



**COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE  
(Provincia di Modena)**

**AREA TERRITORIO**

**DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE IN VIA MONTANARA**

Complesso immobiliare sito in via Montanara così composto: 3 fabbricati (ex Centro dipartimentale carni con centrale termica e magazzino) identificati al Catasto Fabbricati a foglio 20 mapp. 513 sub 2 Categoria D8 e terreni adiacenti per una superficie complessiva di mq. 4.147 circa: Catasto terreni foglio 20 mappali 422 (parte, per una superficie di mq. 850 circa), 513 (parte per una superficie di mq. 2.679 circa) e 465 superficie di mq. 618. Il tutto meglio individuato nell'allegata planimetria, con campitura in colore rosso.

L'unità immobiliare principale è di forma rettangolare, si sviluppa unicamente al piano terra, ed ha una superficie al lordo dei muri, pari a mq. 447,15. La stessa è costituita da un atrio d'ingresso, n. 7 uffici, n. 1 laboratorio e una sala riunioni-convegni, oltre ad un blocco servizi e aree comuni di passaggio. I pavimenti sono in ceramica, come pure i rivestimenti dei servizi, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'edificio in esame è dotato di impianto fisso per il riscaldamento e raffrescamento, con impianti elettrici tutti a norma e autonomi. La struttura portante è in cemento armato, con tamponamento in "blocco isolante a vista", gli infissi sono privi di oscuranti esterni, i telai in metallo sono provvisti di vetro camera, le attrezzature interne di ripartizione degli spazi sono "attrezzate" con pannelli in laminato lavabile, così come le porte interne. Fanno parte del complesso immobiliare un secondo edificio attiguo destinato a deposito ed un terzo adibito a centrale termica.

Il complesso immobiliare è dotato di area verde di pertinenza e di parcheggio interno ad uso esclusivo, il tutto delimitato da recinzione.

**OCCUPAZIONE DI FABBRICATI E CONSERVAZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Il fabbricato principale è attualmente occupato in parte dal Servizio Veterinario della AUSL di Modena e in parte dall'associazione AVIS, in forza di legittimi titoli. L'acquirente del complesso immobiliare e suoi eventuali aventi causa non potranno pretendere il rilascio del fabbricato stesso e della centrale termica né mutarne lo stato di fatto sino 31 dicembre 2017, salvo espressa autorizzazione del Comune rilasciata in forma scritta. L'atto di compravendita dovrà riportare tale obbligazione.

**PRESA VISIONE DEI LUOGHI**

Gli interessati possono visitare l'immobile in vendita ed esaminare i documenti ad esso relativi, previo appuntamento con il responsabile del Servizio Patrimonio comunale, Geom. Alessandro Po, (tel. 059-534860), indirizzo e-mail: [a.po@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:a.po@comune.castelnuovo-rangone.mo.it).

**DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

Il complesso immobiliare ricade nel contesto del P.R.G. comunale in area individuata come Zona D1.2 scheda n. 9 dell'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione – Zona Industriale del Settore Agroalimentare (Art. 4.1.8) delle N.T.d.A., in posizione, limitrofa al centro abitato di Castelnuovo R., e al contempo opportunamente servita da viabilità di collegamento con le arterie principali, collocazione strategica per l'apparato produttivo circostante.

**Gli usi Ammessi dal punto di vista urbanistico sono i seguenti :**

**Zona D1.2 scheda n. 9 dell'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione – Zona Industriale del Settore Agroalimentare (Art. 4.1.8):**

**a1. Residenza:**

SU max di mq. 200, da ricomprendere nei 2.063,2 mq. totali sul lotto, per ciascuna unità edilizia produttiva, frazionabili in un massimo di due Unità Immobiliari, con vincolo di non cessione delle unità immobiliari residenziali separatamente dall'unità produttiva principale (non può essere disgiunta la vendita dell'abitazione civile dall'unità produttiva)

**b1. Attività terziarie specializzate:**

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

**b2.7. Pubblici esercizi:**

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

**b2.10. Spaccio aziendale:**

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

**b2.11. Commercio all'ingrosso:**

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

**b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale:**

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

**c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero:**

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

**Attività di ricerca , progettazione e sperimentazione.**

**Nota aggiuntiva:**

Nel calcolo che ha determinato la SU max realizzabile pari a mq. 2.063,20 non è stata considerata la SU utilizzata dagli edifici esistenti (Edifici adibiti: a Centro Dipartimentale delle Carni, a deposito e a centrale termica), pari a complessivi mq. 425, che in caso di demolizione degli stessi è possibile recuperare a far tempo dal 01/01/2018 (vedi obbligazione di cui sopra posta fino al 31/12/2017).

I fabbricati sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 174/97 - prot. n. 6077 del 18/10/1997, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelnuovo R. il 19/03/1998;

- Provvedimento del Sindaco di Castelnuovo R. in data 12/02/2001, prot. n. 651, di dichiarazione di agibilità.

Le planimetrie delle unità immobiliari risultano conformi allo stato di fatto.

**Il Dirigente dell'Area Territorio  
(arch. Umberto Visone)**