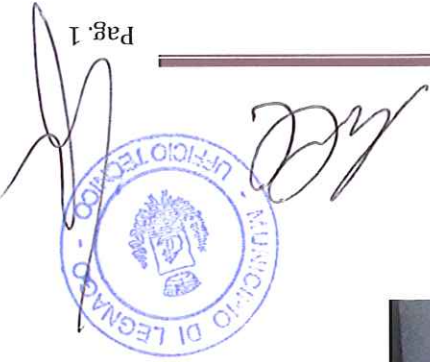




**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEL FABBRICATO ADIBITO AD "EX BIBLIOTECA
E SALA CIVICA" SITO IN LOCALITA' DI PORTO DI LEGNAGO (VR)**

Legnago, 15 settembre 2015

Serv. 2° GZ/mc
Prot. n. 29622

CITTÀ DI LEGNAGO
Ufficio Tecnico – Settore III°
Via XX Settembre, 29 – 37045 Legnago (Verona)
Tel. 0442/634915 - Fax 0442/634920
e-mail: llpp@comune.legnago.vr.it web: www.comune.legnago.vr.it
PEC: legnago.vr@cert.ip-veneto.net



INDICE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
2. UBICAZIONE
3. DESCRIZIONE
4. PROPRIETA'
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
6. DATI CATASTALI
7. CONSISTENZA
8. STATO DI MANUTENZIONE E IMPIANTI TECNOLOGICI
9. NOTE SUL BENE IMMOBILE
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
11. CONCLUSIONE

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: VENDITA

Epoca di riferimento della valutazione: SETTEMBRE 2015

Data di ultimazione della valutazione: SETTEMBRE 2015

Indirizzo: Via Ospital Vecchio, 11 - Porto di Legnago (VR)

Descrizione: Palazzina ad uso biblioteca e sala civica disposta su 3 piani fuori terra, con locali C.T. esterni ed accessibili solo dal cortile della scuola materna.

Data di costruzione: 1979

Consistenza: $(163,35 * 3 + 25,74) = 515,79$ mq di superficie lorda

Proprietà: COMUNE DI LEGNAGO

Attuale uso: SALA LETTURA al piano terra (i piani 1° e 2° sono chiusi al pubblico)

Identificativi Catastali: CT - Comune di Legnago, Foglio 26, mappale 79 parte

EU - Comune di Legnago, Foglio 26, mappale 79, sub. 2, sub. 3 e sub 4

Valore :

270.000,00 €

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

I sottoscritti Ing. Gianni Zerbini, nato a Legnago (Vr) il 5 giugno 1953, codice fiscale ZRBGNN53H05E512S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona con numero di iscrizione 1497, in qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Legnago, e Geom. Canali Marina, nata a Trecenta (Ro) il 9 luglio 1967, in qualità di Istruttore Tecnico Direttivo del Settore Tecnico del Comune di Legnago, dopo aver compiuto sopralluogo sul bene in oggetto, sito in Legnago (Verona), Via Ospital Vecchio, n. 11, a Porto, allo scopo di stimare il più probabile valore di mercato, espongono la seguente:

RELAZIONE PERTALE DI STIMA

L'immobile oggetto di perizia consiste in un edificio adibito a biblioteca, intitolata a "G. Bellinato", e sala civica comunale inserito nel "piano per le alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale 2015-2017" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 28 maggio 2015.

L'immobile insiste su un lotto edificato attualmente comprendente anche altre unità edilizie e dalle quali dovrà essere disgiunto con apposito atto di frazionamento ed eventuale ridefinizione del confine, prima della vendita.

Lo scopo della valutazione è la definizione del più probabile valore di mercato ai fini della sua alienazione.



vicinanze.

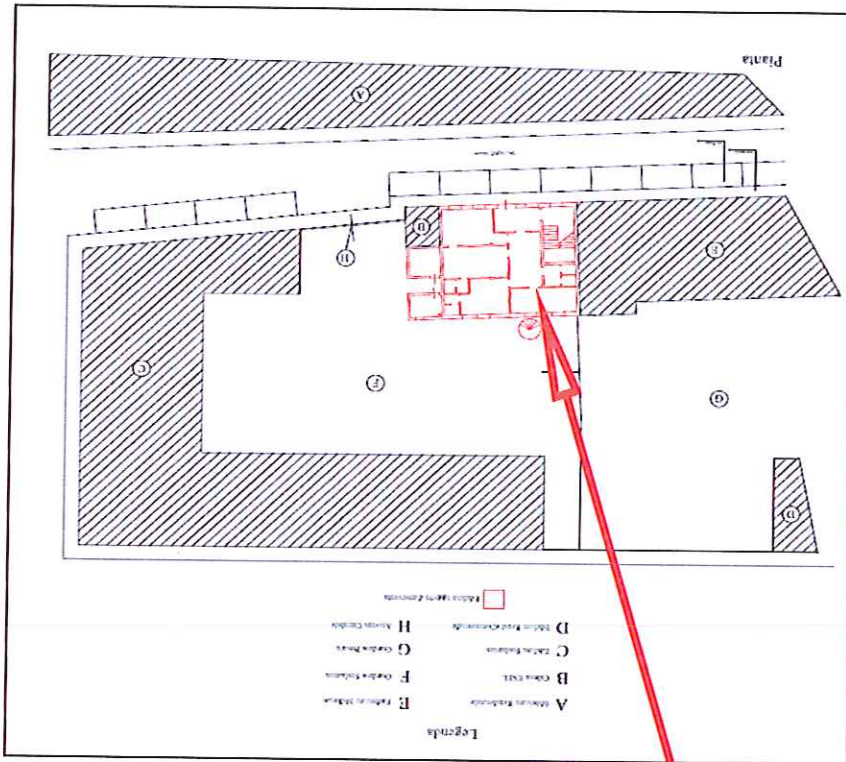
L'immobile viene a collocarsi nel centro del quartiere di Porto, con parcheggi nelle immediate

della Salute, a nord con Via Mazzini e ad ovest con la Piccola Fraternità di Porto di Legnago. pressoché rettangolare confinante a sud con Via Ospital Vecchio, ad est con P.zza Madonna

adibito a scuola dell'infanzia e nido integrato (non oggetto di valutazione), presenta una forma Il lotto, comprendente oltre alla palazzina "biblioteca" oggetto di stima anche un fabbricato di via Ospital Vecchio.

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel quartiere di Porto di Legnago, al civico 11

2. UBICAZIONE



Schema del complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima (indicato con la freccia rossa)



Corografia con
indicato il centro
urbano di
Legnago ed il
quartiere di Porto
in sinistra Adige



3. DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato nel 1979 per ospitare attività parascolastiche e civiche (ambulatori per medicina scolastica e preventiva, biblioteca e sala riunioni), su terreno già di proprietà comunale.

Insiste su una superficie complessiva di 190 mq, compreso la centrale termica, accessibile solamente dall'esterno, ubicata nel cortile della scuola dell'infanzia "Don Candido Mazzi" (la delimitazione a nord/ovest dovrà trovare riscontro in una ridefinizione del confine e successivo frazionamento).

L'edificio risulta di forma rettangolare e disposto su 3 piani, con accesso comune da via Ospital Vecchio.

Sul lato ovest risulta in aderenza con l'edificio di proprietà della Piccola Fraternità di Porto di Legnago, seppur superandolo in altezza di un piano.

Sul lato est risulta parzialmente in aderenza con la cabina di trasformazione dell'ENEL.

La struttura portante si compone di fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a., pilastri e travi in cemento armato, muraure in mattoni pieni e solai in c.a. precompresso. Il manto di copertura è realizzato in tegole di cemento.

Sul retro, e precisamente nel cortile della scuola dell'infanzia "Don Candido Mazzi" risulta ubicata una scala a chiocciola in cemento armato a vista, con funzioni di scala di emergenza (non più a norma).

Al piano terra, di altezza 3,40 mt., troviamo oggi, oltre all'ingresso comune ed il vano scala di accesso ai piani superiori, un locale di disimpegno accettazione e accesso ai servizi igienici, quattro locali adibiti a sala lettura di cui due (ex ambulatori) con annesso servizio igienico;

Al piano primo, di altezza 3,40 mt., risulta collocato un locale "open space" ad uso biblioteca con relativi servizi igienici;

Al piano secondo, di altezza 3,35 mt., risulta collocato un locale "open space" ad uso sala civica con relativi servizi igienici ed un locale ripostiglio;

Le finiture interne presentano caratteristiche non di pregio;

I pavimenti dell'ingresso, del vano scale e dei gradini, della biblioteca e della sala civica sono realizzati in lastre di marmo mentre nei locali lettura al piano terra e nei servizi igienici e ripostigli risultano piastrelle in gres;

I muri sono intonacati e tinteggiati mentre i servizi igienici e i due locali al piano terra, ex ambulatori, sono rivestiti in piastrelle smaltate;

I servamenti esterni sono in legno di abete nazionale con vetri singoli e le finestre sono dotate di tapparelle in p.v.c.

Al piano terra le finestre sono dotate di grate di protezione.



Nel 2014 è stata eseguita sull'immobile in oggetto l'indagine per la determinazione della prestazione energetica globale ottenendo il valore di 35,76 kWh/mc anno attribuendo all'edificio la classe energetica "F".

Esternamente all'edificio sul lato nord-est risultano ubicati due locali seminterrati ove trova collocazione la centrale termica con accesso solo dal cortile della scuola per l'infanzia e nido integrato "Don Candido Mazzi";

4. PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile in oggetto è così distinta:
- al 100% del Comune di Legnago - c.f. 00597030238, il quale realizzò l'edificio nel 1979 su terreno già di proprietà.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Visto il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 2293 del 24.07.2007, entrato in vigore in data 06.09.2007 e successive varianti, che classifica l'immobile in oggetto con la seguente destinazione urbanistica:
"A1 - culturali e ambientali nei centri abitati - attrezzature collettive", soggetti a grado di protezione 3A - Ristrutturazione con vincolo parziale;
Le zone territoriali omogenee in argomento sono disciplinate in particolare dagli articoli n. 14-15-16-19 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale;
Visto il Piano di Assetto del Territorio, in itinere, il medesimo immobile risulta classificato: "Sistema insediativo - Centri Storici";
Le zone territoriali omogenee in argomento sono disciplinate in particolare dall'articolo n. 53 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto del Territorio;
Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia come parte integrante e sostanziale.



6. DATI CATASTALI

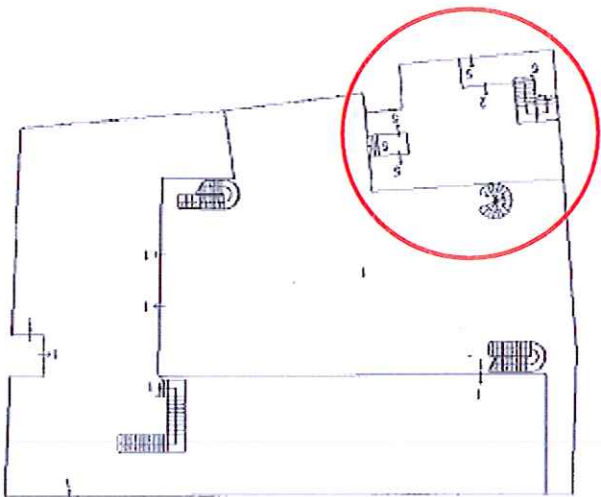
L'immobile in oggetto risulta così censito catastalmente:

- **Catasto Terreni** del Comune di Legnago al Foglio 26 mappale 79 - Ente Urbano di 1651mq
 - **Catasto Fabbricati** del Comune di Legnago al Foglio 26 mappale 79:
 - . sub 2: Cat. B/5 cl.2 consistenza 425 mc - Rendita 395,09 € (piano terra)
 - . sub 3: Cat. B/5 cl.2 consistenza 470 mc - Rendita 436,92 € (piano primo - biblioteca)
 - . sub 4: B/5 cl.2 consistenza 470 mc - Rendita 436,92 € (piano secondo - sala civica)
 - . sub 5: parti comuni non censite
- Sulla stessa particella terreno, come sopra ricordato, insiste l'ulteriore unità immobiliare urbana, NON OGGETTO DI STIMA:
- . sub 1: Cat. B/5 cl.2 consistenza 665 mc - Rendita 6.195,92 € (piano terra e primo - scuola infanzia e nido integrato)

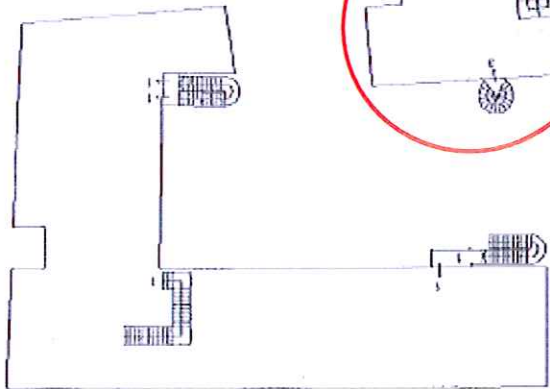
ELABORATO PLANIMETRICO

Unità Immobiliari Urbane oggetto di Valutazione estimativa

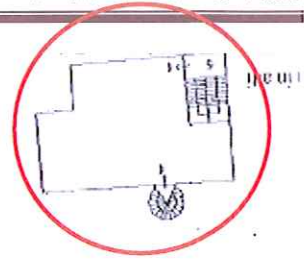
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



7. CONSISTENZA

I dati e le misurazioni si riferiscono al sopralluogo avvenuto nel mese di luglio 2015.

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano terra	Centrale Termica e Rip.	25,74	
Piano terra	Ingresso comune e Sale lettura	163,35	
Primo Piano	Biblioteca	163,35	
Secondo Piano	Sala civica	163,35	
Totale		515,79	

8. STATO DI MANUTENZIONE E IMPIANTI TECNOLOGICI

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso risulta discreto.

Si registrano risalite generalizzate di umidità muraria al piano terra, per le quali si rendono sicuramente necessari alcuni specifici interventi di manutenzione.

L'immobile è dotato di allacciamento fognario e all'acquedotto, e' dotato di sistema di riscaldamento centralizzato, costituito dalla centrale termica a metano con distribuzione attraverso termosifoni, l'acqua calda sanitaria è servita tramite bollitori elettrici.

L'impianto elettrico è funzionante e rispondente alle norme di settore ed è adatto all'uso per cui è destinato l'immobile. Solo il primo piano risulta dotato allacciamento telefonico.

La rete di scarico fognario risulta realizzata sul retro dell'edificio e precisamente nel cortile della scuola dell'infanzia sopra detta per poi allacciarsi alla fognatura pubblica di via Ospital Vecchio.

9. NOTE SUL BENE IMMOBILE

L'immobile, risulta attualmente in uso al Comune di Legnago.

I piani primo e secondo sono stati chiusi al pubblico a far data dal 7 ottobre 2014 in quanto l'edificio non risultava adeguato, per l'uso destinato di biblioteca e sala civica, alla nuova normativa di prevenzione incendi D.P.R. 01.08.2011, n. 151 (sostituzione dell'esistente scala di sicurezza, dotazione dei locali di impianto antincendio e di impianto di illuminazione di sicurezza, compartimentazione dei locali con l'installazione di porte REI).

Inoltre l'edificio non è completamente adeguato alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e non è quindi possibile garantire l'adeguata accessibilità.

Attualmente è utilizzato ed aperto al pubblico solamente il piano terra ove viene svolta dal Comune di Legnago l'attività di collegamento con le scuole elementari e medie e l'attività di lettura del progetto "Nati per leggere".



Handwritten signature in black ink.

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Scopo e criteri di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, ai fini della vendita, dell'immobile costituito da:

- Edificio su tre piani;
- Area per la realizzazione di una fascia tecnica di pertinenza da assegnare all'edificio della larghezza di mt. 1,5 sul retro (ove ricade l'impianto fognario) e di mt. 3,0 sul lato est dell'edificio dando modo agli acquirenti di avere la possibilità di eseguire gli interventi manutentivi e di accedere alla centrale termica da via Ospital Vecchio rendendo l'edificio indipendente dalla promiscuità con il cortile della scuola.

Per la presente valutazione ci si avvale del metodo analitico per la stima dell'immobile in oggetto.

Il valore di mercato relativo alla superficie commerciale, oggetto di stima, è riferito alla data del 15 settembre 2015.

Valore di stima

Per la determinazione del probabile valore di mercato delle superfici sopra descritte, si sono adottati due metodi differenti.

Il primo metodo della stima analitica assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro comune a tutte le contrattazioni di compravendite di immobili esistenti e terreni edificabili presenti nel territorio del Comune di Legnago, con analogia tipologia costruttiva più che per destinazione urbanistica in quanto non è possibile, data la particolare destinazione d'uso, utilizzare metodi di confronto di compravendite sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Considerata la locazione del fabbricato nel contesto urbano circostante, le infrastrutture a servizio e l'urbanizzazione primaria e secondaria a disposizione, vista la destinazione urbanistica vigente, e considerato lo stato in essere dell'edificio che, per un totale reimpiego all'uso consentito, necessita di un ristrutturazione generale.

Tenuta in considerazione l'analogia dei prezzi di mercato correnti nel territorio indicato per edifici con caratteristiche simili, e di quanto sopra descritto si giunge ad attribuire:

Superficie complessiva dell'edificio 515,79 mq e dell'area scoperta ((16,80+3,00)*1,50)+(10,00*3,00)) di mq. 59,70.

Valore attribuito al metro quadro dell'edificio: 525,00 €/mq già comprensivo dell'area di pertinenza.

Valore commerciale dell'immobile: 515,79 mq x 525,00 €/mq = 270.789,75 €

Il secondo metodo della stima assumendo come parametro tecnico il valore di costruzione da cui si deduce la vetustà e la rimessa in ordine dell'immobile si giunge ad attribuire:

Costo di costruzione : 1.200 €/mq * 515,79 mq = 618.948,00 €

- Vetustà (15%): - 92.842,20 €
- Rimessa in ordine dell'immobile:
- Adeguamento alle norme di prevenzione incendi ed eliminazione delle barriere architettoniche: - 150.000,00 € (come da progetto agli atti del comune);



- Rifacimento impianto di riscaldamento: - 40.000,00 €;
- Rifacimento servizi igienici (15.000,00 * 3): - 45.000,00 €;
- Sostituzione serramenti esterni ed interni: -20.000,00 €;

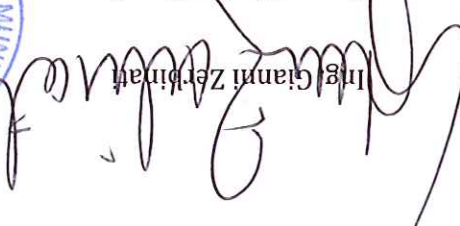
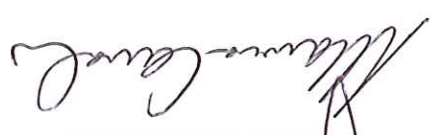
Valore commerciale dell'immobile: $(618.948,00 - 347.842,20) = 271.105,80$ € comprensivo dell'eventuale area di pertinenza.
Entrambi i metodi adottati portano alla determinazione dello stesso valore commerciale dell'immobile che viene arrotondato a 270.000,00 €.

11. CONCLUSIONE

In conclusione, considerando la contingente situazione non certamente favorevole del mercato immobiliare e tenuto in debito conto l'attuale destinazione urbanistica (zona "attrezzature di interesse collettivo"), il valore totale dell'immobile, viene stimato in :

€ 270.000,00 (euro duecentosettantamila).

Legnago, 15 settembre 2015


Ing. Gianni Zerbini

Geom. Marina Canali


Allegati:

1. Relazione fotografica
2. Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio Strumento Urbanistico
3. Visure catastali
4. Planimetrie
5. Attestato di Prestazione Energetica

FACCIAIA PRINCIPALE



INGRESSO



LATO EST - LOCALI CENTRALE TERMICA



VIA OSPITAL VECCHIO



Handwritten signature

Handwritten signature

SALA LETTURA PIANO TERRA



RETRO



Handwritten signature

MA
GA



SALA LETTURA PIANO TERRA



EX SALA LETTURA PIANO TERRA



W.C.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

BIBLIOTECA PIANO PRIMO (chiusa al pubblico)



VANO SCALE



Handwritten signatures and initials.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Handwritten signature
Handwritten signature




[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



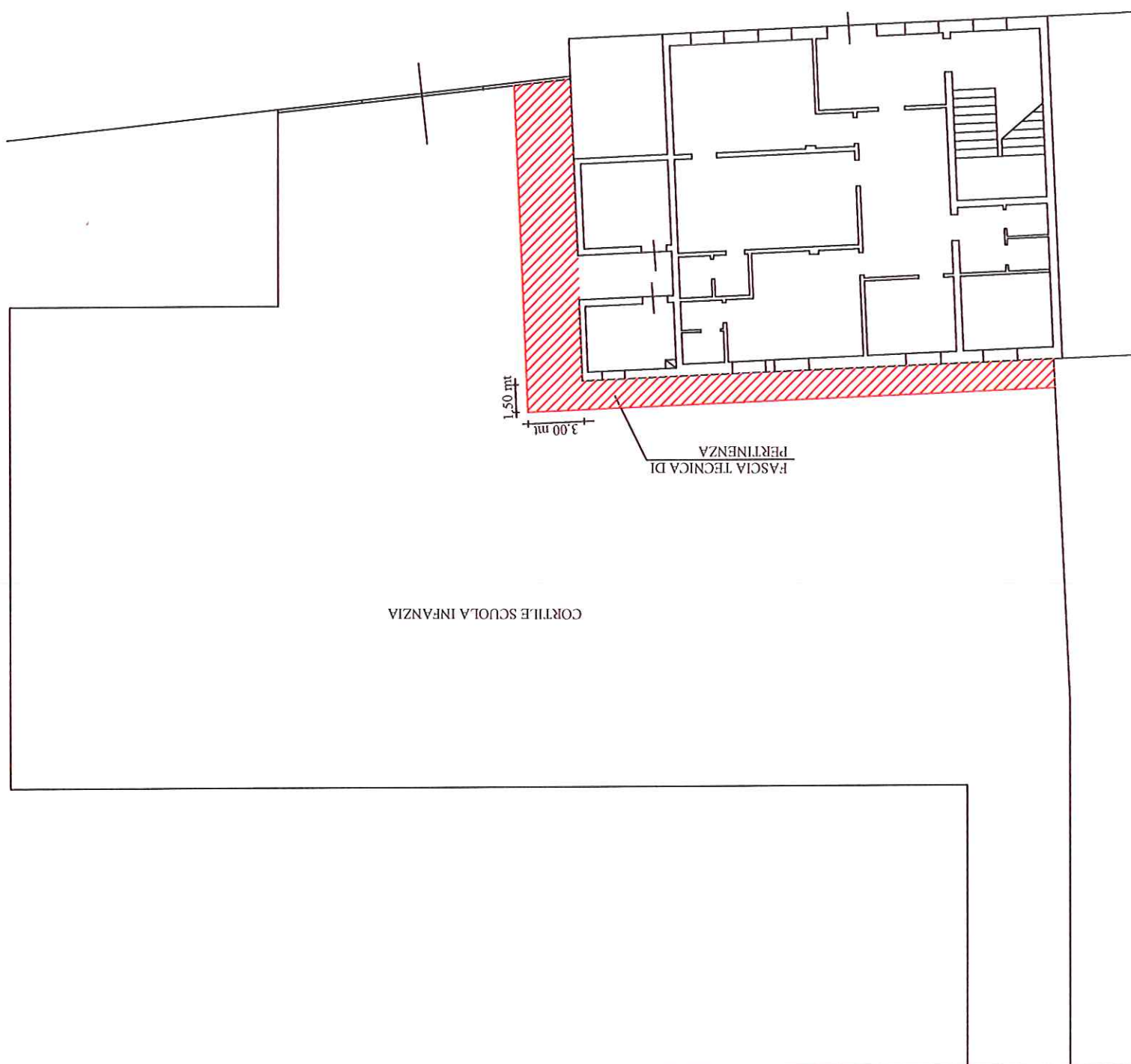


SALA CIVICA PIANO SECONDO (chiusa al pubblico)



PLANIMETRIA AREA DI PERTINENZA

Via Ospital Vecchio





CITTÀ DI LEGNAGO

Ufficio Tecnico

Servizio 1° Edilizia Privata

Via XX Settembre, 29 - 37045 Legnago (Verona)

Tel. 0442/634901-634922 Fax 0442/634929

e-mail: info@comune.legnago.vr.it web: www.comune.legnago.vr.it

Prot. n° _____
GC/

31 AGO. 2015

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 commi 2-3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Visto l'articolo 30, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380;

Visto il Piano regolatore generale vigente, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione del 24 luglio 2007, n° 2293, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 73 del 21 agosto 2007, entrato in vigore in data 6 settembre 2007, e successive varianti;

Visto il Piano di Assetto del Territorio, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 dicembre 2014, n° 89, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto in data 6 febbraio 2015, in itinere;

SI CERTIFICA

- che in base al piano regolatore generale gli immobili siti in Comune di Legnago e censiti come segue:
Catasto Terreni: foglio 26, mappale n° 79
Catasto Edilizio Urbano: foglio 26, mappale n° 79, sub. 2, sub. 3 e sub. 4,
sono ubicati in zona territoriale omogenea "A1 - culturali e ambientali nei centri abitati", soggetti a grado di protezione 3A - Ristrutturazione con vincolo parziale;

- che in base al Piano di Assetto del Territorio, in itinere, i medesimi immobili sono classificati: "Sistema insediativo - Centri Storici".

Le zone territoriali omogenee in argomento sono disciplinate in particolare dagli articoli n° 14-15-16-19- delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale e dall'articolo n° 53 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto del Territorio in itinere.

Si rilascia il presente certificato, da assoggettare all'imposta di bollo in caso d'uso.

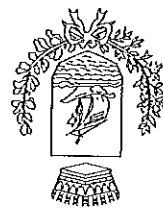
Legnago, lì 27 agosto 2015



IL DIRIGENTE DEL SETTORE 3°
L.D.P.P. ED URBANISTICA
Ing. Gianni Zerbini
CAPO SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Ing. Maurizio Bonfante

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA



CITTA' DI LEGNAGO

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

APPROVATO CON D.G.R.V. 23 MAGGIO 2006, N° 1590

V.G.P.R.G. - ADEGUAMENTO N.T.A.

ADEGUAMENTO ALLE MODIFICHE D'UFFICIO E ALLE OSSERVAZIONI
APPROVATE CON DELIBERA DEL GIUNTA REGIONALE N° 1590 DEL 13/05/2006 E
DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 2293 DEL 24/07/2007

DESCRIZIONE ELABORATO
PROGETTO

N-2 Norme tecniche di attuazione

ELAB. n. 1

CODICE FILE ORIGINE

08d31641.doc

DATA EMISSIONE

CONTROLLATO

CODICE STAMPA

08d31641.pdf

PROGETTAZIONE

COMUNE DI LEGNAGO - SETTORE 3° LL.PP. ED URBANISTICA

VIA XX SETTEMBRE N. 29

TEL 0442/634011 - FAX 0442/634803

I PROGETTISTI

Il Capo Servizio 1°

Edilizia Privata ed Urbanistica

Dr. Maurizio Bonfante

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

LL.PP. ED URBANISTICA

Ing. Gianni Zerbini

TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO IV - ZONE A1 : CULTURALI E AMBIENTALI NEI CENTRI

ABITATI

Art. 14 - Definizioni e norme generali

1. Tali zone sono costituite dagli immobili di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, dalle relative pertinenze e dalle aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi), che ricadono all'interno dei centri storici e dei centri abitati.

2. Gli edifici di interesse storico-culturale individuati devono essere interessati da interventi di recupero finalizzati al mantenimento, restauro e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici delle diverse classi tipologiche presenti nel territorio. Gli interventi di recupero devono essere compatibili con il grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica esistente.

Art. 15 - Destinazioni d'uso

4 D.C. N° 48/2003 - V.G. P.R.G. PARZIALE RIADOZIONE. E' stato parzialmente modificato il seguente articolo:
1. Per gli edifici di interesse storico-culturale ricadenti all'interno dei tessuti edilizi sono ammesse i seguenti tre gruppi di categorie di destinazioni d'uso:

"Gruppo I: residenze e attività compatibili connesse:

- a) residenze;
- b) servizi sociali pubblici o privati;
- c) sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, ricreative, ambulatoriali e religiose;
- d) pubblici esercizi, ristoranti, bar trattorie, osterie;
- e) attività artigianali, di produzione e di servizio alla residenza, purché non nocive né moleste."

Gruppo II: attività produttive, commerciali e terziarie limitatamente al piano terra degli edifici:

- f) attività commerciali al dettaglio;
- g) sedi di uffici pubblici e privati, banche e direzionale (limitatamente al 30 % della superficie del piano terra e al 1° piano);
- h) studi professionali e attività artigianali a domicilio, (limitatamente al 20% delle superfici già destinate alla residenza per singola unità edilizia).

Gruppo III: attrezzature di uso pubblico:

- i) attrezzature religiose;
- j) attrezzature ricreative;
- k) attrezzature ricreative e di spettacolo;
- l) autotimesse di uso pubblico.

2.: Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso esistenti di ogni singolo immobile(residenza, depositi ed annessi) nei limiti indicati al comma 1 e purché non determinanti una superficie lorda non residenziale complessivamente inferiore al 50% di quella dell'edificio con le seguenti prescrizioni

- negli immobili a prevalente destinazione residenziale, in termini di superficie utile lorda, è ammesso l'inserimento di destinazioni di cui alle lettere b), c), d) o inserimento di destinazioni del gruppo II, purché queste ultime in misura non superiore a 1/2 della superficie lorda totale del piano terra, e compatibili con la destinazione residenziale. Inserimenti misti del gruppo I e del gruppo II sono consentiti purché in misura non superiore a 1/3 della superficie lorda totale dei piani salvo diverse e specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole di Piano, compatibilmente con la destinazione residenziale;

- negli immobili a destinazione prevalente dei gruppi II e III, ovvero non residenziale, è ammesso l'inserimento di destinazioni del gruppo I in misura non superiore a 200 mq.

1. Per gli edifici ricadenti all'interno dei tessuti edilizi sono individuati i seguenti tre gruppi di categorie di destinazioni d'uso:

Gruppo I: residenze e attività compatibili connesse:

- a) residenze;
- Limitatamente ai piani terra e primo degli edifici:
- b) servizi sociali pubblici o privati;
- c) sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, ricreative, ambulatoriali e religiose;
- Limitatamente al piano terra degli edifici:
- d) pubblici esercizi, ristoranti, bar, trattorie, osterie (anche al primo piano purché collegati funzionalmente e funzionalmente al piano terra);
- e) artigianato di servizio alla residenza, purché non nocivo né molesto.

Gruppo II: attività produttive, commerciali e terziarie limitatamente al piano terra degli edifici:

- f) attività commerciali al dettaglio (anche al primo piano purché collegati funzionalmente e funzionalmente al piano terra);
- g) sedi di uffici pubblici e privati.

Diverse attività direzionali e bancarie, come definite dalla lettera f) dell'art. 12 della superficie coperta dell'edificio ed all'interno primo piano.

Dall'ambito di applicazione sono esclusi i piani terra con preesistenti destinazioni direzionali e bancarie e gli edifici che non si affacciano direttamente sulla strada, piazza o spazio pubblico.

Sono altresì esclusi gli edifici con superficie coperta inferiore a mq. 200.

Sono inoltre ammesse trasformazioni anche superiori al limite del 30% qualora i locali prospicienti la strada destinati ad attività direzionali o bancarie interessino complessivamente una quota del fronte dell'edificio dello sviluppo massimo contenuto entro mt. 15,00, da intendersi quale misura lorda, comprensiva sia delle murature perimetrali che di eventuali vani di uso promiscuo con altre attività.

- h) studi professionali e attività artigianali a domicilio, (limitatamente al 20% delle superfici utili lorde già destinate alla residenza per singola unità edilizia).

Gruppo III: attrezzature di uso pubblico

- i) attrezzature religiose;
- j) attrezzature ricreative;
- k) attrezzature ricreative e di spettacolo;
- l) autorimesse.

2. Sulla Tav. LG 13.4a sono individuate le destinazioni d'uso prevalenti dei centri storici.

3. Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso esistenti di ogni singolo immobile con le seguenti prescrizioni:

- la trasformazione residenziale è sempre ammessa;
- negli immobili a prevalente destinazione residenziale (superiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio), è ammesso l'inserimento di destinazioni del gruppo I lettere b), c), d) e e) o l'inserimento di destinazioni del gruppo II;
- negli immobili a destinazione non residenziale (mista terziaria ed artigianale) è ammessa la trasformazione e o l'inserimento di destinazioni non residenziali (gruppi I e II) nei limiti indicati al precedente punto;
- negli immobili adibiti ad attrezzature collettive sono ammesse esclusivamente le destinazioni indicate nel III gruppo;
- negli immobili a destinazione prevalente del gruppo II e III, oltre alla residenza, è ammesso l'inserimento di destinazioni del gruppo I in misura non superiore a 200 mq.

1. Per gli edifici ricadenti all'interno dei tessuti edilizi sono individuate i seguenti tre gruppi di categorie di destinazioni d'uso:

Gruppo I: residenze e attività compatibili connesse:

- a) residenze;
- b) limitatamente ai piani terra e primo degli edifici;
- c) servizi sociali pubblici o privati;
- d) sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, ricreative, ambulatoriali e religiose;
- e) limitatamente al piano terra degli edifici;
- f) pubblici esercizi, ristoranti, bar, trattorie, osterie (anche al primo piano purché collegati fisicamente e funzionalmente al piano terra);
- g) artigianato di servizio alla residenza, purché non nocivo né molesto.

Gruppo II: attività produttive, commerciali e terziarie limitatamente al piano terra degli edifici:

- h) attività commerciali al dettaglio (anche al primo piano purché collegati fisicamente e funzionalmente al piano terra);
- i) sedi di uffici pubblici e privati, banche e direzionali (limitatamente al 30 % della superficie del piano terra e al 1° piano);
- j) studi professionali e attività artigianali a domicilio, (limitatamente al 20% delle superfici utili lorde già destinate alla residenza per singola unità edilizia).

Gruppo III: attrezzature di uso pubblico

- k) attrezzature religiose;
- l) attrezzature ricettive;
- m) attrezzature ricreative e di spettacolo;
- n) autorimesse.
- o) Sulla Tav. LG 13.4a sono individuate le destinazioni d'uso prevalenti dei centri storici.

2. Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso esistenti di ogni singolo immobile con le seguenti prescrizioni:

- la trasformazione residenziale è sempre ammessa;
- negli immobili a prevalente destinazione residenziale (superiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio), è ammesso l'inserimento di destinazioni del gruppo II;
- negli immobili a destinazione non residenziale (mista terziaria ed artigianale) è ammessa la trasformazione e o l'inserimento di destinazioni non residenziali (gruppi I e II) nei limiti indicati al precedente punto;
- negli immobili adibiti ad attrezzature collettive sono ammesse esclusivamente le destinazioni indicate nel III gruppo;
- negli immobili a destinazione prevalente dei gruppi II e III, oltre alla residenza, è ammesso l'inserimento di destinazioni del gruppo I in misura non superiore a 200 mq.

Art. 16 - Modalità d'intervento nelle zone A⁸

⁸ DETERMINA DIRIGENZIALE DI ADEGUAMENTO ALLE D.G.R.V. 1590/06 e D.G.R.V. 2293/07. E' stato aggiornato il numero dell'elenco prima era I)

⁹ DETERMINA DIRIGENZIALE DI ADEGUAMENTO ALLE D.G.R.V. 1590/06 e D.G.R.V. 2293/07. E' stato aggiornato il numero dell'elenco prima era I)

⁷ DETERMINA DIRIGENZIALE DI ADEGUAMENTO ALLE D.G.R.V. 1590/06 e D.G.R.V. 2293/07. E' stato aggiornato il numero dell'elenco prima era I)

1. Agli edifici ricadenti nella zona A, in misura del valore accettato e del grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione, a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento:

Grado 1	Edifici ed aree, notificati e vincolati ai sensi della L. 490/99, ed edifici di particolare interesse storico-artistico assimilati a quelli notificati.	Restauro scientifico
Grado 2	Edifici con rilevanti caratteri tipologici, contemporanei ed omogenei ai tessuti storici e consolidati della città e delle frazioni.	Risanamento conservativo
Grado 3A	Edifici di particolare interesse documentario ed ambientale, di realizzazione del tessuto edilizio.	Ristrutturazione con vincolo parziale
Grado 3B	Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri compatibili con il contesto.	Ristrutturazione totale
Grado 4	Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri non compatibili con il tessuto edilizio.	Sostituzione edilizia
Grado 5	Edifici non compatibili con i contesti	Demolizione senza ricostruzione

Art. 17 - Grado di protezione 1 : Restauro scientifico

1. Riguarda gli edifici e le aree sottoposte a vincolo monumentale ai sensi D.lgs 490/99 e gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricolleghare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

2. Per tali edifici è vietato qualsiasi intervento di costruzione; è ammesso soltanto il **restauro scientifico** degli edifici esistenti, previo nullasto della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per quelli vincolati.

3. Il restauro è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (muraure principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli

⁸ D.C. N° 48/2003 - V.G. P.R.G. PARZIALE RIADDOZIONE.: E' stata modificata la numerazione dei gradi di protezione "Grado3 -Grado 4 - Grado 5 - Grado 6" in conformità agli articoli successivi

- g) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- h) obbligo di eliminare le superfetazioni che contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- i) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole etc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto e giardino;
- j) Sono ammessi inoltre i seguenti interventi:
- k) aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica di base;
- l) eliminazione e creazione di tramezzature compatibili con la tipologia dell'edificio;
- m) inserimento di scale secondarie ascensori e montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- n) inserimento di servizi igienici in nicchia con ventilazione forzata;
- o) Utilizzazione di vani abitabili di altezza pari a metri 2,40;
- p) Utilizzazione di soffitte e sottotetti se conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio
- q) apertura di lucernari a raso sulle falde di copertura al solo scopo del recupero abitativo dei sottotetti, in conformità all'art.104 del regolamento edilizio. I lucernari, in numero massimo di due per unità abitativa, devono essere opportunamente relazionati all'edificio, alla falda del tetto, ed avere la minore visibilità dai luoghi pubblici; è necessario documentare la necessità dell'intervento per ragioni illuminotecniche e di areazione dei locali sottotetto, in assenza di finestre o qualora esse non siano sufficienti per raggiungere gli standard minimi; la collocazione di lucernari a raso è consentita nella misura massima atta a garantire il raggiungimento del rapporto illuminotecnico pari a 1/16;⁹
- r) Non sono ammessi i seguenti interventi:
- s) realizzazione di balconi, terrazze, sporti e tettoie;
- t) apertura di abbuini;
- u) realizzazione di soppalchi abitabili.
- v) .¹⁰
5. Nel progetto di risanamento conservativo, sulla scelta dei rilievi e dell'analisi storico-critica svolta, saranno analizzati i caratteri tipologici dell'edificio e del complesso che risultano meritevoli di particolare interesse, e saranno evidenziate le proposte d'intervento e di tutela relative.

Art. 19 - Grado di protezione 3A : Ristrutturazione con vincolo parziale

⁹ D.C. N° 48/2003 - V.G. P.R.G. PARZIALE RIADDOZIONE. E' stato modificato il seguente capoverso: "apertura di lucernari a raso sulle falde di copertura; è necessario documentare la necessità dell'intervento per ragioni illuminotecniche e di areazione dei locali sottotetto, in assenza di finestre o qualora esse non siano sufficienti per raggiungere gli standard minimi; la collocazione di lucernari a raso è consentita nella misura massima atta a garantire il raggiungimento del rapporto illuminotecnico pari a 1/16;"

¹⁰ D.C. N° 48/2003 - V.G. P.R.G. PARZIALE RIADDOZIONE. E' stato stralciato interamente il punto i) "realizzazione di parcheggi interrati"

1. Riguarda tutti quegli edifici che presentano, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo, meritevoli di essere conservati.

2. Per tali edifici si ammettono interventi ristrutturazione edilizia con vincolo parziale, con il mantenimento dei prospetti e delle coperture originarie.

3. La ristrutturazione con vincolo parziale è un intervento volto a trasformare parzialmente un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un impianto distributivo interno totalmente diverso, tutelando tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, ed in particolar modo delle facciate prospicienti lo spazio pubblico.

4. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) sostituzione dei solai e modifica della quota dei solai nel rispetto della simmetria del prospetto principale;
- c) conservazione delle aperture originarie sulle facciate, con possibilità di praticare nuove aperture di forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- d) Conservazione e ripristino degli infissi originari;
- e) Eliminazione di eventuali superfluità che impediscano la comprensione storica dell'edificio.
- f) Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:
 - g) aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari, nel rispetto della struttura tipologica di base, demolendo, spostando e ricostruendo le tramezzature interne.
 - h) Utilizzazione di soffitte e sottotetti in conformità alle prescrizioni e al regolamento Edilizio;
 - i) Realizzazione di lucernari a raso sulle falde di copertura con le prescrizioni di cui al punto p) del precedente articolo;
 - j) Inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e tipologia dell'edificio;
 - k) Utilizzazione di vani abitabili di altezza pari a metri 2,40.
 - l) Realizzazione di soppalchi con strutture di legno e ferro, con relativo impianto distributivo;
- m) Non sono ammessi i seguenti interventi:
 - n) realizzazione di balconi e terrazze;
 - o) apertura di abbaini;

5. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione dei sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

6. I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche dell'edificio o di quelle del contesto storico circostante.

7. In tali zone non sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi interrati.

8. Nel progetto di intervento saranno specificate e motivate le scelte di cui ai comma precedenti.

COMUNE di LEGNAGO
PIANO di ASSETTO del TERRITORIO
NORME TECNICHE di ATTUAZIONE



- la definizione di un sistema portuale fluviale a Torretta lungo l'idrovia Fissero-Tartaro-Canal Bianco, quale infrastruttura strategica per la riorganizzazione e lo sviluppo della competitività del sistema produttivo legnaghese e di area vasta, opportunamente integrata con attrezzature e servizi per la navigazione da diporto, funzionali a svolgere anche un'importante ruolo per la visita del territorio, in particolare delle Valli Grandi veronesi, e per la promozione del turismo dell'area.

Directive

Il PI, in coerenza con le indicazioni del PAT, verifica preliminarmente la condizione delle infrastrutture e attrezzature esistenti. Rilevate eventuali carenze o problematiche prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture esistenti garantendo:

- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Il PI, al fine di garantire adeguati livelli di qualità insediativa, prevede idonee dotazioni di servizi ed attrezzature di natura pubblica, in conformità agli standards stabiliti dagli articoli 31 e 32 della LR 11/2004, in relazione anche alle specifiche necessità richieste dai diversi contesti territoriali di riferimento.

Prescrizioni

Il PI precisa l'ambito di pertinenza delle nuove funzioni e le modalità attraverso le quali realizzare gli obiettivi indicati dal PAT.

Articolo 53. CENTRI STORICI

In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della LR 11/2004, c) in approfondimento delle analisi operate dal PAT, nella redazione del PI sono ammessi per i centri storici margini di flessibilità rispetto alle previsioni di PRG e sono altresì ammesse nuove classificazioni.

Il PAT, per quanto al precedente comma, analizzati i perimetri del PRG, esaminati altri ambiti urbani meritevoli di tutela per la persistenza di valori storico-architettonici e di memoria, ridefinisce nella "Carta delle Trasformabilità" i margini di cui alla "Carta dei Vincoli", normati all'articolo 21 delle NTA.

Directive

Il PI dovrà verificare la nuova classificazione del PAT riportata nella "Carta delle Trasformabilità" e procedere con analisi approfondite sui singoli edifici ricadenti all'interno dei Centri Storici così come ridefiniti, per precisarne la perimetrazione, i gradi di protezione, i valori di tutela e i vettori di sviluppo e valorizzazione.

Articolo 54. VILLE VENETE

Nella "Carta delle Trasformabilità" sono segnate le 16 Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete ("Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto") ricadenti nel territorio del Comune di Legnago:

- Villa Ambrosi Tonetti;

**VARIANTE GENERALE
AL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

PRG

Progettisti

Prof. Arch. Giorgio Lombardi (capogruppo)

Arch. Enrica De Paulis

Ing. Mario Medici

Arch. Leonardo Cavalli (viabilità)

Dott. Enrico Fontanari (ambiente)

con:

Arch. Alessia De Palma

Arch. Federico Cassani

Arch. Nicola Grazioli

Titolo

CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Destinazioni d'uso

Tavolo

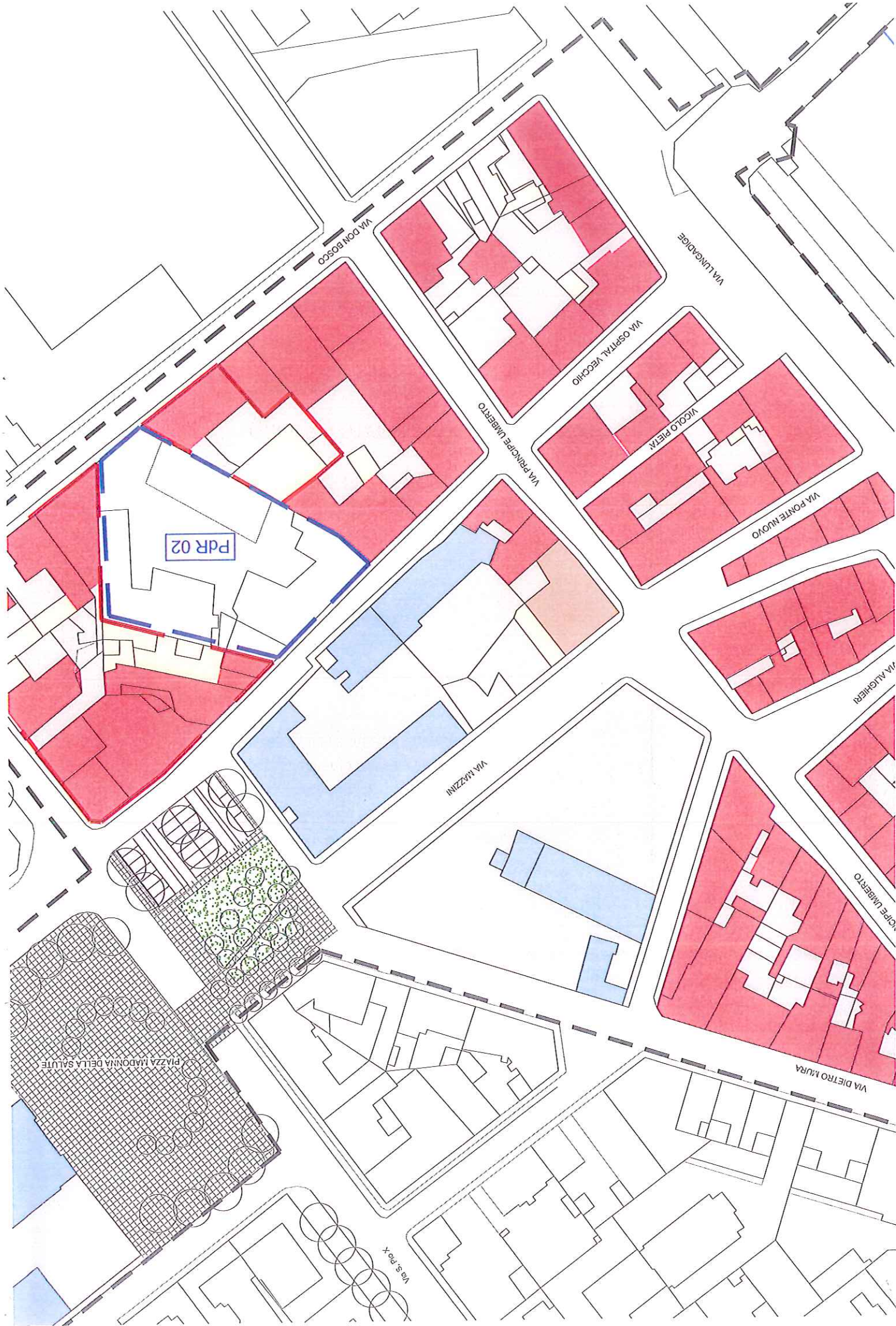
LG 13.4a

Scala

1:1000

Data

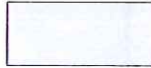
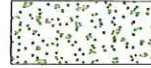
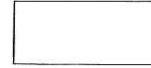
Ottobre 2002



PdR 02

PIAZZA MADONNA DELLA SALUTE

LEGENDA

Residenziale	
Misto	
Terziario	
Attrezzature di interesse collettivo	
Artigianale	
Annessi, depositi	
Aree scoperte di pertinenza	
Verde di arredo	
Piazze e percorsi pedonali	
Viabilità, marciapiedi	
Perimetro Centro Storico	
Piani di Recupero approvati	
Aree soggette a Piani di Recupero	

VARIANTE GENERALE
AL PIANO REGOLATORE COMUNALE

PRG

Progettisti

Prof. Arch. Giorgio Lombardi (capogruppo)
Arch. Enrica De Paulis
Ing. Mario Medici
Arch. Leonardo Cavalli (viabilità)
Dott. Enrico Fontanari (ambiente)

con:

Arch. Alessia De Palma
Arch. Federico Cassani
Arch. Nicola Grazioli

Titolo

CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
Modalità d' intervento

Tavolo

LG 13.4b

Scala

1:1000

Copia conforme

Data

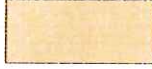
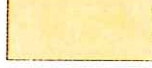
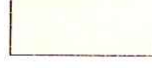
ADOZIONE

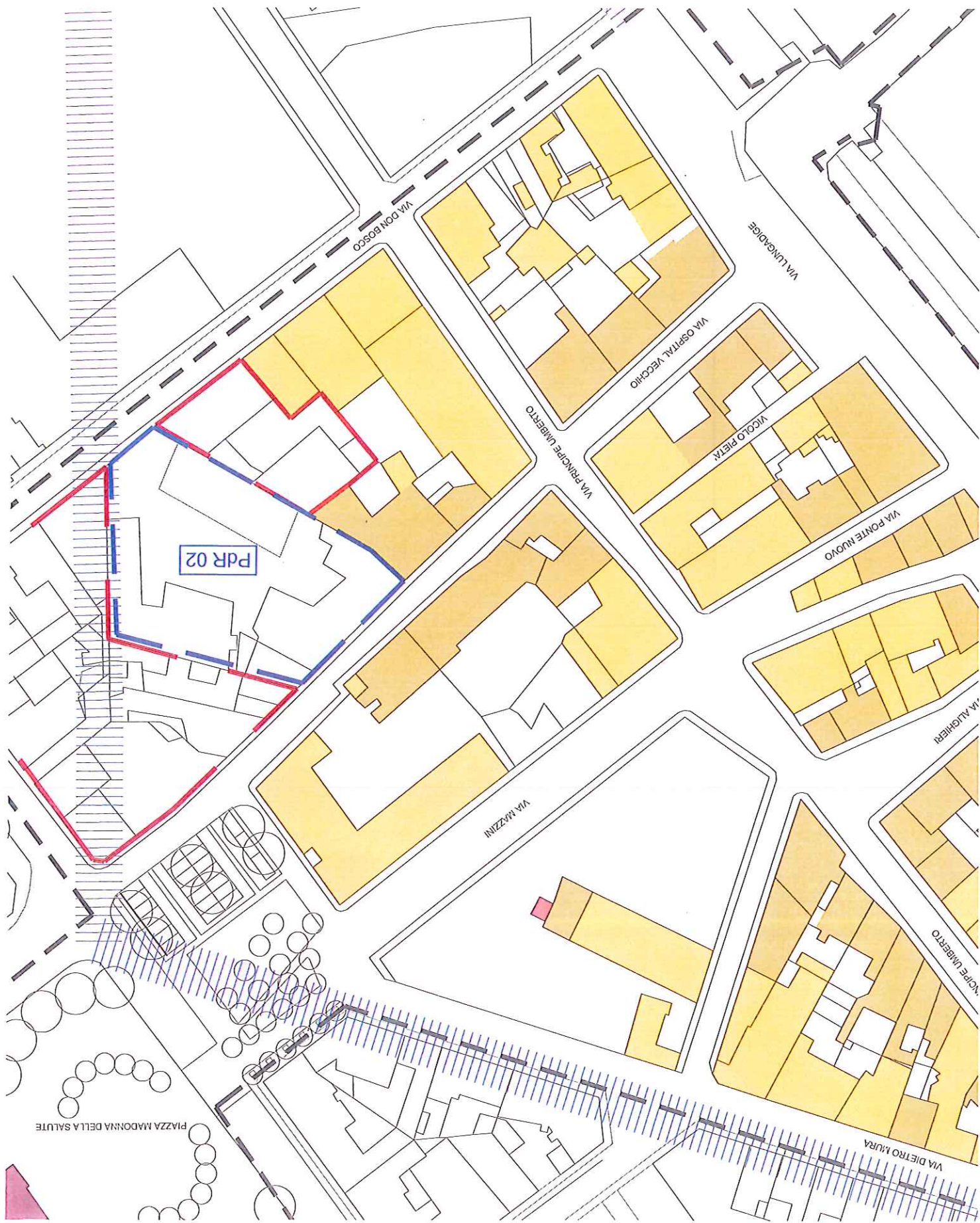
Ottobre 2002

CODICE FILE ORIGINE 02dc0930_b.dwg
CODICE STAMPA 02dc0930_b.pdf

Allegato alla delib. C.C. n° 92 e 93 del 17 e 18 dicembre 2002

LEGENDA

GP 1 - Restauro	
GP 2 - Risanamento conservativo	
GP 3a - Ristrutturazione con vincolo parziale	
GP 3b - Ristrutturazione totale	
GP 4 - Sostituzione edilizio	
GP 5 - Demolizione senza ricostruzione	
Edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione	
Tracciato presunto delle mura	
Perimetro Centro Storico	
Piani di Recupero approvati	
Aree soggette a Piani di Recupero	





P.A.T.

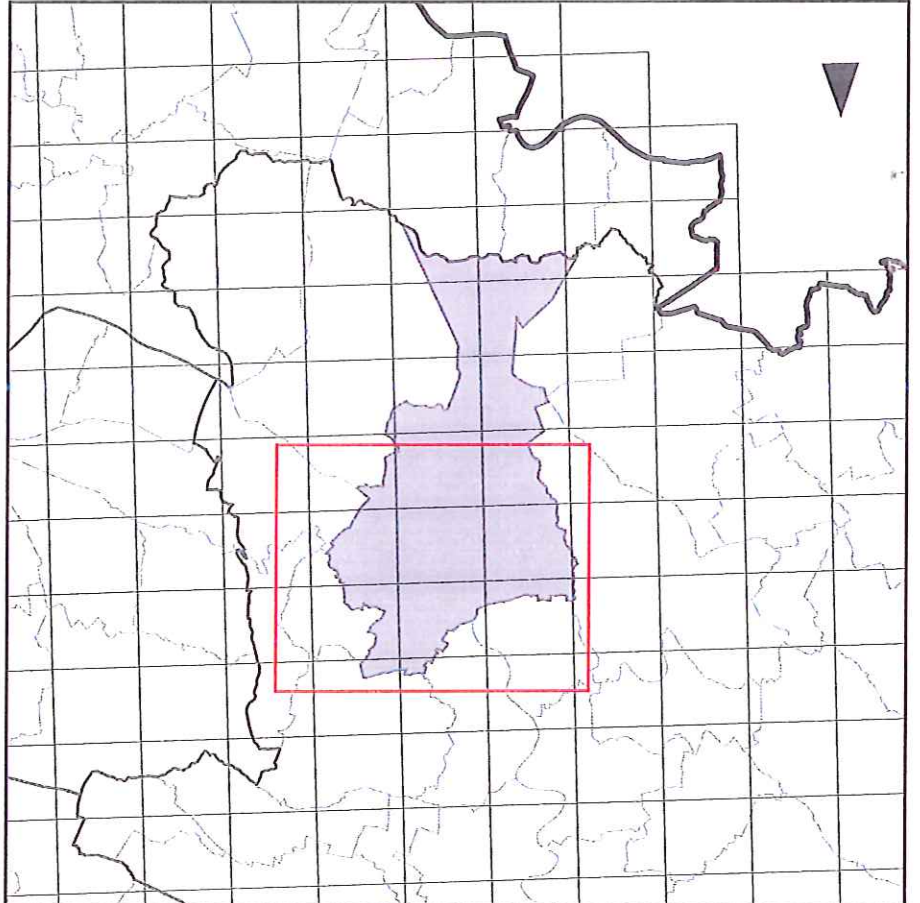
Elaborato

b0406n

Scala

1:10.000

T4 - Carta della Trasformabilità



Consulenza al P.A.T.
Università Iuav di
Venezia

Responsabile scientifico
prof. Enrico Fontanari
Responsabile di progetto
prof.ssa Sara Marini
Responsabile V.A.S.
prof. Francesco Musco

con:
prof. Alberto Bertagna
Ampelio Cagalli
Davide Ferro
Massimo Matteo Gheno

Regione Veneto
Sezione Urbanistica
Provincia di Verona
Servizio Urbanistica

Sindaco
Clara Scapin

Assessore a Politiche del
Territorio - Urbanistica - Edilizia
- Lavori Pubblici - Mobilità
Donatella Ramorino

Dirigente del III° Settore -
Lavori Pubblici ed Urbanistica,
Attività Economiche e SUAP
Gianni Zerbinali

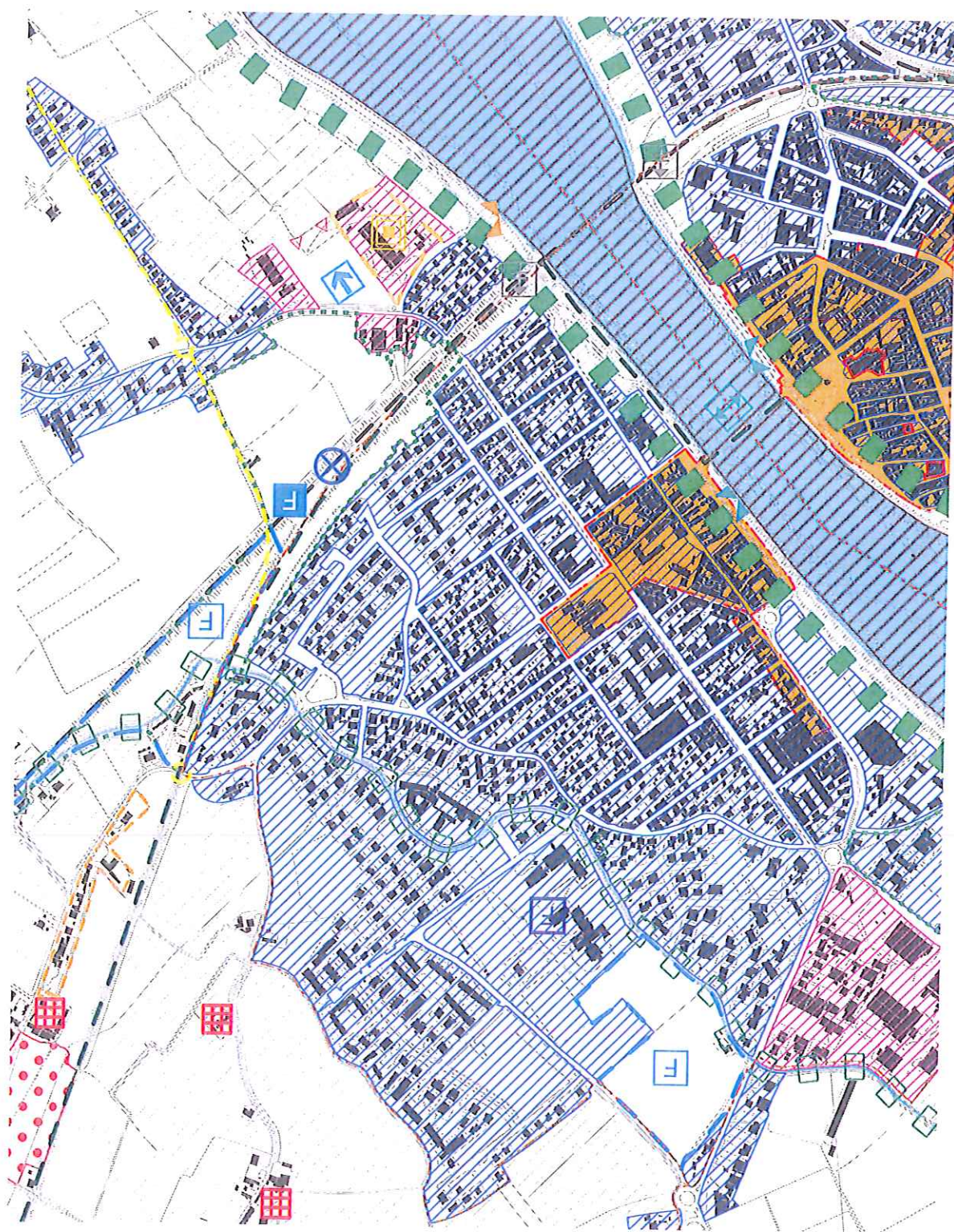
Responsabile del Servizio 1°
Edilizia Privata ed Urbanistica
Maurizio Bonfante

con:
Nicola Freddo
Alessandra Pernechele

 Ambiti Territoriali Omogenei
 Confine Comunale

SISTEMA INSEDIATIVO

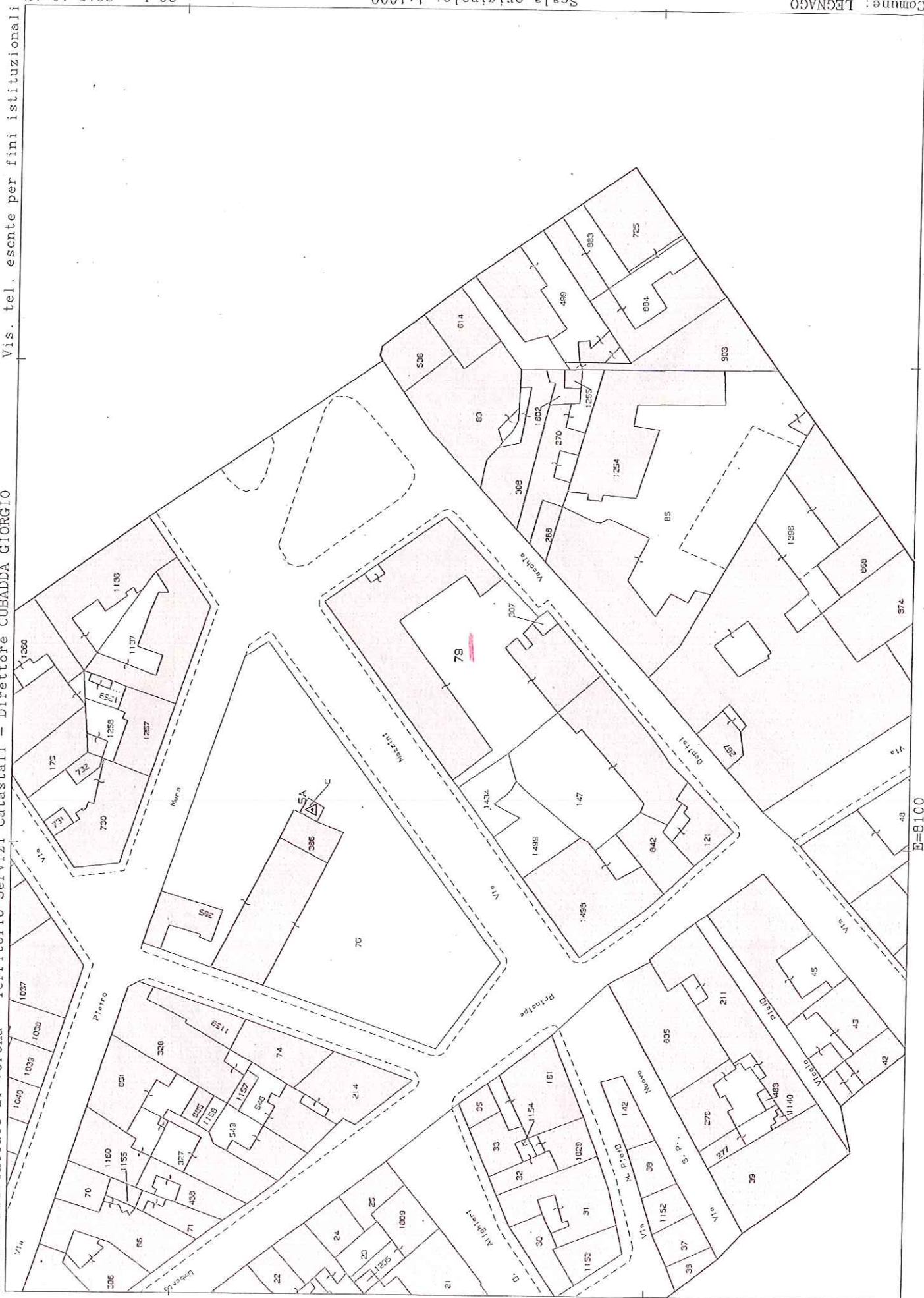
Art. 43	Tessuto urbano consolidato / residenza e servizi per la residenza	
Art. 43	Tessuto urbano consolidato / attività economiche non integrabili con la residenza	
Art. 44	Edificazione diffusa	
Art. 45	Linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale	
Art. 45	Linee preferenziali di sviluppo produttivo / industriale (P01) - produttivo/artigianale (P02) - produttivo / logistica (P03)	 P01  P02  P03
Art. 45	Linee preferenziali di sviluppo direzionale	 D01
Art. 45	Linee preferenziali di sviluppo commerciale	 C01
Art. 46	Limiti alla nuova edificazione	
	Limiti alla nuova edificazione - step 1	
	Limiti alla nuova edificazione - step 2	
Art. 47	Ambiti da qualificare	
Art. 48	Ambiti da potenziare	
Art. 49	Ambiti di riqualificazione insediativa	
Art. 50	Opere incongrue	
Art. 51	Elementi di degrado	
Art. 52	Altezze di rilevanza strategica	
Art. 53	Altezze di rilevanza strategica esistenti	
Art. 54	Centri Storici	
Art. 55	Ville venete	
Art. 56	Manufatti Rurali	
	Strutture di valore monumentale-testimoniale	



Vis. tel. esente per fini istituzionali

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: LEGNAGO
Foglio: 26 A11: A


$$\boxed{E=8100}$$

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2015

Data: 30/07/2015 - Ora: 10.15.17
Visura n.: T52254 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512) Provincia di VERONA
Catasto Terreni	Foglio: 26 Particella: 79

Area di enti urbani e promiscui dal 04/10/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Agrario
1	26	79		-	ENTE URBANO	16 51			
Notifica	Partita 1								
Annotazioni	comprende le particelle: 550								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 26 particella 550

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Agrario
1	26	79		-	ENTE URBANO	00 87			
Notifica	Partita 1								

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2012

Data: 25/02/2012 - Ora: 15.47.36

Visura n.: T64161 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: ES12)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 26 Particella: 79 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI LEGNAGO	00597030238*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 24/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	26	79	2	Cens.	Zona	B/5	2	425 m³			
Indirizzo		VIA OSPITAL VECCHIO SNC piano: T.										
Notifica		-										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)					Partita	541	Mod.58	4120		

Situazione degli intestati dal 24/03/1998

N.	COMUNE DI LEGNAGO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VARIAZIONE del 24/03/1998 n. A01046.1/1998 in atti dal 24/03/1998 RISTRUTTURAZIONE		00597030238	(1) Proprietà per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalterno 1
- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalterno 2
- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalterno 4

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2012

Data: 25/02/2012 - Ora: 15.48.30

Visura n.: T64210 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di LEGNAGO (Codice: E512)	
Catasto Fabbricati		Provincia di VERONA	
		Foglio: 26 Particella: 79 Sub.: 3	

INTESTATO

1	COMUNE DI LEGNAGO		00597030238*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-------------------	--	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 24/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	26	79	3		Zona	B/5	2	470 m³			
Indirizzo		VIA OSPITAL VECCHIO SNC piano: 1:										
Notifica		-										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)					Partita		541	Mod.58		4120

Situazione degli intestati dal 24/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	
1	COMUNE DI LEGNAGO				CODICE FISCALE	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/03/1998 n. A01046.1/1998 in atti dal 24/03/1998 RISTRUTTURAZIONE				DIRITTI E ONERI REALI
						(1) Proprietà per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalerno 1
- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalerno 2
- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalerno 4

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Data: 25/02/2012 - Ora: 15.49.24

Fine

Visura n.: T64272 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2012

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 26 Particella: 79 Sub.: 4

INTESTATO

1	COMUNE DI LEGNAGO	00597030238*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 24/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	26	79	4	Cens.	Zona	B/5	2	470 m³			
Indirizzo		VIA OSPITAL VECCHIO SNC piano: 2;										
Notifica		-										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)					Partita	541	Mod.58	4120		

Situazione degli intestati dal 24/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
1	COMUNE DI LEGNAGO	VARIAZIONE del 24/03/1998 n. A01046.1/1998 in atti dal 24/03/1998 RISTRUTTURAZIONE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			00597030238	(1) Proprietà per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalterno 1
- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalterno 2
- sezione urbana B foglio 11 particella 79 subalterno 4

Rilasciata da: Servizio Telematico

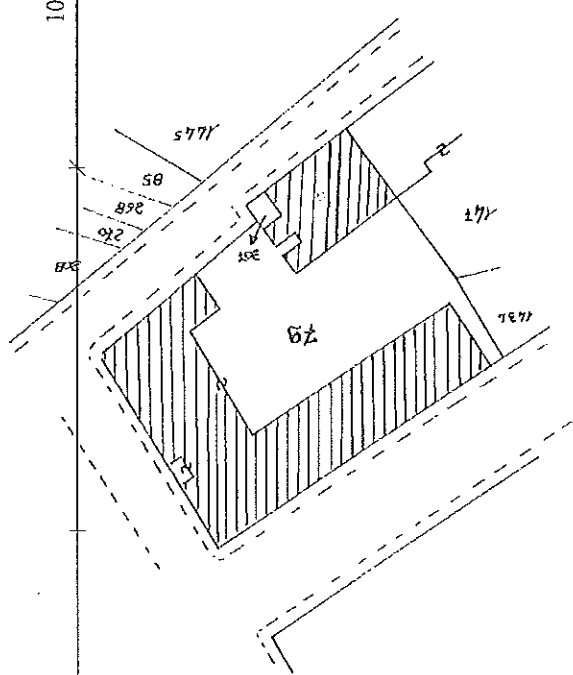
MODULO A10
f. rig. rend. 497



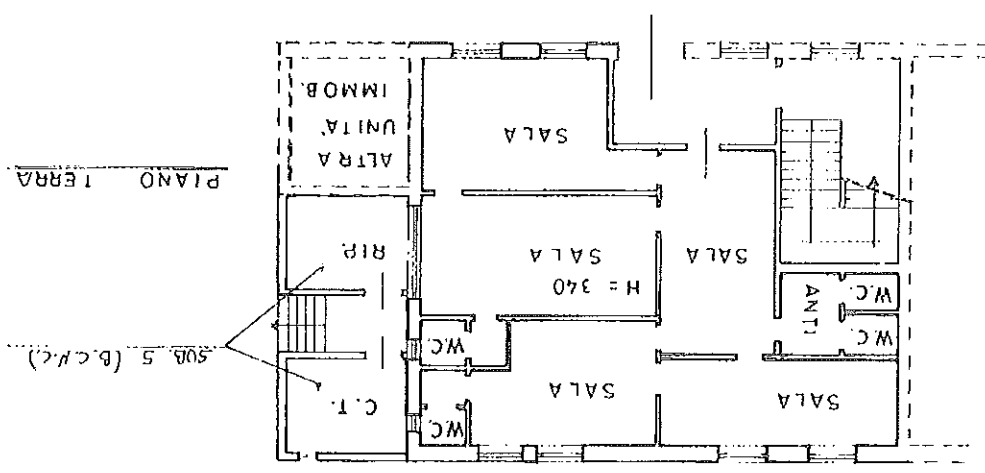
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

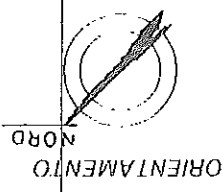
Planimetria di u.i.u. in Comune di LEGNAGO via OSPITAL VECCHIO



10 metri



PIANO TERRA



24 MAP 1998
RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal
GEOMETRA
SOAVE
VINCENZO

Identificativo catastale: 24/03/1998 - Data: 26/08/2015 - n. T87033 - Richiedente: ZRBSFN65S63E512W
Totale superficie: 24/03/1998 - Data: 26/08/2015 - n. T87033 - Richiedente: ZRBSFN65S63E512W
Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2015 - Comune di LEGNAGO (PS12) - < Foglio: 26 - Particella: 79 - Subaltemo: 2 >
VIA OSPITAL VECCHIO SNC piano: 1



CATASTO EDILIZIO URBANO

10 (RDL 13-4-1939, n. 652)

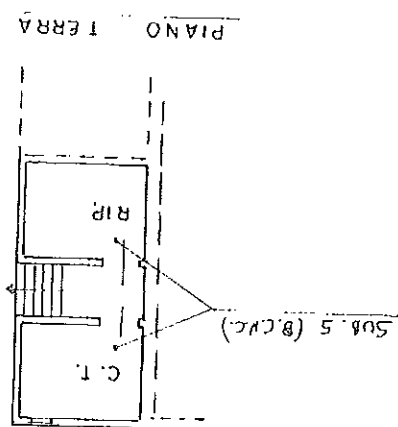
500
1111

MOB ENCEU

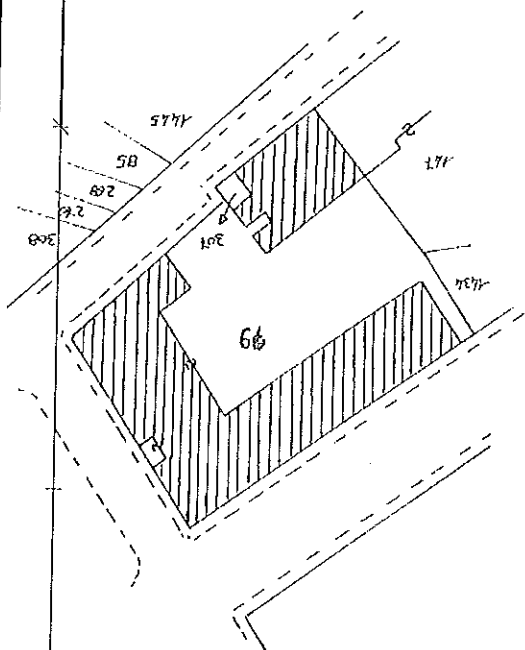
Planimetria di uita in Comune di LEGNAGO

OSPITAL VECCHIO

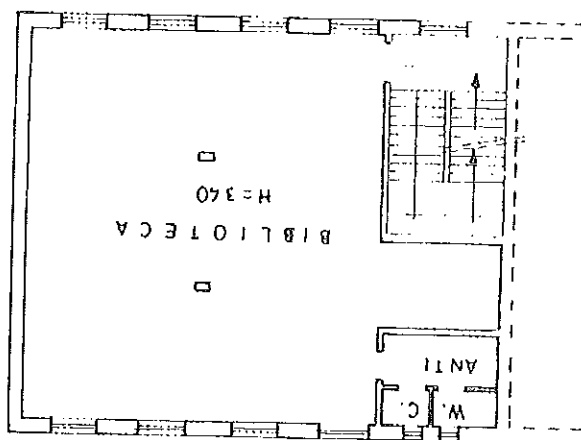
CIV.



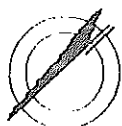
PIANO .. TERRA



~~PLANO~~
~~PRIMO~~



ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1: 200

Verificazione di NC

$$\{x_i\}$$

...una pianimetria in alt-

GEOMETRA

Completata dal

VINCENZO

VINCENTO

ra prescrizione: 24/03/1998 - Data: 26/08/2003 n. 13748222 Rch:
identificando: ZRBSFNM5S63E512W
ale sché: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) e Formato stampa: B5(182x257)
n. 19 sub 3

date 03-03-1998 Firma

FOOTNOTA
1. n. foglio 497



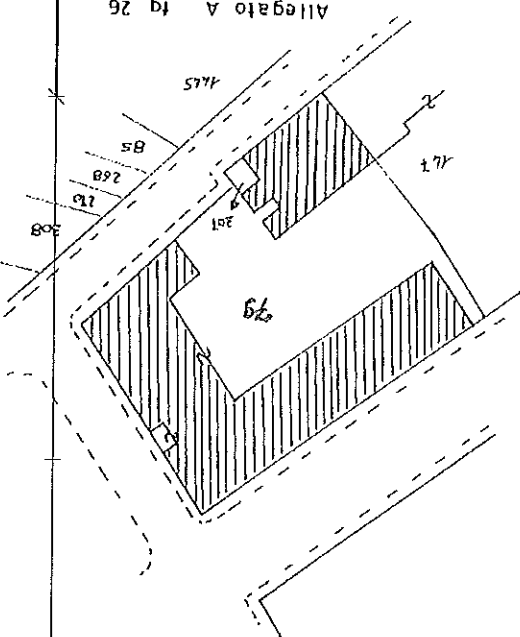
MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

(1:500)

MOD. BR. (CEU)

Planimetria di u.t.u. in Comune di LEGNAGO via OSPITAL VECCHIO CIV

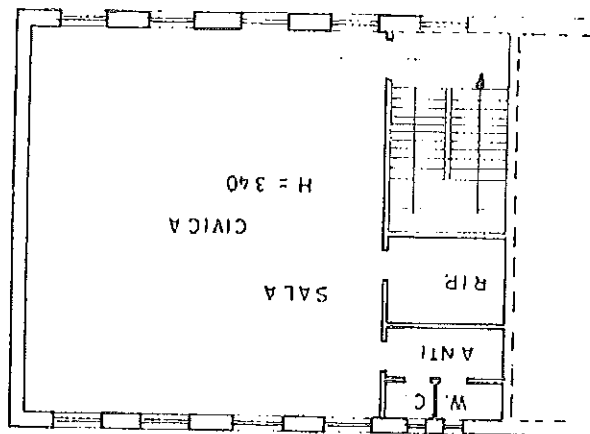


Scala 1: 1000

Allegato A 19 26

10 metri

PIANO SECONDO



SCALA DI 1:200



ORIENTAMENTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal
GEOMETRA
SOAVE
VINCENTO

Data: 26/08/2015 - n. T88073 - Richiedente: ZRBSFN65563E512W
Data presentazione: 24/03/1998 - Data: 26/08/2015 - n. T88073 - Richiedente: ZRBSFN65563E512W
Formato di acquisizione: A4 (210x297) e Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Una planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2015 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 26 - Particella: 79 - Subalterno: 4 >
VIA OSPITAL VECCHIO SNC piano: 2;

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

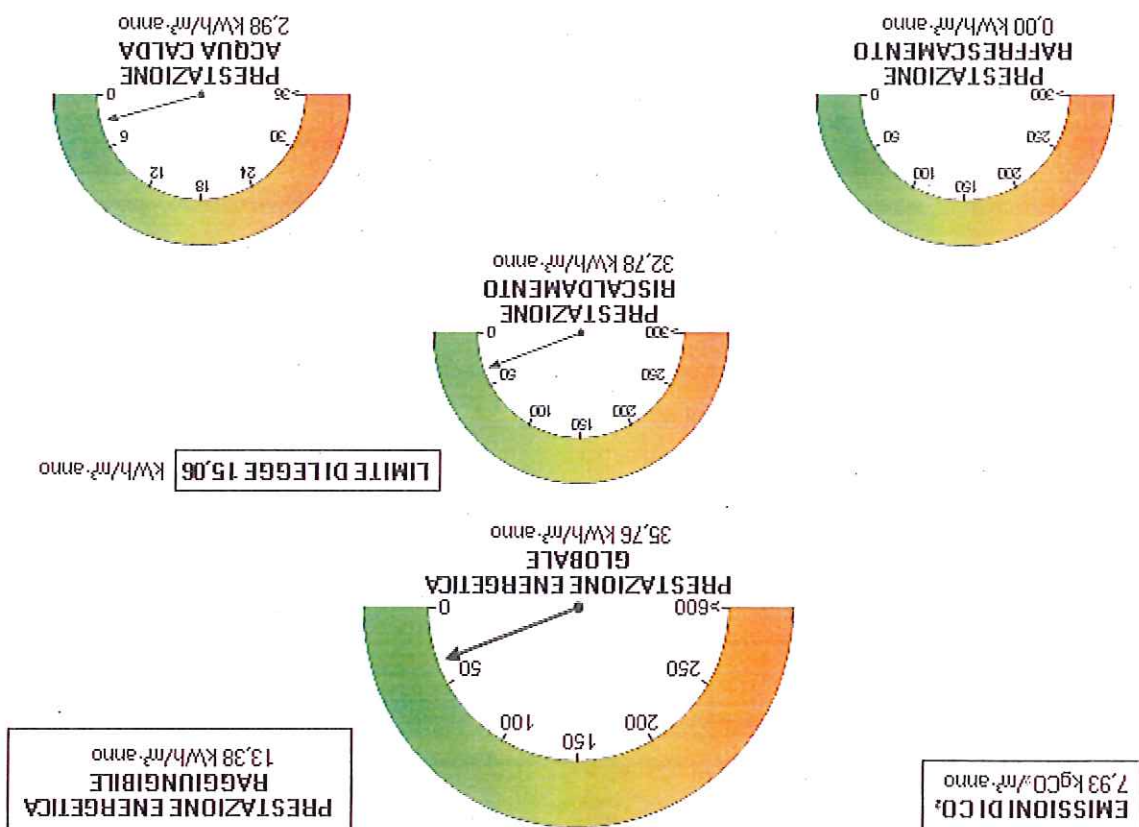
1. INFORMAZIONI GENERALI (1)

Codice Certificato	LEG-19	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	LEGNAGO Foglio:26 Part.:79		
Indirizzo edificio	Biblioteca Porto LEGNAGO Via Ospital Vecchio, 10 37045 (VR)		
Proprietà	☐ Nuova costruzione		
	☐ Passaggio di proprietà		
Riqualificazione energetica	☒		
Comune di Legnago	Telefono	E-mail	comune.legnago.vr.it
	0422 634898	info@	
Indirizzo	LEGNAGO Via XX Settembre, 29 37045 (VR)		

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe : **F**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI (2)



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) (3)

I	II	III	IV	V
☐	☐	☐	☒	☐

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA (4)

UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2, UNI/TS 11300-4 e norme correlate

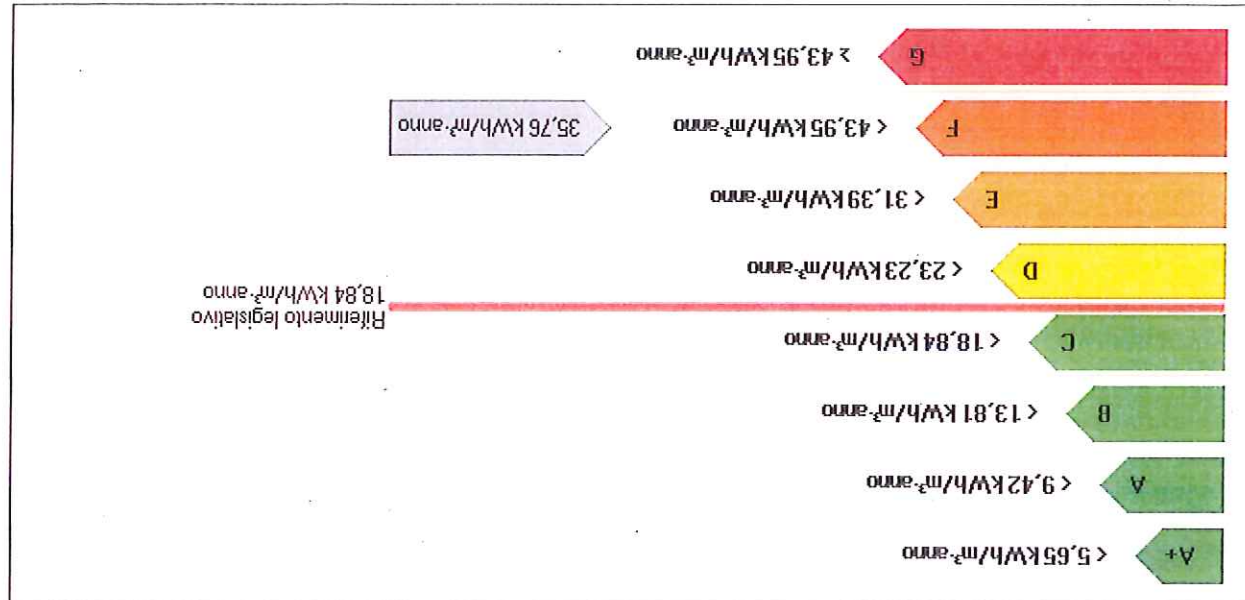
6. RACCOMANDAZIONI (5)

Interventi		Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) ISOLAMENTO MURATURA PERIMETRALE	19,07 kWh/m ² anno / D	6,2	
2) ISOLAMENTO COPERTURA	29,68 kWh/m ² anno / E	7,8	
3)			
4)			
5)			

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)		13,38 kWh/ m ³ anno	6,7 (<10 anni)
--	--	--------------------------------	----------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO (6)

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria	Illuminazione
	☒	☐	☒	☐

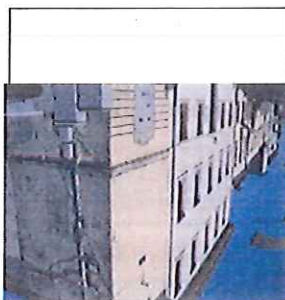


8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		Indice energia primaria (Epe)	Indice energia primaria limite di legge	Indice involucro (Epi, invol)	Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	Fonti rinnovabili (termico)	Fonti rinnovabili (elettrico)
		32,78	15,06	30,51	24,22	73,06	
8.2 RISCALDAMENTO		Indice energia primaria (Epi)	Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	Indice involucro (Epi, invol)	Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	Fonti rinnovabili (termico)	Fonti rinnovabili (elettrico)
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		Indice energia primaria (EPac)	Indice energia primaria limite di legge				
8.4 ILLUMINAZIONE		Indice energia primaria (EpiI)	Indice energia primaria limite di legge				

9. NOTE
(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO						
Tipologia edilizia	Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9 - E.4 (2)					
Tipologia costruttiva	MISTA CALCESTRUZZO ARMATO E LATERIZIO					
Anno di costruzione	1950	Numero di appartamenti	1			
Volume lordo riscaldato V (m³)	1878,00	Superficie utile (m²)	393,60			
Superficie disperdente S (m²)	808,71	Zona climatica/GG	E / 2324			
Rapporto S/V	0,431	Destinazione d'uso	E.4 (2)			
						



11. IMPIANTI (2)					
Riscaldamento	Anno di installazione	2004	Tipologia	Centralizzato (camera stagna)	
	Potenza nominale (kW)	73,10	Combustibile	Metano	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2000	Tipologia	Altro	
	Potenza nominale (kW)	3,60	Combustibile	Elettricità	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia		
	Potenza nominale (kW)		Combustibile		
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia		
	Potenza nominale (kW)				
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia		
	Energia annuale prodotta				
		kWh _e			
		kWh _t			

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Indirizzo			
Progettista/i impianti			
Indirizzo			
Telefono/e-mail			
Indirizzo			
Telefono/e-mail			

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo			
Telefono/e-mail			
Direttore/i lavori			
Indirizzo			
Telefono/e-mail			
Indirizzo			
Telefono/e-mail			

Ente/Organismo pubblico		Tecnico abilitato ☒		Energy Manager		Organismo/Società	
Nome e cognome / Denominazione		Cappellato Nicola					
Indirizzo		Via Guido Rossa 7 35020 - Ponte San Nicolò (PD)					
Titolo		Ingegnere		Ordine/Iscrizione		Ingegneri di Padova / 4577	
Dichiarazione di Indipendenza⁽⁸⁾		Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIAARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.					
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI	
Sopralluoghi sull'immobile eseguiti nel mese di Gennaio 2014.	

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	☒ Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità Planimetrie in formato cartaceo/digitale fornite dalla Committenza.	

17. SOFTWARE	
Denominazione	EC700 versione 5
Produttore	Edilclima S.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano). Certificato di conformità n. 24 alle norme UNI/TS 11300:2008 parte 1 e 2, rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 28 giugno 2011. Certificato di conformità n. 31 alla norma UNI/TS 11300-4:2012, rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 4 settembre 2012.	

Data emissione

03/02/2014



ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE E LEGENDA

- (1) Eventuali informazioni aggiuntive nelle note.
- (2) **PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE:** energia totale utilizzata dall'edificio per m³ di volume climatizzato (Indice prestazione energetica globale).
- PRESTAZIONE RISCALDAMENTO:** energia utilizzata per riscaldare l'edificio per m³ di volume climatizzato (Indice prestazione energetica per la climatizzazione invernale).
- PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO:** energia utilizzata per raffrescare l'edificio per m³ di volume climatizzato (Indice prestazione energetica per la climatizzazione estiva).
- PRESTAZIONE ACQUA CALDA:** energia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria per m³ di volume climatizzato (Indice prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria).
- PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE:** miglioramento della prestazione energetica conseguente alla realizzazione degli interventi di riqualificazione riportati nel paragrafo "Raccomandazioni" che presentano un tempo di ritorno degli investimenti inferiore a 10 anni.
- LIMITE DI LEGGE:** requisito minimo previsto per un edificio identico, di nuova costruzione, ubicato nella stessa località.
- EMISSIONI DI CO₂:** emissioni clima alteranti derivanti dall'attuale efficienza energetica dell'edificio.
- (3) La qualità prestazionale dell'involucro ai fini di contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 6 delle presenti Linee guida.
- (4) Metodologie utilizzate per il calcolo delle prestazioni energetiche globali e parziali, di cui al punto 2, e per la determinazione della qualità dell'involucro di cui al punto 3.
- (5) Indicare eventuali allegati descrittivi dell'intervento.
- (6) La classe energetica complessiva dell'edificio è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 7 delle presenti Linee guida.
- (7) I dati di potenza relativi agli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono riferiti alla potenza termica al focolare.
- (8) Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio del soggetto certificatore resa ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P.
- (*) **Al momento non operativo.**