



# COMUNE DI GALLIO

Provincia di Vicenza

Via Roma n. 2  
C.A.P. 36032

P.I. 00174060244  
C.F. 84001130248



## 1. OSTERIA ANTICO TERMINE

### RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

#### 2.1 INQUADRAMENTO IMMOBILE

L'immobile oggetto di analisi denominata "Antico Termine" è localizzato in una zona di confine tra Veneto e Trentino Alto Adige, nello specifico lungo l'attuale SP349-Costo; la destinazione d'uso dell'immobile attualmente si concretizza nella sola attività di ristorazione in quanto la previsione di ampliare la gestione dell'immobile con un'attività di pernottamento in struttura, necessiterebbe di una modifica di classificazione dell'immobile da osteria a rifugio.

La gestione dell'immobile negli ultimi quarant'anni è stata in capo allo stesso gestore che ha attivamente operato nella riqualificazione delle aree attualmente in uso, nello specifico il piano terra dell'immobile e l'area esterna.

#### 2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile "Antico Termine" individuato catastalmente al Foglio 79 particella 10 sub 1 del censuario di Asiago, come da planimetria catastale aggiornata nel 2020, risulta in area agricola all'interno di zone boscate - aree SIC/ZPS soggetta a vincolo paesaggistico- usi civici – vincolo idrogeologico.

Articoli di riferimento n. 4-8-12-14-61-64 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Asiago.

#### 3.1. ANALISI TECNICO STRUTTURALE DELL'IMMOBILE

L'immobile si sviluppa su tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) più un'area esterna.

##### 3.1.1. PIANO TERRA

La ricognizione dell'immobile ha inizio con il piano terra, che come si può desumere dalla "Pianta Piano Terra", Figura 1, dispone di un'area adibita a cucina e lavaggio, un'area adibita a bar, 4 sale da pranzo in grado di garantire solo internamente più di 80 coperti, 5 bagni di servizio: uno dei quali già attrezzato per i diversamente abili e delle aree di ripostiglio.



Figura 2: Cucina



Figura 3: Sale da pranzo





Figura 4: Bar



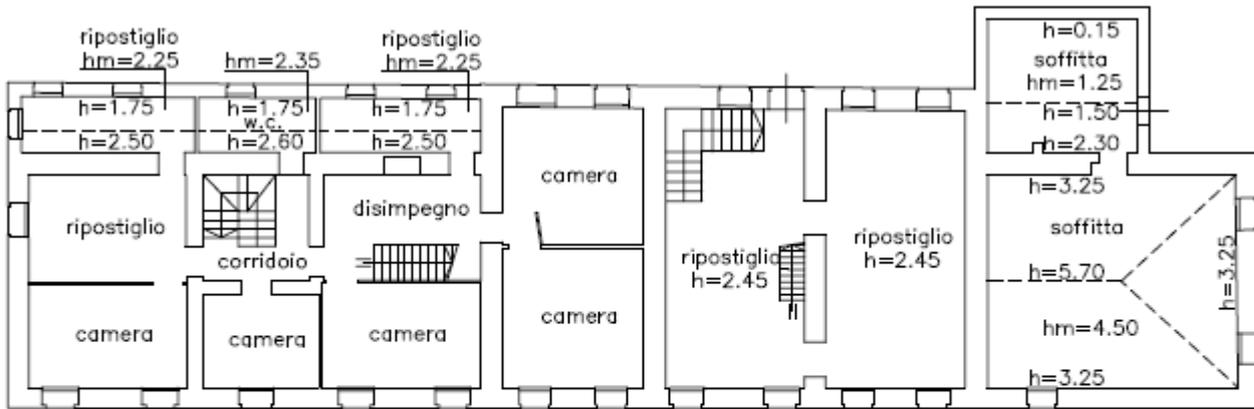
### 3.1.2. PIANO PRIMO

Il primo piano, come raffigurato nella “Pianta Piano Primo”, Figura 5, dispone di 5 camere e di aree adibite a ripostiglio ed è così suddiviso:

- Ala sud: è un’ala del piano primo della struttura che si raggiunge tramite una scala interna in cemento grezzo con gradini irregolari. Per essere usufruibile, questa parte necessiterebbe un intervento manutentivo pesante che riguarderebbe impianti, intonaci, sottofondi, pavimentazioni, serramenti, sistemi di riscaldamento e rivestimenti. (si allegano foto dello stato di fatto)
- Ala nord: in quest’ala, raggiungibile con una scala interna che parte in prossimità dell’entrata principale, si trovano le camere del personale ed un servizio igienico.

Diverse sono le problematiche riscontrate ed in particolare riguardo allo stato dell’impianto elettrico che sarebbe da realizzare ex novo, prevedere la realizzazione di un impianto di riscaldamento, attualmente completamente assente, predisporre la realizzazione di un ulteriore servizio igienico completo di doccia a disposizione del personale. Meritevoli di ulteriori indagini, sono delle crepe rilevate sulla muratura di spina.

Figura 1: Pianta Piano Primo



PIANTA PIANO PRIMO

H = ml. 2.40

Figura 2: Ripostiglio



### 3.1.3. PIANO SECONDO

Il primo secondo, come raffigurato nella “Pianta Piano Secondo”, Figura 7, dispone di un sottotetto attualmente impraticabile in quanto il tetto necessita di interventi di consolidamento fondamentali per un utilizzo nel rispetto delle norme minime di sicurezza.

Figura 4: Pianta Piano Secondo



PIANTA PIANO SECONDO



Figura 3: Soffitta



### 3.1.4. AREA ESTERNA

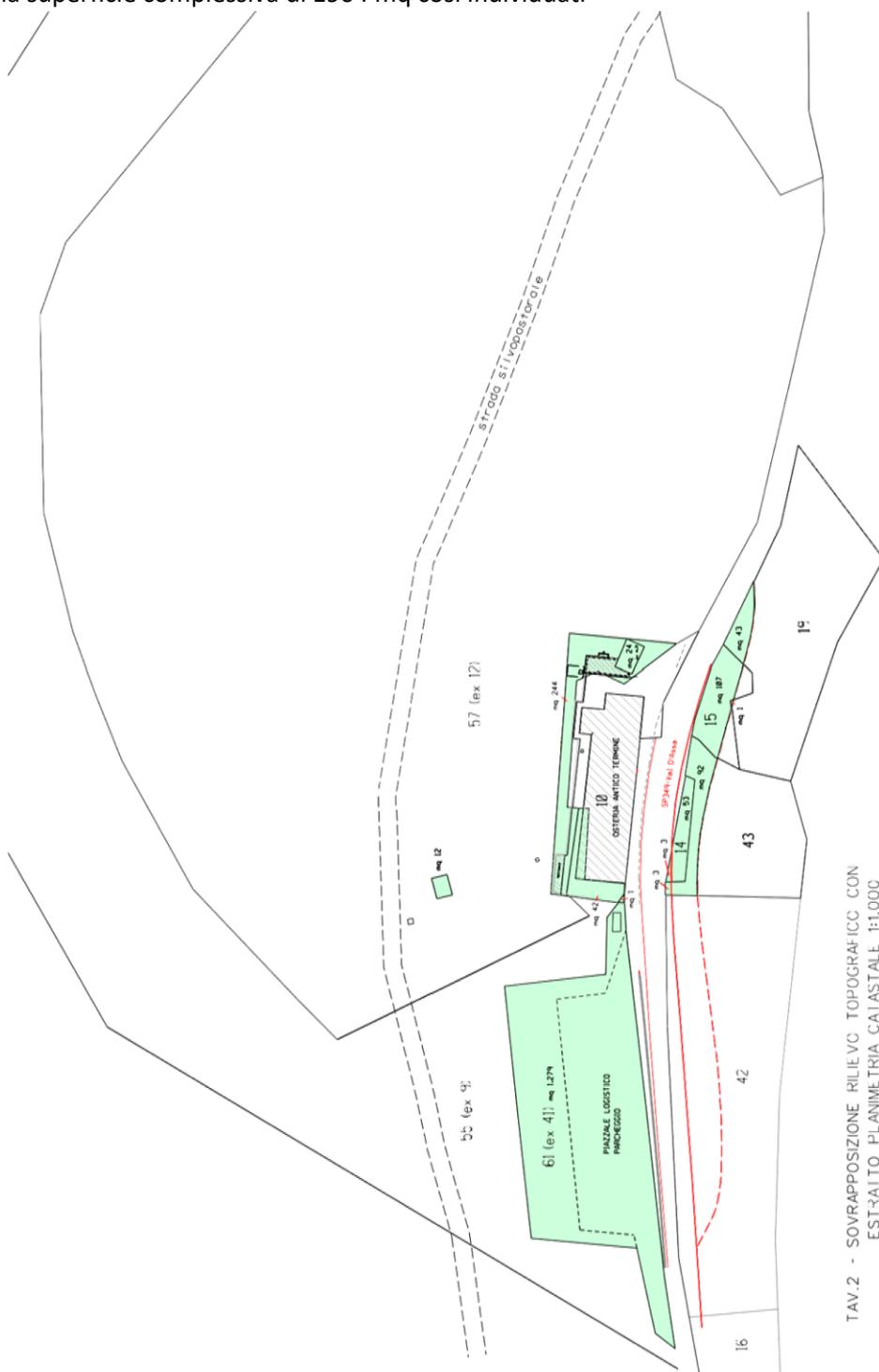
L'Immobile Antico termine dispone anche di un'area esterna, come desumibile dalla figura 1: "Pianta Piano Terra". L'area esterna ospita un gruppo di elettrogeni, e circa 20 coperti. La struttura esterna dell'edificio risulta in buono stato, anche se una manutenzione necessaria la richiederebbero i serramenti del piano primo.

*Figura 5: Esterno*



### 3.1.5. INDIVIDUAZIONE PORZIONI DI TERRENO ADIBITI A PERTIENZE E/O PARCHEGGIO

Porzioni di terreno che verranno adibiti a pertinenze e/o parcheggio a servizio dell'osteria Antico Termine per una superficie complessiva di 1904 mq così individuati



TAV.2 - SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO TOPOGRAFICO CON  
ESTRAITTO PLANIMETRIA CATASTALE 1:1.000

# Estratto riepilogativo catastale

Prog.	Censuario	Intestazione	Foglio	Mapp.	superficie			mutamento				13	14	15	16	NOTE	
					6	7	8	9	10	11	12						
			3	4	5	ha	a	ca	ha	a	ca	Porz.	Qualità Catastale	Qualità Applicata	Descrizione	Area di pertinenza e parcheggio	
<b>A) Area Nord = SOPRA STRADA</b>																	
2	ASIAGO	Comune Gallio	79	57 (ex 12)	2	17	79				12	<b>a</b>	Prato	Prato/Pascolo	Area Cisterna	12	Area Cisterna impianto idrico Osteria
1	ASIAGO	Comune Gallio	79	61 (ex 41)		12	79			12	79	<b>intero</b>	Incolto produttivo	Fustaia adolescente /Incolto produttivo	Piazzale-Parcheeggio	1.279	Area Piazzale Logistico, utilizzabile per Parcheeggio e accatastamento Legname già oggetto di mutamento con DDRFEM n. 473 del 18/08/2006 per 1.280mq.
3	ASIAGO	Comune Gallio	79	10 (ex 12)							244	<b>a</b>	Ente Urbano	Prato/Pascolo	Ampliamento tecnico e igienico-sanitario	244	Porzione ex m 12 ora 57 a seguito frazionamento 2019
4	ASIAGO	Comune Gallio	79	10 (ex 9)							42	<b>b</b>	Ente Urbano	Fustaia adolescente /Incolto produttivo	Ampliamento tecnico e igienico-sanitario	42	Porzione ex m 9 ora 55 a seguito frazionamento 2019
5	ASIAGO	Comune Gallio	79	10 (ex 11)		8	23				1	<b>c</b>	Ente Urbano	Fustaia adolescente /Incolto produttivo	Ampliamento tecnico e igienico-sanitario	1	Porzione ex m 41 ora 61 a seguito frazionamento 2019
6	ASIAGO	Comune Gallio	79	10 (ex 11)							24	<b>d</b>	Ente Urbano	Prato/Pascolo	Ampliamento tecnico e igienico-sanitario	24	Mappale inglobato nel 1989 in m 10, poi soppresso nel 2003
											TOTALE PARZIALE		1.602				
<b>B) Area Sud = SOTTO STRADA</b>																	
7	ASIAGO	Comune Gallio	79	14			56				56	<b>intero</b>	Seminativo	Prato/Pascolo	Parcheeggio Osteria	56	Parcheeggio a disposizione dell'Osteria già oggetto di mutamento con DDRFEM n. 473 del 18/08/2006.
8	ASIAGO	Comune Gallio	79	15		1	32			1	7	<b>a</b>	Seminativo	Prato/Pascolo	Parcheeggio Osteria	107	Parcheeggio a disposizione dell'Osteria
9	ASIAGO	Comune Gallio	79	19		99	9				44	<b>a</b>	BAF	BAF	Parcheeggio Osteria	44	Parcheeggio a disposizione dell'Osteria
10	ASIAGO	Comune Gallio	79	43		5	18				95	<b>a</b>	Pascolo e BAF	BAF	Parcheeggio Osteria	95	Parcheeggio a disposizione dell'Osteria
											TOTALE PARZIALE		302				
											TOTALE		1.904				