

SCHEDA DESCRITTIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Denominazione: Compendio immobiliare “Valmarana”

Proprietà: Comune di Noventa Padovana.

Il compendio è stato acquisito al patrimonio comunale in conseguenza dell'estinzione della Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi Valmarana.

L'acquisizione del patrimonio immobiliare risulta perfezionata con atto **Rep. n. 2415 del 07/03/2018**.

La presente scheda deve essere letta unitamente alla documentazione tecnica, catastale, patrimoniale e amministrativa messa a disposizione dal Comune.

2. LOCALIZZAZIONE E DATI CATASTALI

Comune: Noventa Padovana (PD)

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n. 4

Zona urbanistica: ZTO IC/2 Area ed attrezzature di interesse comune all'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali ai sensi della L. r. 11/2004 art. 40, c. 4 .

Catasto Terreni:

- Foglio 2, mappale 618;
- Foglio 2, mappale 956;
- Foglio 2, particelle 924 (parte, meglio evidenziato in planimetria, Allegato D);

Catasto Fabbricati:

- Foglio 2, particelle 924, subalterno 3;

3. PERIMETRO DELLA CONSULTAZIONE

La presente consultazione riguarda **esclusivamente il complesso immobiliare in cui attualmente insiste la Scuola Inglese**, secondo il perimetro individuato nella documentazione grafica allegata.

Sono ricompresi, nei limiti della relativa individuazione planimetrica:

- gli edifici attualmente utilizzati per la Scuola Inglese;
- le relative pertinenze e aree esterne;
- il corpo di **Villa Valmarana**, con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria indicati nell'Avviso.

È **espressamente escluso** l'edificio attualmente destinato ad **asilo nido/scuola dell'infanzia**, comprese le relative pertinenze non ricomprese nel perimetro oggetto della consultazione.

4. CONSISTENZA INDICATIVA

Superficie fondiaria: (somma dei 3 mappali di cui al punto 1 della presente): circa 25.757 mq;

Superficie coperta esclusi muri esterni, circa:

- Piano Interrato 233,00 mq;
- Piano terra 1.011,00 mq;
- Primo Piano 1.011,00 mq;
- Secondo Piano 1.080,00 mq;
- Piano sottotetto 180 mq;

Numero edifici: 1

Numero piani: 5 (compreso interrato e sottotetto)

Pertinenze e aree esterne:

- Foglio 2, mappale 618;
- Foglio 2, mappale 956;
- Foglio 2, particelle 924 (parte, meglio evidenziato in planimetria, Allegato D);

I dati sopra indicati hanno carattere **indicativo e conoscitivo** e dovranno essere verificati dall'operatore mediante sopralluogo e consultazione della documentazione disponibile.

5. DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO

Gli immobili oggetto della consultazione sono stati utilizzati per attività riconducibili alla **Scuola Inglese**.

L'eventuale futura destinazione dovrà risultare compatibile:

- con gli strumenti urbanistici ed edilizi;
- con la disciplina di tutela culturale;
- con le prescrizioni della competente Soprintendenza;
- con il lascito testamentario della Contessa Elena Vendramin Calergi Valmarana;
- con le caratteristiche storiche, architettoniche e artistiche del compendio.

L'operatore dovrà effettuare autonomamente le verifiche necessarie in relazione alla destinazione d'uso eventualmente ipotizzata.

6. VINCOLO CULTURALE E LASCITO TESTAMENTARIO

Il compendio è soggetto, secondo quanto risulta dalla documentazione agli atti dell'Amministrazione, alla disciplina prevista dal **D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni**.

Estremi del provvedimento di tutela:

Data: Dg 1834 del 18/12/2019

Autorità emanante: Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo, direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio

Eventuali prescrizioni conosciute:

L'utilizzazione e gli eventuali interventi sugli immobili saranno subordinati alle autorizzazioni e prescrizioni delle competenti autorità.

L'utilizzo futuro del compendio dovrà inoltre essere compatibile con le finalità e gli obblighi derivanti dal **lascito testamentario della Contessa Elena Vendramin Calergi Valmarana**, per quanto risultanti dalla documentazione acquisita dal Comune.

7. STATO DEGLI IMMOBILI

Lo stato degli immobili dovrà essere verificato direttamente dall'operatore mediante sopralluogo.

Stato manutentivo generale, per quanto conosciuto:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| ☐ | buono |
| ☐ | discreto |
| ☒ | mediocre |
| ☐ | scarso |
| ☐ | da verificare |

Principali criticità conosciute:

Presenza di alcune infiltrazioni dalla copertura nei vani scale e su locale biblioteca al secondo piano, migliorare riscaldamento in portineria, ignoto lo stato delle colonne di scarico verticale dei bagni

La presente indicazione non costituisce certificazione dello stato di conservazione degli immobili.

8. INTERVENTI DA CONSIDERARE

L'operatore dovrà considerare, nella propria ipotesi preliminare, gli interventi necessari alla riqualificazione, manutenzione straordinaria, adeguamento e/o rifunzionalizzazione del complesso, in relazione alla destinazione proposta.

A titolo indicativo potranno essere necessari interventi riguardanti:

- opere edili e strutturali;
- coperture, intonaci, finiture e serramenti;
- impianti elettrici, meccanici e idrico-sanitari;
- sicurezza e prevenzione incendi;
- abbattimento delle barriere architettoniche;
- efficientamento energetico;
- ulteriori opere richieste dalla destinazione proposta o dagli enti competenti.

L'elenco ha carattere **indicativo e non esaustivo**.

9. CORPO DI VILLA VALMARANA

L'eventuale operazione dovrà tenere conto anche degli interventi di manutenzione straordinaria relativi al corpo di **Villa Valmarana**.

Gli interventi preliminarmente individuati riguardano in particolare:

- intonaci esterni;
- copertura;
- serramenti esterni;
- ulteriori opere eventualmente necessarie alla conservazione e valorizzazione del bene.

Stima preliminare complessiva: € 850.000,00.

La predetta stima ha carattere **esclusivamente preliminare, presuntivo e indicativo** e non costituisce quadro economico definitivo.

L'effettiva entità degli interventi e il relativo costo dovranno essere verificati sulla base degli approfondimenti tecnici e progettuali, nonché delle prescrizioni della competente Soprintendenza.

10. DISPONIBILITÀ E RAPPORTI GIURIDICI

Gli immobili destinati alla Scuola Inglese sono stati precedentemente oggetto di rapporti locativi con **Società Villa Grimani S.r.l.**

I relativi rapporti risultano cessati in data **14 novembre 2025**, fermo restando quanto previsto dagli atti e dagli eventuali accordi adottati dall'Amministrazione in ordine alla riconsegna e alla disponibilità materiale degli immobili.

Termine previsto per la piena disponibilità del compendio: 01.08.2027

Gli operatori sono tenuti a verificare la situazione giuridica e materiale degli immobili sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Amministrazione.

11. POSSIBILI FORME DI VALORIZZAZIONE

L'Amministrazione intende acquisire dal mercato elementi conoscitivi in ordine alla possibile utilizzazione del compendio mediante:

A. Concessione del diritto di superficie

oppure

B. Partenariato pubblico-privato (PPP), anche mediante finanza di progetto ove ne ricorrano i presupposti.

Potranno essere considerate anche eventuali diverse soluzioni proposte dagli operatori, purché adeguatamente motivate e compatibili con la normativa vigente e con le finalità dell'Amministrazione.

12. CANONE MENSILE

L'Amministrazione informa gli operatori che **l'eventuale successiva operazione di valorizzazione del compendio sarà orientata alla previsione di un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.**

Il canone costituirà pertanto un elemento economico dell'eventuale successivo rapporto, sia nel caso di concessione del diritto di superficie sia nel caso di partenariato pubblico-privato.

Nella presente consultazione non è richiesta la quantificazione del canone né la formulazione di un'offerta economica.

L'importo del canone, la decorrenza, le modalità di aggiornamento, corresponsione e le eventuali ulteriori condizioni economiche saranno determinati dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale, tenendo conto, tra l'altro, delle caratteristiche dell'operazione, degli investimenti, degli oneri a carico dell'operatore, della durata del rapporto e dell'equilibrio economico-finanziario complessivo.

Gli operatori dovranno tuttavia **tenere conto della futura previsione del canone nella valutazione preliminare della sostenibilità dell'operazione.**

13. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

Nei limiti della documentazione esistente e della relativa sostenibilità, l'Amministrazione potrà mettere a disposizione:

- documentazione relativa alla proprietà e agli atti di acquisizione;
- documentazione catastale e planimetrica;
- documentazione relativa al vincolo culturale;
- documentazione relativa al lascito testamentario;
- documentazione relativa ai precedenti rapporti locativi;
- documentazione tecnica disponibile;
- documentazione fotografica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile.

La documentazione ha finalità esclusivamente **conoscitiva e preliminare** e non costituisce certificazione della completezza, correttezza o attualità dei dati tecnici in essa contenuti.

14. DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Costituiscono parte della documentazione dell'avviso, ove disponibili:

- **Allegato D1** – Perimetrazione degli immobili oggetto della consultazione;
- **Allegato D2** – Individuazione catastale dei subalterni;

- **Allegato E** – Documentazione fotografica.

15. AVVERTENZE

La presente scheda ha **funzione esclusivamente informativa e conoscitiva** e non costituisce certificazione dello stato degli immobili, attestazione della loro conformità urbanistica, edilizia, catastale o impiantistica, né garanzia circa la possibilità di realizzare una determinata destinazione d'uso.

È responsabilità dell'operatore effettuare, anche mediante il sopralluogo, tutte le verifiche ritenute necessarie ai fini della formulazione della propria manifestazione di interesse.

I dati catastali, urbanistici, dimensionali, patrimoniali e relativi ai vincoli saranno verificati e, ove necessario, aggiornati dall'Amministrazione prima della pubblicazione definitiva dell'avviso.

La presente scheda non costituisce offerta, proposta contrattuale né impegno dell'Amministrazione alla successiva realizzazione dell'operazione.