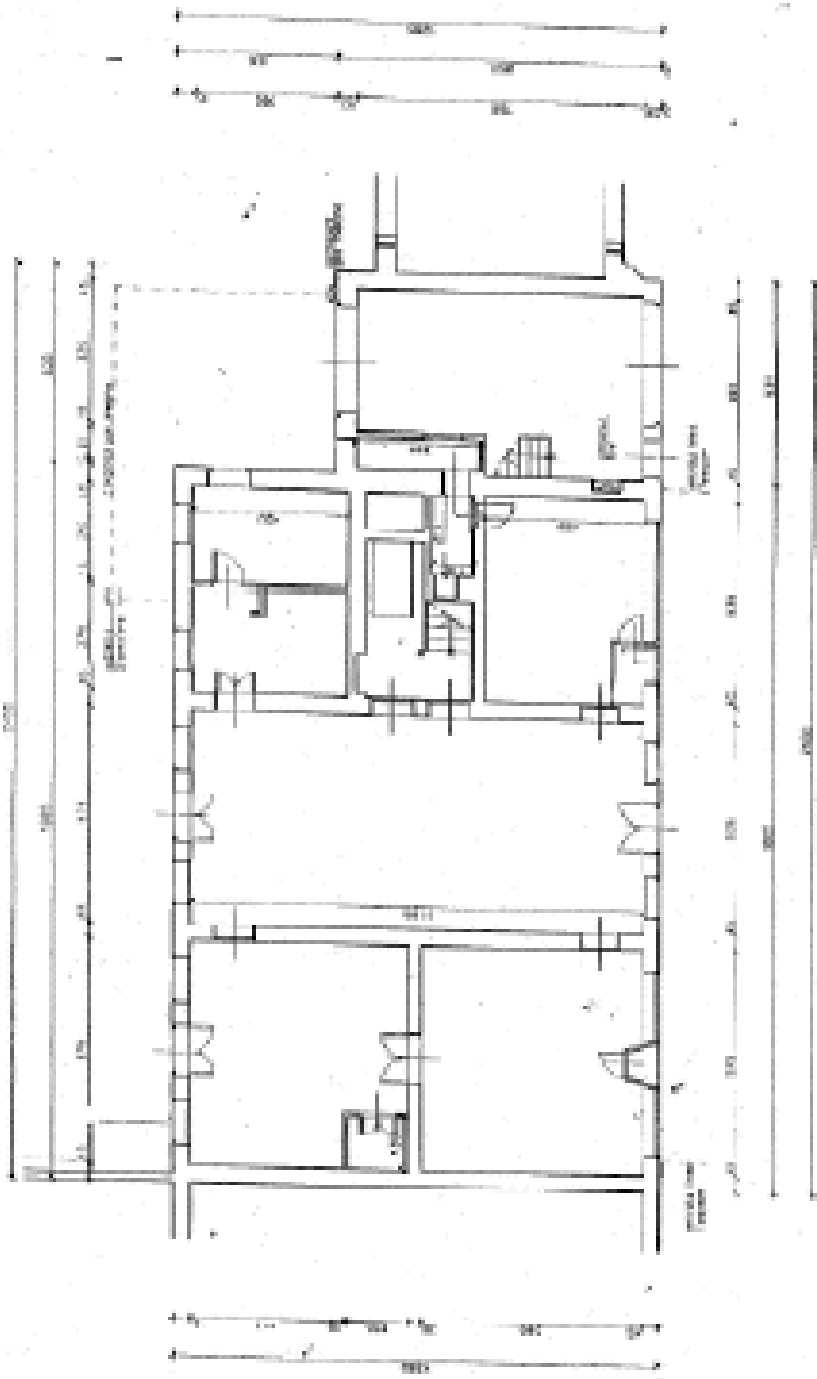
\_\_\_\_\_



REGOLAMENTO ALLA D.G.R. N° 2813 DEL 28/07/2008  
E ALLA D.G.R. N° 89 DEL 22/01/2008

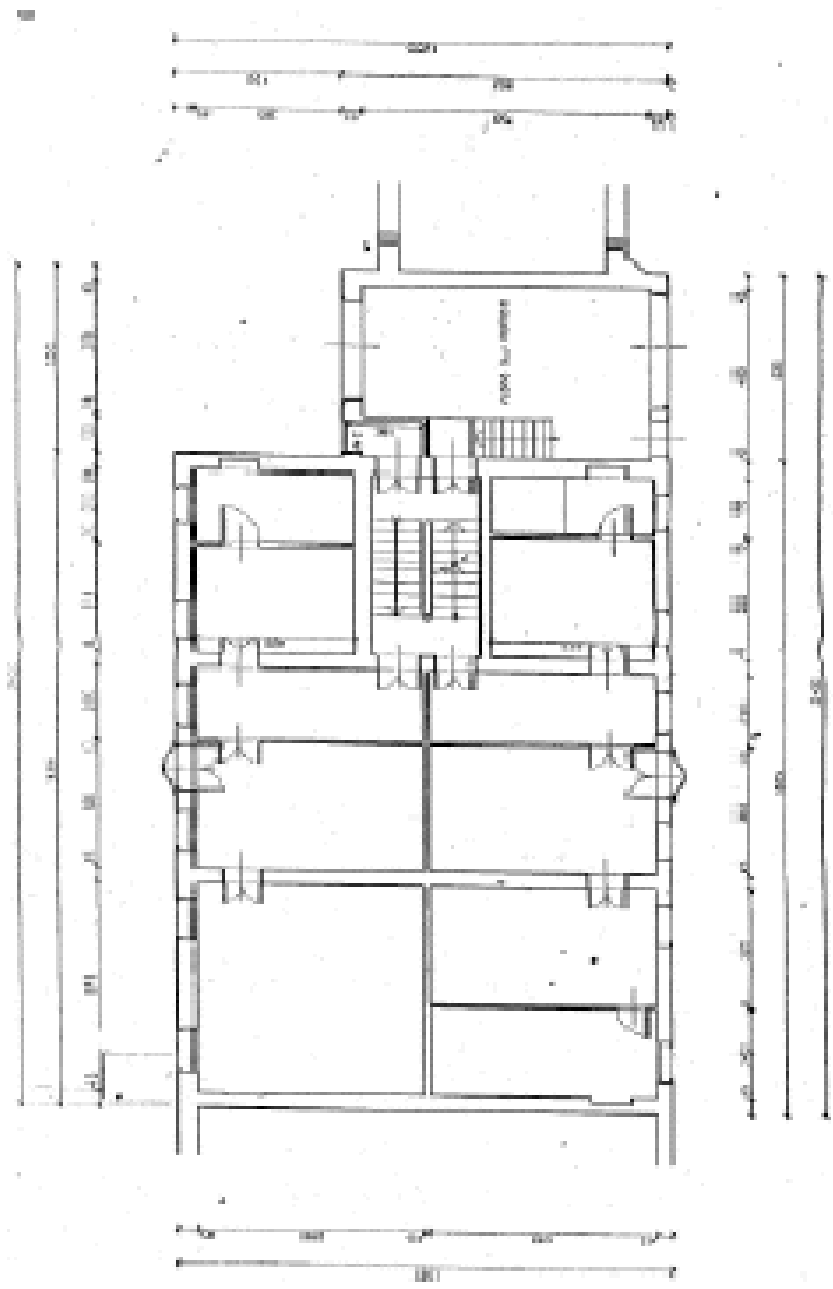
Perfezionamento del Piano Urbanistico al quale del Senato  
Ministrato del 07.12.2008 (Relazione a Piano Urbanistico)



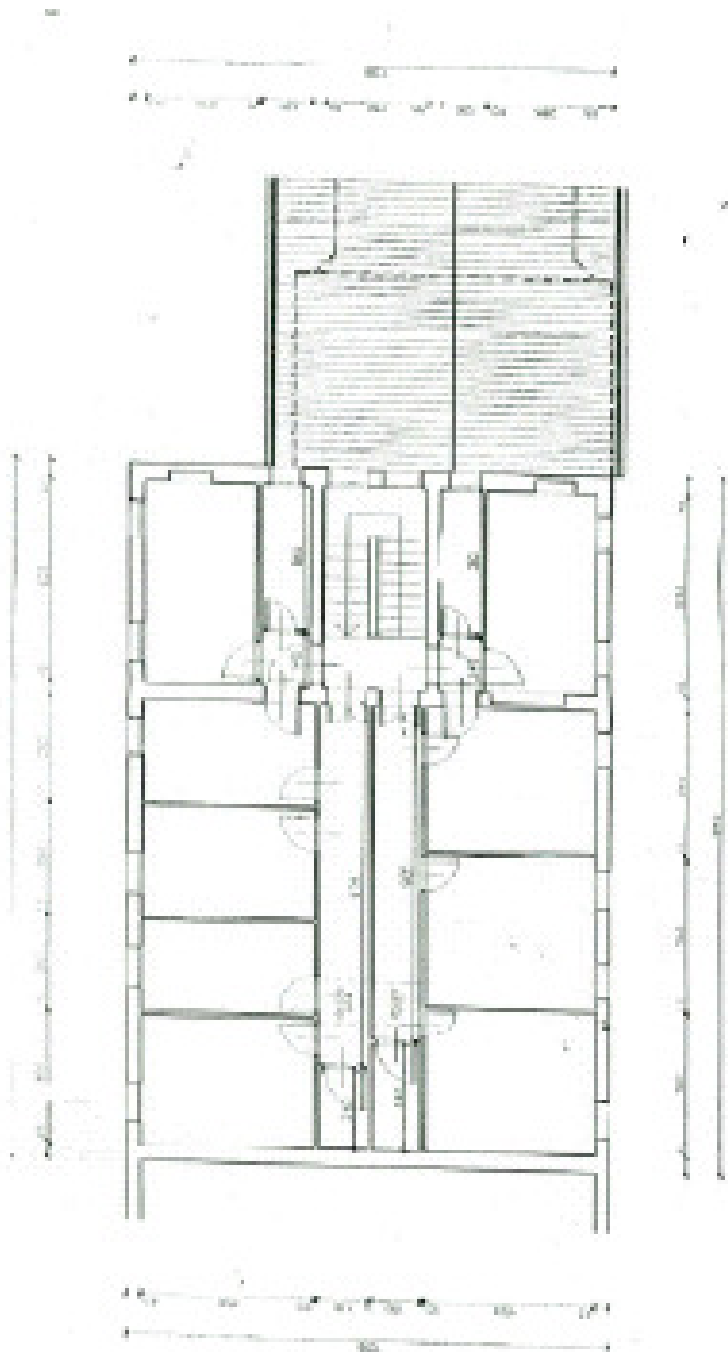


PIANTA PIANO TERRA

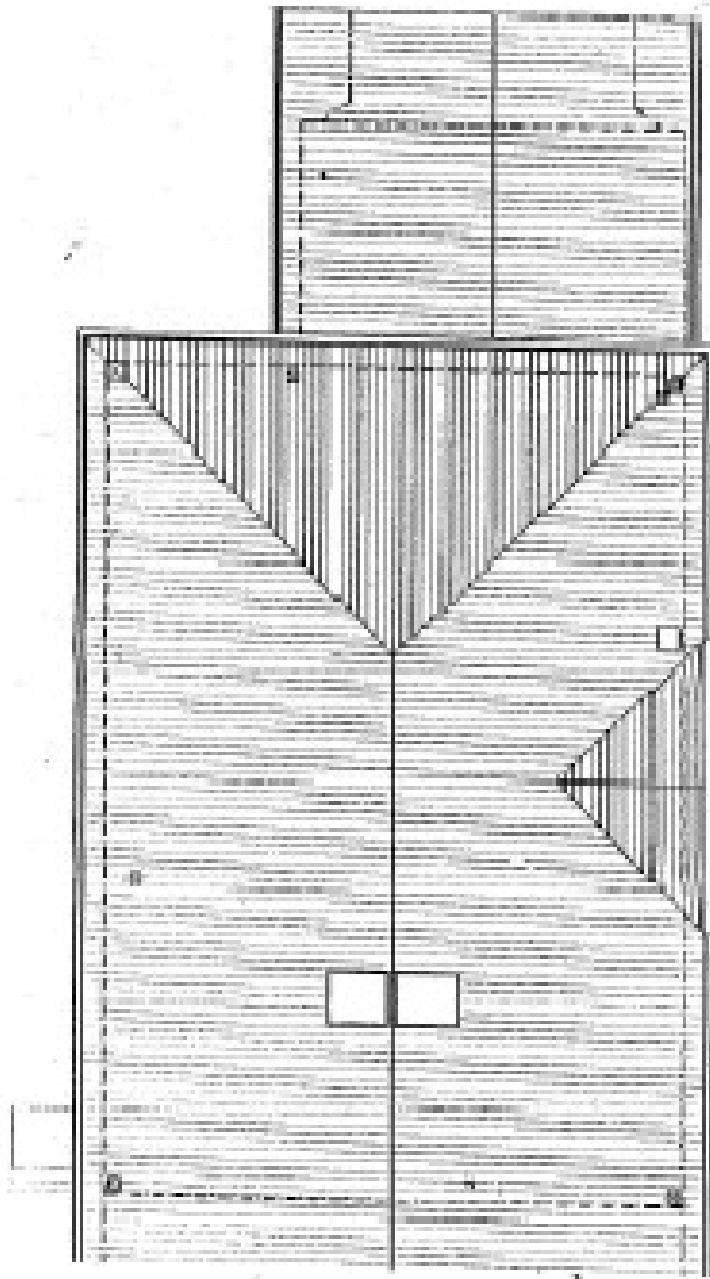




PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA COPERTURA



COMUNE DI ROSSANO VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

## Documentazione fotografica

**"PALAZZO SEBELLIN - VIA ROMA"**

Tr. U

Rossano Veneto, 8, Gennaio 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LL.PP.  
MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO  
ARCH. CLOTILDE BORGATO

**VISTA SUD**



**VISTA NORD OVEST**



**VISTA NORD EST**



**VISTA SUD EST**



VISTA NORD EST



**SINDACO:** Allora qui abbiamo individuato, mi sembra, Segretario: ho visto che è una parte molto breve che ha seguito Lei ...

**SEGRETARIO:** Sì.

**SINDACO:** ... alcune nostre proprietà che sono quelle ...

**VICESINDACO:** "Sempre quee"!

**SINDACO:** ... che da sempre abbiamo messo, praticamente, in vendita, con la speranza che, prima o dopo, vengano praticamente, collocate. E' quasi un Atto obbligato a farlo, per garantirci la possibilità di prendere decisioni in merito ad eventuali Bandi d'Asta ...

**SEGRETARIO:** Da emanare, sì.

**SINDACO:** ... a Bandi di Vendita. Bene. E' aperta la Discussione. Prego.

**GUARISE:** Sì. Mi pare che questo sia uno dei soliti Provvedimenti quasi obbligatori, che consente, qualora ci fossero scelte vere, di operare, trovando già, praticamente, il campo ... campo pronto. Anche se poi il discorso di un obbligo formale non comporta necessariamente il fatto che, poi, queste cose diventino operative, leggendo, almeno, uno di questi immobili e ricordando un po' la storia. Comunque, siccome è un Atto che si può dire, tranquillamente, tra virgolette, dovuto, perché è un Atto formale, non credo che ci siano grosse discussioni per quanto mi riguarda, perché sono cose quasi per obbligo di Legge, tra virgolette, in sostanza.

**SINDACO:** Perfetto. Altri interventi?

**VICESINDACO:** Nessuno.

**SINDACO:** Nessun altro intervento. Dichiarazioni di Voto? ... Allora passiamo alla votazione. Quanti favorevoli ad approvare il Punto n. 2? Non sto qui a rileggerlo, perché l'abbiamo appena letto, perciò la memoria, per quel poco, così, tempo, non ci tradisce.

**Il Sindaco pone in votazione la suesposta proposta di deliberazione che viene approvata con voti favorevoli n. 12, astenuti n. 3 (Peserico Clemente, Guarise Giuseppe e Bernardi Christian), legalmente espressi da n. 15 consiglieri presenti e votanti.**

**La presente deliberazione viene altresì dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000, con voti favorevoli n. 12, astenuti n. 3 (Peserico Clemente, Guarise Giuseppe e Bernardi Christian), legalmente espressi da n. 15 consiglieri presenti e votanti.**



Letto il presente verbale viene sottoscritto a sensi dell'art. 43 comma 6 del vigente Statuto.

**IL PRESIDENTE**  
**F.TO TREVISAN GILBERTO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.TO ORSO Dott. Paolo**

=====

N. **140** Reg. Pubbl.

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
**(ART. 124 d.Lgs. 267/2000)**

Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno **09/02/2010** all'albo pretorio ove rimarrà esposto per quindici giorni consecutivi.

li **09/02/2010**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.TO ORSO Dott. Paolo**

=====

Si certifica che la presente deliberazione, è **DIVENUTA ESECUTIVA** il ..... per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
.....

=====

**COPIA USO WEB**