

# COMUNE DI ABANO TERME

PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA  
LEGGE 05/08/1973 N. 457, ADEGUATO ALLA L.R. 61/85  
DELL'AREA DI VILLA MOCENIGO AD ABANO TERME (PD)

ELABORATO

## ALL

RIF: E322-PX-VAS-REL

DATA: 07/07/2025

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.  
RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE  
FASCICOLO ALLEGATI

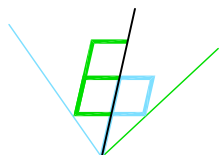
AGGIORNAMENTO

PARERE MOTIVATO N. 68  
DEL 24/03/2025

IL COMMITTENTE

MOCENIGO S.R.L.  
VIA ALEARDO ALEARDI, 5  
PADOVA

IL PROGETTISTA



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

DR. ING. ENRICO PRUNOTTO

VIA TRIESTE, 12 - 35121 PADOVA  
TEL. 347/5637798 - P.I. 02673730285

## **ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1 – Documentazione Lotto 1

Allegato 2 – Piano Urbanistico Attuativo – Piano Recupero Villa Mocenigo

Allegato 3 – Pratica Soprintendenza BB.AA.

Allegato 4 – Documentazione per Domanda di Ricerca-Concessione di derivazione d'Acqua da Falda sotterranea

Allegato A – Monitoraggio della Qualità dell'Aria di Abano Terme – ARPAV 2021

Allegato B – Tabella Inquinamento Aria periodo invernale 2020-2021

Allegato C – Carta Sottobacini idraulici – Consorzio Bonifica Bacchiglione

Allegato D – Carta degli Interventi - Piano delle Acque di Abano Terme

Allegato E – Corpi Idrici Interesse Inquinamento - Regione Veneto – Direttiva 2000/60/CE

Allegato F – Metallo e Metalloidi nella fascia Brenta (B) - Regione Veneto – Direttiva 2000/60/CE

Allegato G – Nota Consorzio di Bonifica del 18/04/2023

Allegato H – Delibera Adozione Consiglio Comunale n. 29 del 26/09/2024

Allegato I – Parere Soprintendenza n. 14174-P del 22/04/2025

Allegato L – Relazione Studio Agronomico Schiavon

Allegato M – Attestato Rischio P.G.R.A.

Allegato N – Parere Consorzio Bonifica del 10/04/2025

Allegato O – Relazione Valutazione Clima Acustico

Allegato P – Tavoletta RFI n. 050202

Allegato Q – Risposta RFI del 06/06/2018

Allegato R – Autorizzazione Genio Civile per Pozzi del 02/02/2024

# **ALLEGATO 1**

Documentazione lotto 1:

- Permesso di Costruire
- Comunicazione Inizio Lavori
- SCIA 063/2021 Variante 1 prot. N° 14569 del 22/04/2021
- SCIA 161/2022 Variante 2 prot. N° 8634 del 08/03/2022



# Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

Prot. n. **22769**  
Rif. Prot. n. 2018/0037203 del 23/10/2018  
Pratica Edilizia n. **510/2018**

Identificativo marche da bollo:  
su richiesta: 01171638196353  
**su permesso: 01171638224037**

## IL DIRIGENTE

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la domanda presentata dall'interessato in data 23/10/2018 con allegato progetto a firma del tecnico: Arch. Gloria Negri (c.f. NGRGLR59E46L157O), iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Padova al n. 895, tesa ad ottenere il permesso di costruire per **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"** come definito dall'art. 3, comma 1, punto c) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, rientrante nella tipologia:

L'intervento consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: **Restauro di parte del complesso immobiliare, "Villa Mocenigo" e della "Barchessa" per destinarle ad uffici e negozi attraverso il cambio di destinazione d'uso. L'ultimo piano della Villa e l'edificio a est della Barchessa avranno uso residenziale. L'edificio a sud identificato come "Essiccatoio" è oggetto di sole opere per la messa in sicurezza. Inoltre l'intervento prevede la riqualificazione dell'area esterna identificata quale I° stralcio**, da effettuarsi in **Via Giusti 2**, sul terreno di proprietà così censito in catasto terreni/fabbricati: **al foglio 13 mappale n. 24 subalterno 3, 4, 5, 6, 7 e 8;**

Visti gli elaborati tecnici ed amministrativi allegati alla pratica, così come eventualmente integrati e/o sostituiti con prot. n. 12524 del 03.004.2019;

Visto il parere espresso dal responsabile del procedimento in data **17.01.2019;**

Visto il parere espresso dal Dirigente del 3° Settore data **17.01.2019;**

Preso atto del parere espresso dal rappresentante dell'U.L.S.S. n. 16, prot. n. **173029** del **19.10.2018** quale parte integrante del presente permesso;

Preso atto delle dichiarazioni e attestazioni contenute nella relazione tecnica di asseverazione presentata in data 23.10.2018;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici – Ufficio Impianti Tecnologici in data **17.06.2019** prot. n. **22659**, allegato e parte integrante del presente permesso;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici – Ufficio Verde in data **17.06.2016** prot. n. **22520**, allegato e parte integrante del presente permesso;

Visto la richiesta inoltrata in data **03.06.2019** con prot. n. **20651** ad ARPAV per l'ottenimento del parere sul progetto dell'illuminazione esterna ai sensi della L.R. 17/2009;

Preso atto dell'Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia prot. n. **17596** del **06.09.2018** e parte integrante del presente permesso;

Visto che l'intervento risulta conforme allo strumento urbanistico vigente;

Viste le vigenti leggi urbanistiche;

Rilascia il

## PERMESSO DI COSTRUIRE

alla società:

**Mocenigo SRL** di Giacomo Cavagnis e C.,  
con sede in Via Aleardo Aleardi, 5, Padova (PD);  
in qualità di proprietaria dell'immobile

(p.iva 04666750288),

relativo a **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"** come definito dall'art. 3, comma 1, punto c) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, rientrante nella tipologia sopra indicata, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: **Restauro di parte del complesso immobiliare "Villa Mocenigo" e della "Barchessa" per destinarle ad uffici e negozi attraverso il cambio di destinazione d'uso. L'ultimo piano della Villa e l'edificio a est della Barchessa avranno uso residenziale. L'edificio a sud identificato come "Essiccatoio" è oggetto di sole opere per la messa in sicurezza. Inoltre l'intervento prevede la riqualificazione dell'area esterna identificata quale I° stralcio**, da effettuarsi in **Via Giusti 2**, sul terreno di proprietà così censito in Catasto

terreni/fabbricati: N.C.T. al foglio 13 mappale n. 24 ad uso residenziale commerciale e direzionale, con le seguenti prescrizioni: **a cui è subordinata la validità del presente permesso di costruire:** /

L'intervento dovrà avvenire sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate:

- 1) Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, devono essere obbligatoriamente previste infrastrutture per la carica dei veicoli, come previsto dal comma 6 dell'art. 43 del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente;
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) Si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale preposto. Le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima su specifica richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa da tempo;
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;
- 7) Gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc., che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti interventi di nuova costruzione, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio comunale competente previo sopralluogo da effettuarsi mediante richiesta scritta e alla presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) Nel momento in cui si vorrà abbattere gli alberi in proprietà privata, sarà necessario acquisire l'autorizzazione dall'Ufficio Verde del Comune di Abano Terme;
- 11) Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I, II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (Legge 64/1974);
- 12) Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001;
- 13) La costruzione deve essere iniziata entro e non oltre il termine di un anno dalla data di notifica del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di anni tre dalla data di inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade per le parti non eseguite, sempre che, anteriormente alla scadenza, non sia stata presentata una richiesta di proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001) nei termini temporali previsti dal R.E.;
- 14) Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro; in particolare dovranno essere rispettate le norme, statali e/o regionali, specificatamente emanate per garantire la sicurezza dei lavoratori durante l'esecuzione dei cosiddetti lavori di manutenzione in quota;
- 15) Devono essere osservate le leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- 16) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Il contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), calcolato in base ai parametri della Legge 10/77, L.R. 61/85, art. 81 e tabelle parametriche comunali, e riscosso salvo errori ed omissioni o conguaglio, viene di seguito indicato:

Urbanizzazione primaria	<b>€. 116.236,20</b>
Urbanizzazione secondaria	<b>€. 48.715,73</b>
Costo di costruzione	<b>€. 53.887,01</b>
<b>Totale</b>	<b>€. 218.838,94</b>

I versamenti delle somme relative alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione verranno effettuati nel modo seguente:

1^ rata € 54.709,74  
2^ rata € 54.709,74  
3^ rata € 54.709,74  
4^ rata € 54.709,74

versati il 05.06.2019 n. reversale 5785  
**da versare entro il 02.12.2019**  
**da versare entro il 30.05.2020**  
**da versare entro il 26.11.2020**

In caso di mancato versamento nei termini, si provvederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

**Fa parte integrante del presente permesso la polizza fideiussoria n. 390463794 del 22.05.2019 della Società GENERALI ITALIA SPA a garanzia del regolare versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione per un importo complessivo di € 164.129,20 relativamente alle successive rate 2°, 3° e 4°, acquisita agli atti il 05.06.2019 prot. n. 20922.**

**Prima dell'inizio lavori dovrà essere prodotta la seguente documentazione:**

- 1. Denuncia delle opere in cemento armato o metalliche ai sensi della Legge 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni;**
- 2. Relazione sulle strutture in muratura ai sensi del D.M. 09/01/87 e successive modifiche ed integrazioni;**
- 3. Relazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 e successive modifiche ed integrazioni;**
- 4. Ottenimento del parere di competenza di ARPAV relativamente al progetto dell'impianto di illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 07/08/2009 n. 17 - "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" di cui alla richiesta del 03.06.2019;**
- 5. Nominativo dell'impresa e dichiarazione sulla regolarità contributiva della ditta (in alternativa e in sostituzione della Dichiarazione Unica di Regolarità Contributiva - DURC) ai sensi art. 86 del D. Lgs. 10 settembre 2003 n. 276 modificato con l'art. 20 del D. Lgs. 6 ottobre 2004 n. 251, avvertendo che la mancata presentazione della stessa potrebbe comportare la decadenza del permesso di costruire;**

· Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro un anno dalla data di notifica della presente che, in caso contrario, perde la sua validità, l'inizio dei lavori. Gli stessi lavori dovranno comunque essere ultimati entro il termine di tre anni, a partire dalla data di inizio.

· Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.

Fanno parte del presente permesso gli elaborati di progetto muniti di regolare visto:

- Altri allegati(6)\_1P\_Planimetria\_generale\_progetto\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Altri allegati(7)\_2P\_PlanimetriaGeneraleProgetto\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Altri allegati(8)\_3P\_Edificio\_A\_Villa\_Progetto\_Piante\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Altri allegati(9)\_7P\_Edificio\_C\_Barchessa\_Progetto\_PiantaTerra\_Sezione\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Altri allegati(10)\_8P\_Edificio\_C\_Barchessa\_Progetto\_Pianta1-2\_Sezione\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Altri allegati(11)\_14R\_Edificio\_C\_Barchessa\_StatoFatto\_PiantaTerraSezione\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Altri allegati(12)\_15R\_Edificio\_C\_Barchessa\_StatoFatto\_PiantaPrimoSecondoSezione\_Febb2019.pdf.p7m.p7m
- Elaborati grafici(1)\_1C\_Edificio\_A\_Villa\_Comparativa\_Piante.pdf.p7m
- Elaborati grafici(2)\_2C\_Edificio\_A\_Villa\_Comparativa\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(3)\_3C\_Edificio\_A\_Villa\_Comparativa\_Sezioni.pdf.p7m
- Elaborati grafici(4)\_4C\_Edificio\_B\_Essicatoio\_Comparativa\_Pianta\_Sezione.pdf.p7m
- Elaborati grafici(5)\_5C\_Edificio\_C\_Barchessa\_Comparativa\_PiantaTerra\_Sezione.pdf.p7m
- Elaborati grafici(6)\_1C\_Edificio\_A\_Villa\_Comparativa\_Piante.pdf.p7m
- Elaborati grafici(7)\_7C\_Edificio\_C\_Barchessa\_Comparativa\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(8)\_1R\_Cartografie.pdf.p7m
- Elaborati grafici(9)\_2R\_PlanimetriaGenerale.pdf.p7m
- Elaborati grafici(10)\_3R\_Profili.pdf.p7m
- Elaborati grafici(11)\_4R\_Edificio\_A\_Villa\_Piante.pdf.p7m
- Elaborati grafici(12)\_5R\_Edificio\_A\_Villa\_Sezioni.pdf.p7m
- Elaborati grafici(13)\_6R\_Edificio\_A\_Villa\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(14)\_10RC\_Edificio\_A\_Villa\_RilievoCritico\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(15)\_8RM\_Edificio\_A\_Villa\_RilievoMateriali.pdf.p7m
- Elaborati grafici(16)\_11R\_Edificio\_B\_Essicatoio\_PianteSezioni.pdf.p7m
- Elaborati grafici(17)\_12R\_Edificio\_B\_Essicatoio\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(18)\_13RD\_Edificio\_B\_Essicatoio\_RilievoDegrado\_Prospetti.pdf.p7m

- Elaborati grafici(21)\_16R\_Edificio\_C\_Barchessa\_Prospett.pdf.p7m
- Elaborati grafici(22)\_20RD\_Edificio\_C\_Barchessa\_RilievoDegrado\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(23)\_7RM\_Edificio\_A\_Villa\_RilievoMateriali\_Piante.pdf.p7m
- Elaborati grafici(24)\_17RM\_Edificio\_C\_Barchessa\_RilievoMateriali\_PiantePianoTerra.pdf.p7m
- Elaborati grafici(25)\_18RM\_Edificio\_C\_Barchessa\_RilievoMateriali\_Piante1-2.pdf.p7m
- Elaborati grafici(26)\_19RD\_Edificio\_C\_Barchessa\_RilievoDegrado\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(29)\_4P\_Edificio\_A\_Villa\_Progetto\_Sezione.pdf.p7m
- Elaborati grafici(30)\_5P\_Edificio\_A\_Villa\_Progetto\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(31)\_6P\_Edificio\_B\_Essicatoio\_Progetto\_Piante-Prospetti-Sezione.pdf.p7m
- Elaborati grafici(34)\_9P\_Edificio\_C\_Barchessa\_Progetto\_Prospetti.pdf.p7m
- Elaborati grafici(35)\_11P\_Progetto\_SistemaAncoraggi.pdf.p7m
- Elaborati grafici(36)\_12P\_Progetto\_Sottoservizi\_AcqueNere.pdf.p7m;
- 510\_2018-Ditta Cavagnis-Villa Mocenigo-Via Giusti-parere DEPURATORE.pdf.p7m;
- PARERE VERDE PRATICA 510-2018.pdf.p7m.

Abano Terme, lì 18.06.2019

Il Dirigente del 3° Settore Governo del Territorio  
Arch. Leonardo Minozzi

(Documento prodotto in originale informativo e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" D.L.vo 82/2005)

**DIRITTI DI SEGRETERIA**

Art. 10 D.L: 18/1/93 N. 8 CONVERTITO

IL LEGGE 19/3/93 N. 68 – CAP 3002

Versati € 58,00 € bonifico del 23.10.2018

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:		Responsabile provvedimento:
Tel 049.8245307-306-308-311-313	Geom. Edoardo Dianin Sportello unico edilizia - SIT c/o Municipio Piazza Caduti, 1 35031 Abano Terme (PD)	Lunedì	15.00 - 17.00	Arch. Leonardo Minozzi
Fax 0498245302		Mercoledì	11.00 - 13.00	
Mail: ediliziaprivata@abanoterme.net pec: sue.abanoterme.pd@legalmailpa.it		Venerdì	09.00 - 13.00 solo su appuntamento	Riceve: su appuntamento



**Municipio di Abano Terme** Piazza Caduti, 1 35031 Abano Terme (PD) Italy - C.F. / P.I. 00556230282  
Tel. 0039 049 8245111 / Fax 0498600499 / Mail protocollo@abanoterme.net  
PEC abanoterme.pd@cert.ip-veneto.net - www.abanoterme.net



**MOCENIGO S.R.L.**

Via A. Aleardi, 5

35122 PADOVA

C.F. e P.I.: 04666750288

Tel. 049-655388

Pec:

mbac-sabap-ve-met@mailcert.beniculturali.it

Spett.le SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCH. E PER IL

PAESAGGIO

DEL VENETO ORIENTALE

Palazzo Soranzo Cappello–Rio Marin

Santa Croce 770 – 30125 VENEZIA

Alla c.a. **Arch. Rita Berton**

Oggetto: Mocenigo srl – RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI VILLA MOCENIGO – PRIMO LOTTO VILLA E BARCHESSA . **Comunicazione inizio lavori.**

In riferimento ai lavori di cui in oggetto, autorizzati con Vs. provvedimenti prot. n° 17596 del 06/09/2018 e prot. n° 05006 del 27/02/2019 si comunica che in data 04/11/2019 inizieranno i lavori di cui in oggetto. L'impresa appaltatrice provvederà alla pulizia e preparazione dell'area esterna di cantiere, alla realizzazione degli allacciamenti e forniture di cantiere e i lavori avranno effettivamente inizio il prossimo 15 novembre 2019.

Cogliamo inoltre l'occasione per comunicare i seguenti dati:

- Impresa Appaltatrice: Cavagnis Costruzioni s.r.l., con sede a Padova (Pd) in via Aleardo Aleardi, 5;
- Direttore dei lavori: Ing. Giacomo Cavagnis;
- Direttore Artistico: Arch. Gloria Negri e Arch. Stefano Fauro (dello Studio Negri & Fauro – Architetti Associati), con studio in Camposampiero (Pd), vicolo Beato Crescenzo, 11.

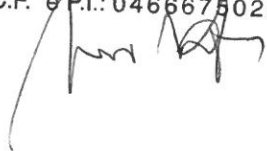
Distinti saluti.

**MOCENIGO s.r.l.**

Via A. Aleardi, 5

35122 PADOVA

C.F. e P.I.: 04666750288





# **CITTA' DI ABANO TERME**

## **PROVINCIA DI PADOVA**

ABANO TERME, li **22/04/2021**

Oggetto: Ricevuta di presentazione di atto al protocollo comunale.  
(art. 8 L. 07.08.1990, n.241)

Si rilascia la presente ricevuta dell'avvenuta presentazione da parte di

**FAURO STEFANO**

di un atto al protocollo comunale nella data odierna, alle ore **09:05** al numero **14569**  
avente come oggetto:

**FAURO STEFANO - COMUNICAZIONE**

Responsabile del servizio è **DIANIN EDOARDO**  
dell'ufficio **EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - SIT**

L'addetto alla registrazione di protocollo

F.to **SANAVIA MONICA**



# **CITTA' DI ABANO TERME**

## **PROVINCIA DI PADOVA**

ABANO TERME, li **08/03/2022**

Oggetto: Ricevuta di presentazione di atto al protocollo comunale.  
(art. 8 L. 07.08.1990, n.241)

Si rilascia la presente ricevuta dell'avvenuta presentazione da parte di

**FAURO STEFANO**

di un atto al protocollo comunale nella data odierna, alle ore **14:09** al numero **8634**  
avente come oggetto:

**CAVAGNIS GIACOMO - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO  
ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA) (EDILIZIA RESIDENZIALE)**

Responsabile del servizio è **DIANIN EDOARDO**  
dell'ufficio **EDILIZIA PRIVATA - SIT**

L'addetto alla registrazione di protocollo

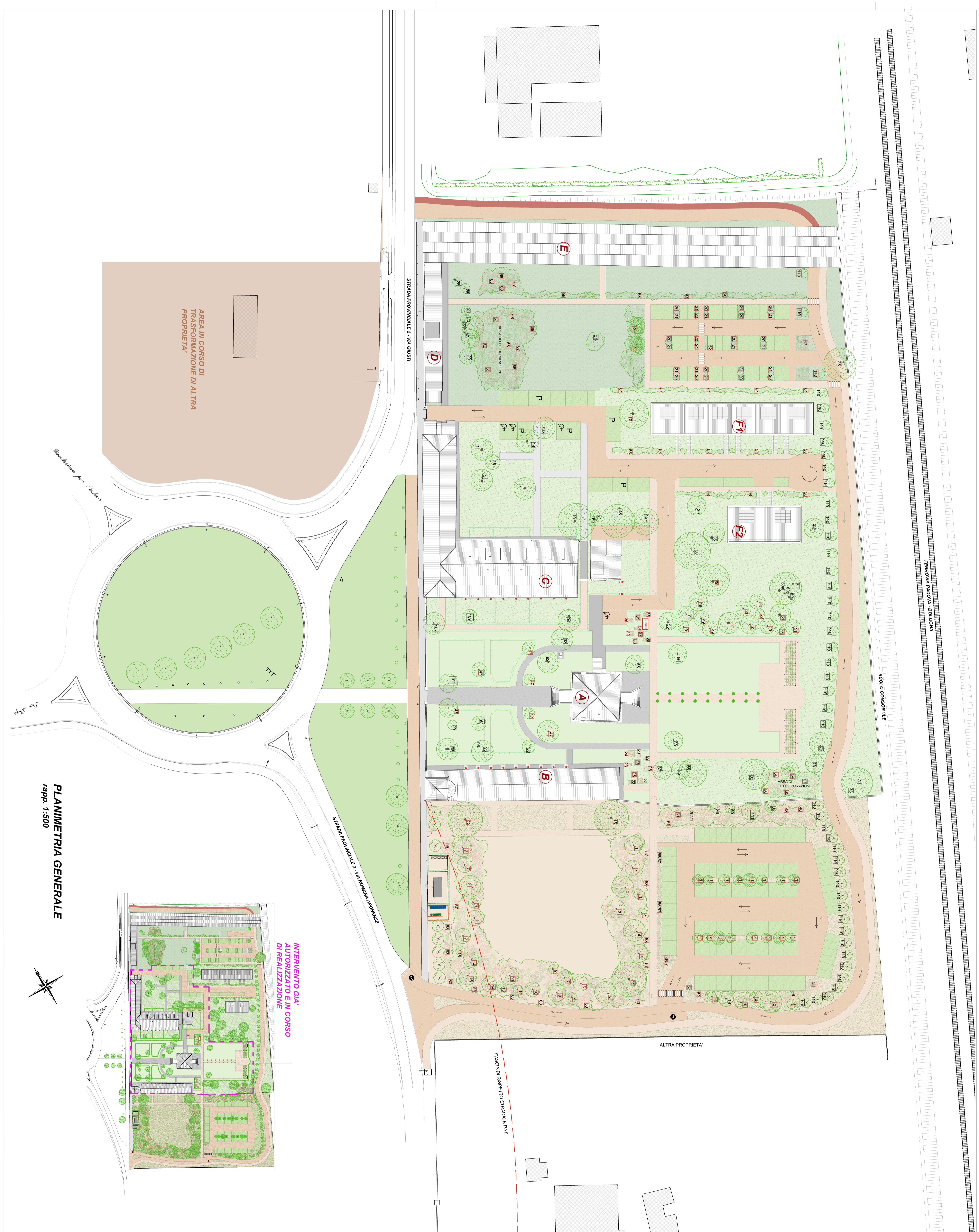
F.to **SANAVIA MONICA**

## **ALLEGATO 2**

Piano Urbanistico Attuativo  
Piano Recupero Villa Mocenigo

Estratto Elaborati Grafici Significativi

- Planimetria Generale di Progetto
- U.M.I. Suddivisione Stralci Funzionali
- Planimetria Generale della Sistemazione Paesaggistica
- Impianto di Illuminazione Esterna




**LEGENDA**

- Terno solido per percorsi pedonali
- Terno solido per aree corribili
- Pavedimentazione in materiali di risulta recuperata
- Ghiaione
- Reteletto rammentante
- Nuova pavimentazioni
- Area in corso di trasformazione di altro progetto
- Perimetro lotto 1

**TAV. n°**  
**PdR**  
**1P**

**VILLA MOCENIGO**  
Abano Terme - Padova

DATA: SETTEMBRE 2022  
DATA: NOVEMBRE 2022



**PIANO DI RECUPERO ai sensi dell' art. 28 della Legge 5.5.1976 n. 457, adeguato alla L.R. 6/1/85 dell'area di Villa Mocenigo su Abano Terme (PD)**

PROPRIETA' MOCENIGO VI

**NEGRI&FAURO**  
**ARCHITETTI**

CAMPUSCARO - VICOLO ALVARO CASCIGNO 11  
TEL. E FAX 0429 253441 - P. 051 4545222  
www.negrifauro.it - info@negrifauro.it  
Collaborazione: Dott. Agronomo Adriano Scabron

**OGGETTO:**  
Planimetria generale di progetto

TIABRI E FINME

NOVEMBRE 191 PARTIRE PLANIMETRIA GENERALE.dwg  
PROGETTO  
PLOT STYLE: 1\_200.ctb  
RAFP: 1:500

**PLANIMETRIA GENERALE**  
rap. 1:500

AREA IN CORSO DI TRASFORMAZIONE DI ALTRA PROPRIETA'

STRADA PROVINCIALE 2 - VIA 45/77

STRADA PROVINCIALE 2 - VIA 45/77

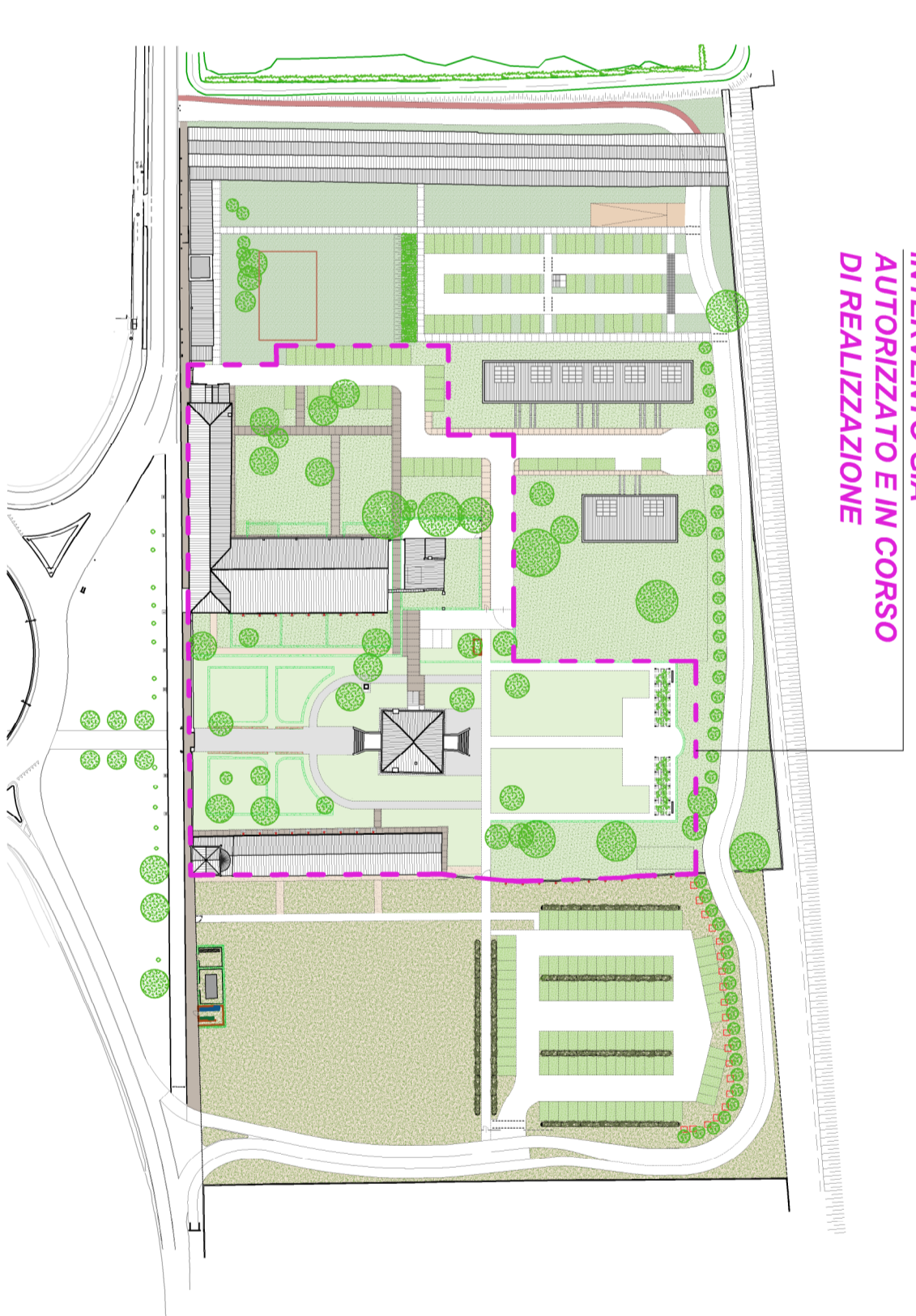
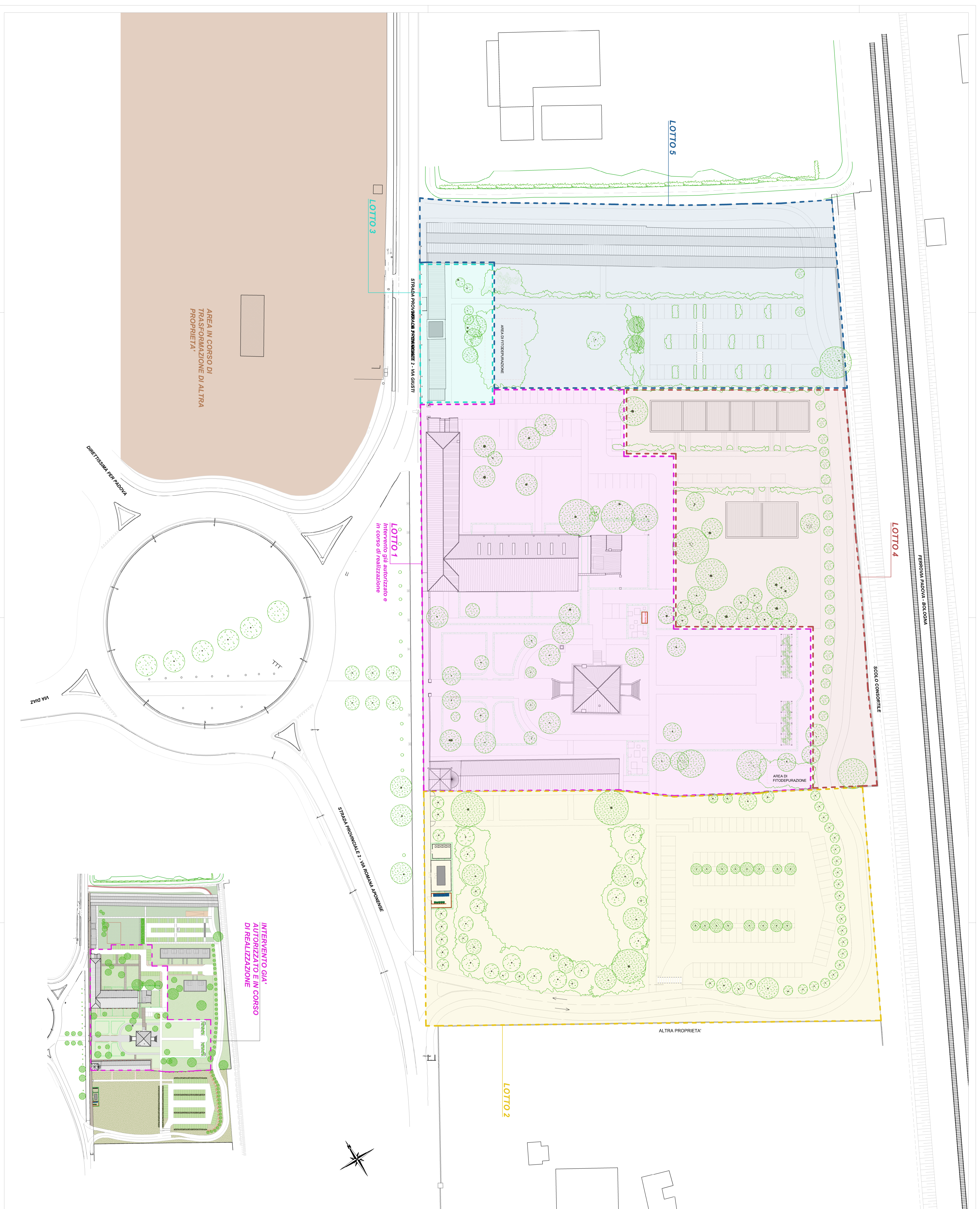
STRADA PROVINCIALE 2 - VIA 45/77

ALTRA PROPRIETA'

FASCELA DI RESISTENZA STRADALE PAVI

STRADA PROVINCIALE 2 - VIA 45/77

STRADA PROVINCIALE 2 - VIA 45/77



LEGENDA

- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3
- Lotto 4
- Lotto 5
- Area in corso di trasformazione o altra proprietà

TAV. n°  
**PdR**  
**3P**

**VILLA MOCENIGO**  
Abano Terme - Padova



Piano di Recupero ai sensi dell' art. 28 della Legge 5.8.1978 n.457, adeguato alla L.R. 61/85 dell'area di Villa Mocenigo ad Abano Terme (PD)

PROPRIETA' MOCENIGO #4  
**NEGRIPAURO**  
**ARCHITETTI**  
CAMPOLIBRESCO - VICOLA S. RAFO CRESCENZO 11.  
www.architettoni.it  
info@negripauro.it

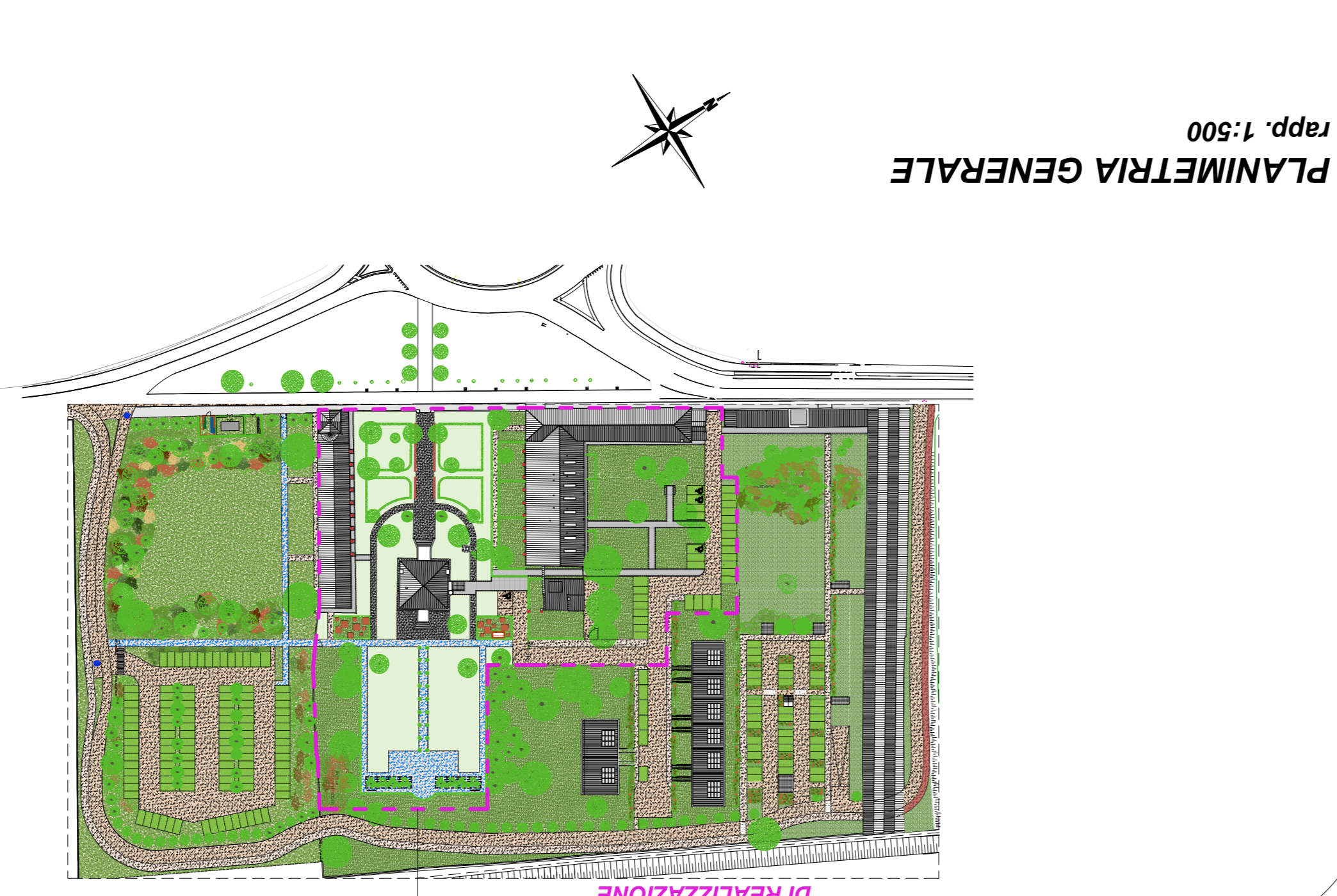
OGGETTO:  
**U.M.I. - suddivisione stralci funzionali**

PROGETTO  
PLOT STYLE 1\_200 db  
RAFP - 1500



DATA: SETTEMBRE 2021  
AGG:





**TAV. n° 6P PDR**  
Abano Terme - Padova

DATA: SETTEMBRE 2022

PROPRIETA' MOCCENIGO srl

**NEGRIFAURO ARCHITETTI**  
CAMPOSAMPIERO - VICOLO BEATO CRESCENZIO 11,  
TEL. E FAX 043 930441, PR. 034150282  
www.negrifaurol.it info@negrifaurol.it

**OGGETTO:**  
Impianto di illuminazione esterna

NOME FILE: 191\_Pdr6pP\_IMPIANTO ILLUMINAZIONE ESTERNA.dwg  
PLOT STYLE: 1\_200.ctb  
RAPP. 1:500

**LEGENDA**

- ☐ Corpo illuminante tipo omnitubo stradale montato su palo di metri fuori terra, dotto di impiego a LED della potenza di 33 W - 4510 lm - 3000 K.
- ☐ Tipo Mini Skyline 3299 - Marca Diseno.
- ☐ Corpo illuminante costituito da palo e testapiolo in un unico pezzo, altezza 3 metri fuori terra, dotto di impiego a LED della potenza di 16 W - 840 lm - 4000 K.
- ☐ Tipo Skyline 6345N000 - Marca Linea-Light.
- ☐ Corpo illuminante di tipo a parete per applicazioni in esterno, altezza 96 mm fuori terra, con lampada led da 10 W, flusso luminoso 380 lm, temperatura colore 3000 K. Tipo JDE 5985N00 - Marca Linea-Light.
- ☐ Proiettore a parete a LED da 10 W - 500 lm - 3000 K.
- ☐ Faretto da braccio nel terreno, convertibile, a LED da 10 W - 500 lm - 3000 K.



## **ALLEGATO 3**

Documenti pratica Soprintendenza BB.AA.:

- Parere Favorevole 32170/2022 del 01/12/2022
- Relazione storico e tecnica
- Evoluzione Storica del Complesso



*Ministero della Cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI  
BELLUNO, PADOVA E TREVISO

All' Architetto Stefano Fauro  
[pec@pec.negrifauro.it](mailto:pec@pec.negrifauro.it)

*Prot. n.* *Cl.* 34.43.04/32170/2022 *All.*

*Risposta al foglio n.*

*Rif. ingresso n.* 0039463 *del* 01-12-2022

**OGGETTO:** *Abano Terme (PD) - Villa Mocenigo*

*Tutela:* art. 10, comma 3 e art. 13, comma 1, D.Lgs. 42/2004 con 16-01-1963, emanato ai sensi della L. 1089/1939

*Proprietà:* Mocenigo S.r.l.

*Progetto:* Piano di Recupero ai sensi art. 28 della L. 5/8/78 n. 457, adeguato alla L. 61/85 dell'area di Villa Mocenigo

*Parere Preliminare*

VISTA la richiesta di parere preliminare di cui all'oggetto, pervenuta in data 30-11-2022 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 01-12-2022 con n. 0039463;

CONSIDERATE le variazioni apportate al progetto di sistemazione degli spazi aperti;

**QUESTA SOPRINTENDENZA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

al piano di recupero proposto in attesa di ricevere il progetto definitivo.

Si specifica che i soggetti arborei storici dovranno essere sottoposti ad un piano di manutenzione e cura appositamente redatto da arboricoltore certificato e dovranno essere garantite nel corso dei cantieri la massima salvaguardia agli apparati radicali e nelle aree limitrofe delle piante.

IL SOPRINTENDENTE  
dott. Fabrizio Magani

[Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.]

Il Responsabile del Procedimento  
*Funzionario Architetto Giuseppe Rallo*  
Il Responsabile dell'Istruttoria Monumentale  
*Funzionario Architetto Giuseppe Rallo*  
Il Collaboratore all'Istruttoria  
*Assistente Tecnico Paola De Palma*

# ALL. 1

# VILLA MOCENIGO

Abano Terme - Padova

DATA: SETTEMBRE 2022  
AGG.:



*Piano di Recupero ai sensi dell' art. 28 della Legge 5.8.1978 n.457, adeguato alla L.R. 61/85 dell'area di Villa Mocenigo ad Abano Terme (PD)*

TIMBRI E FIRME

PROPRIETÀ: MOCENIGO srl



Handwritten signature of the conservator.

**NEGRI&FAURO**  
**ARCHITETTI**

CAMPOSAMPIERO - VICOLO BEATO CRESCENZIO 11,  
TEL E FAX 049.9300441, PI: 03641650282  
[www.negrifauro.it](http://www.negrifauro.it) [info@negrifauro.it](mailto:info@negrifauro.it)

**OGGETTO:**  
**Relazione storico e tecnica**

## 1-PREMESSA

Il presente Piano di Recupero , riguarda la riqualificazione di un ambito dall'alto valore culturale e storico per Abano Terme: il complesso di Villa Mocenigo.

Dopo anni di abbandono ed immobilismo, varie ipotesi progettuali predisposte da altri proprietari e altri tecnici, mai portate a compimento, l'attuale Proprietà ha dato avvio al processo di riqualificazione in modo graduale ed economicamente sostenibile, pur partendo da un'analisi globale del bene e da un'idea progettuale complessiva, da attuare per lotti .

La proprietà ha individuato alcuni edifici come prioritari per l'intervento di rigenerazione: La Villa **A**, la barchessa **C**, l'essiccatoio a sud **B**, compresi nel Lotto 1, attuato mediante "intervento diretto" il quale ha avuto I seguenti pareri di approvazione da parte della Soprintendenza BBAA:

- Prot. 17596 CL 34.19.07 del 06/09/2018 risposta al foglio 25-06-2018 prot. Ingresso 0011783 del 02-07-2018; Approvazione permesso di costruire con indicazioni;
- Prot. 0005006 cl. 34.19.07 del 27/02/2019 risposta al foglio del 25-06-2018 prot. Ingresso 0020261 del 04-10-2018 Approvazione Permesso di costruire;
- Prot. 0031798 CL 34.43.04 del 21/12/2020 Approvazione Variante 1 con indicazioni;
- Prot. 0010210 CL del 12/04/2021 risposta al foglio 18-02-2021 Ingresso 0004650 del 19-02-2021; Approvazione Variante 1;
- Prot. 0039515-P del 07-12-2021 CL 34.43.04/21255/2021 Autorizzazione Variante 2.

Ora si è deciso di procedere con il programma esteso a tutta l'area di proprietà, predisponendo il presente Piano urbanistico attuativo, Piano di Recupero, il quale deriva dal confronto iniziato anni fa con il Comune, la Soprintendenza e gli altri Enti competenti.

## 1.1-CENNI STORICI

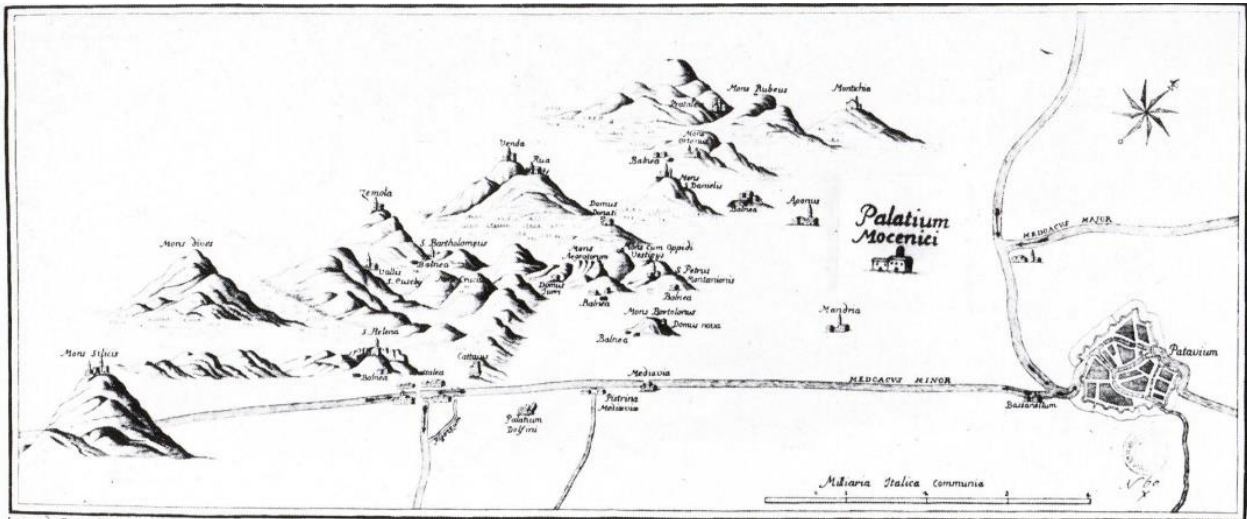
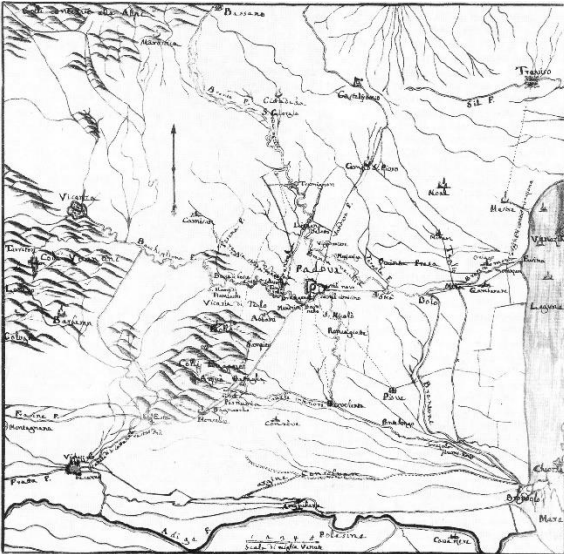


Illustrazione tratta da Il "Patavium Mocenici" da : Dominici, Vandellii, Tractatus de Thermis agri Patavini, Gonzati, Padova, 1960

A partire dal 1405, quando cadde la Signoria dei Carraresi, le nobili e ricche famiglie veneziane, cominciarono ad espandere i propri interessi economici, politici e sociali ai territori padovani, acquistando le proprietà confiscate ai Carraresi.

Grazie alle ingenti fortune dei patrizi veneziani, Padova e il suo territorio avrà modo, nei secoli a venire, di prosperare grazie, tra l'altro, ad importanti opere di bonifica.

La famiglia Mocenigo fu tra quelli più noti a Venezia sin dall'XI secolo. Alvise aveva proprietà fondiari in cinque province venete e nel Friuli, tra queste la proprietà di Abano dal '400 (401 campi) (Nota 1)

I Mocenigo erano soprannominati "quelli del pepe" in quanto possedevano il monopolio di questa spezia, il cui valore equivaleva all'oro: con questa, in molte località, si potevano pagare imposte e ammende. La loro ricchezza, influenza e potenza perdurava anche nel '700. Era una famiglia di Dogi, diplomatici, capitani, ecclesiastici, studiosi e podestà. Ad Abano i Mocenigo erano proprietari dei "Guazzi": un esteso territorio

paludoso e pieno di valli dove confluivano le acque piovane provenienti dai colli Euganei che non trovavano abbastanza capienza nei fossati, per immettersi nei canali. La zona era situata tra la strada romana e il canale di Battaglia e divenne coltivabile grazie alle bonifiche dei Mocenigo.

Nel primo '700, una volta bonificati i terreni, venne costruita la Villa.

Alvise II, III, IV sono i Dogi della Villa di Abano. Ad Alvise II va il merito di aver provveduto con sistematicità alla bonifica. I commerci del mare già dal '600 erano diventati a causa dell'avanzata dei turchi, insicuri, pertanto i patrizi preferivano investire in terraferma. Villa Mocenigo, collocata in una zona del comune di Abano che veniva denominata San Martino, era inizialmente una piccola dimora, nel '700 subì una importante ristrutturazione. La Villa era collocata al centro della vasta proprietà, in posizione strategica, vicino allo scalo portuale del canale di Battaglia, navigabile e percorso da ampi barconi, adeguati al trasporto di derrate alimentari.



Doge Mocenigo I



Lo stemma della famiglia Mocenigo con il motto "Omnia pro meliori"

Le Ville dei Mocenigo rispondono a criteri di semplicità, funzionalità e armonia. *“E’ la villa che simboleggia il signore durante le sue assenze e i lavori effettuati dai servitori al giardino, ai vialetti ombrosi, alle aiuole regolari, al verde labirinto, alle siepi di morelle e di bosso, ai cespugli tagliati a forma di sfera, sono sì per abbellire la villa ma, indirettamente , servigi fatti per il godimento del padrone.”* . (Nota 2)



Dal testo di Alessandro Baldan *“Ville Venete in territorio Padovano e nella serenissima repubblica-documentazione-iconografia-testimonianze”*- Francisci Editore-1986, nel quale si riportano le date relative ai passaggi di proprietà dei beni di Abano, emerge che nel 1627 i Mocenigo avevano il possesso di campi 34 con casa dominicale e casetta. Con successivi passaggi ereditari e con acquisizione di alcuni beni di Giacomo Mersi e fratelli (1640), si giunge alla proprietà intestata ad Alvise Mocenigo 4°, nell’anno 1740, in cui viene descritto, per la proprietà di *“Abano : palazzo dominicale con barchesse, stalle, chiesa orto e brolo di campi*

4.” L’oratorio fu costruito nel 1708 con licenza della Curia Vescovile di Padova che nel medesimo anno consentì di celebrare messe.

Nel 1808, la proprietà intestata a Mocenigo Alvise, viene descritta come casa di villeggiatura con oratorio. Con ogni probabilità la Villa subì nel primo ‘700 un rifacimento o una ristrutturazione (confermato dal testo di *Francesco Aldo Barcaro –“Cà Mocenigo –Mainardi”-1983*).

Tornando all’esame del libro di Aldo Barcaro, vediamo che con la caduta della Serenissima e il passaggio di buona parte dei territori all’Austria, la nobiltà lasciò spazio alla borghesia, in parte composta da ebrei. Agli inizi dell’800 la Famiglia di Mosè Jacob Trieste acquistò la Villa . Nel testo citato si riporta che il primo atto dei Trieste fu di demolire l’oratorio, continuando però a far coltivare la terra. Furono poi succeduti da un’altra famiglia di ebrei, i Sacerdoti i quali crearono un notevole centro di raccolta per l’essiccamento del tabacco negli anni in cui questa coltura era molto praticata nelle nostre campagne. *“Verso il 1935 quando serpeggiava un certo atteggiamento di antisemitismo, nonostante Mussolini nel 1934-35 si fosse dichiarato pubblicamente contrario ad ogni idea di superiorità razziale”, la famiglia Sacerdoti dando avvio alla vendita delle terre che possedevano in Abano, comprese quelle intorno alla villa”.*

Dal testo citato emerge che: *“Nel 1938 il governo Mussolini, ad onta di quello che aveva affermato promulgava le leggi razziali e organizzava la persecuzione contro gli ebrei.”*

La famiglia di Mosè Jacob Sacerdoti abbandonò la Villa, non è certo se si rifugiarono all’estero o nel vicino Monastero del Monte Rua. I Fascisti entrarono nella Villa distruggendo la biblioteca che conteneva documenti risalenti alla proprietà Mocenigo. Seguì un altro periodo di decadenza che proseguì con i Dalla Francesca che sostituirono la coltura del tabacco con altre più redditizie (erano proprietari di cave di trachite). *“Il colpo di grazia, poi venne dato nel 1945 dal bombardamento di un treno carico di munizioni, che sostava nelle vicinanze e il cui scoppio causò danni ingenti per un raggio di alcuni chilometri.”*

Le tracce conseguenti al bombardamento sono visibili nelle immagini del “sorvolo Royal Air Force”, del 1945 ( vedi Tav. 1R). Tra il 1955 e il 1962, venne realizzato un essiccatoio in cemento armato, in posizione centrale all’area, compreso tra l’essiccatoio a nord e la barchessa : un volume alto e stretto, funzionale all’attività di lavorazione del tabacco e avulso dal carattere dei restanti edifici.

Questo fabbricato compare nelle cartografie dell’IGM del 1955 (vedi Tav. 1 R).

Dopo anni di abbandono e di incuria, la Villa passò al Commendator Leonildo Mainardi che la acquistò nel 1968, con gli edifici annessi e i 43 mila metri quadri di terreno . Con la moglie Ersilia Bressanin ristrutturarono Villa e giardini, oltre agli interni. Ristrutturarono la Cappella gentilizia ridotta precedentemente ad abitazione del contadino. Nella descrizione del testo si legge: *“Così ora , questo gioiellino architettonico è abbellito dall’elegante travatura a ragnatela del soffitto, dalle colonne settecentesche , dalla piccola abside che, sormontata da un semicatino, accoglie l’altare. L’oratorio è dedicato a Sant’Anna “.* (In alcuni testi si riporta Santa Caterina).

La Cappella venne riconsacrata dall’arciprete di Abano Terme Mons. Tarcisio Mazzarotto, il 26 luglio 1972

Nel testo *“Ville Venete: La Provincia di Padova” a cura dell’Istituto regionale per le ville Venete*, (pag. 8), si riporta che l’oratorio ha avuto una storia travagliata e fu lasciato all’abbandono per più di cent’anni. Pare sia stato demolito all’inizio del XIX secolo dalla proprietà Trieste, quindi ricostruito nel 1972, a seguito dell’acquisizione del complesso dalla Famiglia Mainardi, nel 1968, che recuperò il complesso e il giardino, dopo i danni causati anche dalla guerra (nel 1944 sulla linea Padova-Bologna, esplose un treno carico di tritolo, colpito da un aereo inglese).

Ancora nel testo citato, si riporta: *“La serie delle adiacenze agricole, che si snoda lungo le attuali Via Giusti e Via Ponte della Fabbrica, presentano, sui fronti stemmi della Famiglia Mocenigo, ed è stata utilizzata, dopo l’introduzione della coltura del tabacco da parte dei Sacerdoti allora proprietari, per l’essiccazione e la lavorazione del medesimo. All’angolo tra i due edifici delle adiacenze si eleva una torre colombara, alla cui base a bugnato è aperta una nicchia che contiene una statua, forse rappresentante l’allegoria dello “Inverno”. Accanto sempre affacciato sulla strada, vi è un capitello che presenta ancora traccia di stratificazioni di affresco, sul quale è stata successivamente inserita un’altra immagine sacra (Madonna, con Bimbo e Santi) entro cornice barocca. Racchiude il complesso un giardino con partizioni all’italiana sul fronte principale. Nella seconda metà del XVII secolo soggiornarono qui Goldoni, che nel 1752 vi scrisse “I Bagni di Abano” e Giacomo Casanova, che nel 1779 su ospite di Pisana Mocenigo.”*

*Fanno parte del ciclo di statue le due situate sui pilastri bugnati del pregevole cancello rappresentanti l’“Estate” e l’Autunno”.*

## **2-LE TRASFORMAZIONI DEL COMPLESSO ( vedi Allegato B alla presente)**

Le evoluzioni del complesso di Villa Mocenigo sono state rappresentate nell’“allegato B” che sintetizza le trasformazioni che hanno costituito la guida alle scelte progettuali. Peraltro, molte supposizioni sono state confermate durante i lavori, attraverso l’analisi delle murature.

### **2.1. I catasti e le mappe storiche:**

dall’analisi delle mappe dei catasti storici, si evidenzia quanto segue:

**-Catasto Napoleonico ( estratto Foglio 123-1810):** la Villa è compresa tra due “strade Consortive”, a nord e a sud, che conducono alla strada Battaglia. In asse alla villa il viale che “conduce ad Abano” che interseca ortogonalmente la viabilità che collega Padova con “Montagnone”. Le due barchesse hanno lunghezze diverse: quella a sud arriva al limite della facciata verso strada della Villa, quella a nord è allineata all’altra facciata. Si legge inoltre un’aggiunta addossata perpendicolarmente alla barchessa a nord che si sviluppa lungo la viabilità principale che conduce a Padova. Il lotto che individua il giardino termina con un andamento a esedra. Si individua un edificio a sud, parallelo alla strada di penetrazione.

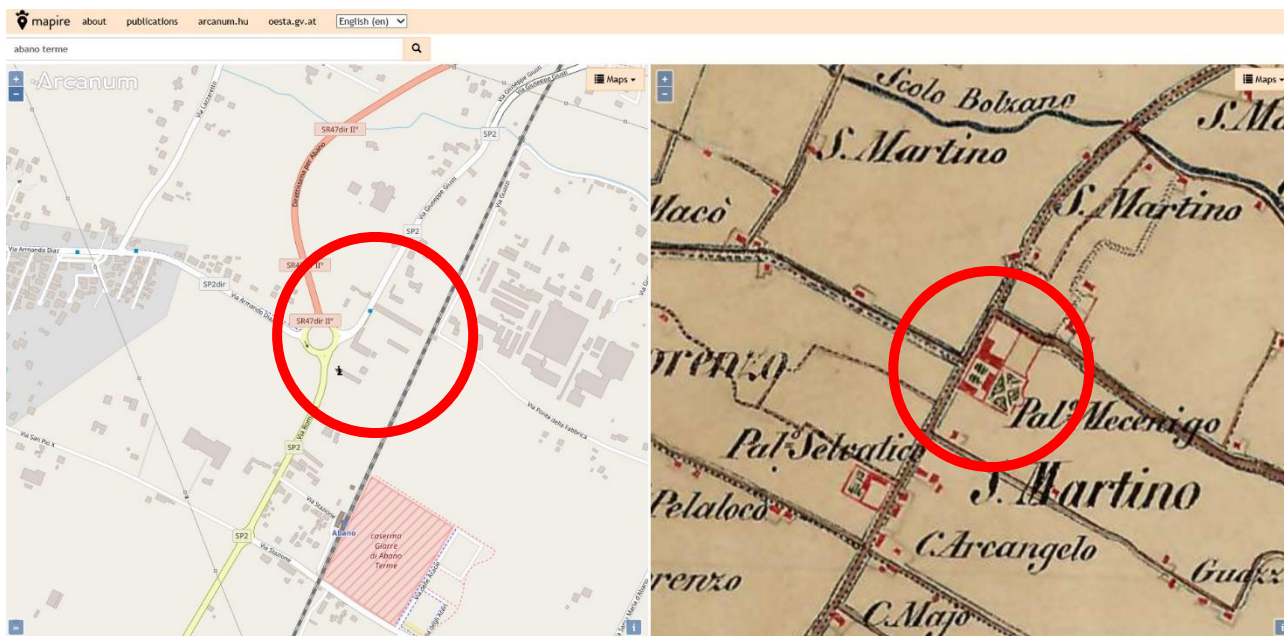
**-Catasto Austriaco (estratto Fogli XII e XVII-1845):** compare un nuovo edificio lungo la strada di penetrazione a nord.

**-Catasto Austro-Italiano (estratto Foglio XII e XVII -1852):** si aggiunge la porzione di fabbricati addossati alla mura di cinta, paralleli alla strada che conduce a Padova ed un altro fabbricato in prosecuzione della barchessa a nord. Maggiori dimensioni nel fabbricato a sud, parallelo alla strada di penetrazione. Evidente il frazionamento per lasciar spazio alla linea ferroviaria.

Se analizziamo inoltre:

**-L'estratto dalla carta militare topografico-geometrica del Ducato di Venezia (1798-1805)** riconosciamo, in prossimità di Cà Mocenigo, la viabilità alberata, alcuni edifici in prosecuzione della barchessa a nord, un agglomerato di case a sud, lungo la via Consortiva.

**-L'estratto Franziseiche Landesaufnahme (1806-1869)** evidenzia Palazzo Mocenigo, inserito nella località San Martino, adiacente a San Lorenzo. Si riconosce uno schema di giardino all'Italiana esteso su entrambi i lati della Villa. E' segnata con maggior decisione la strada di penetrazione a nord, che costeggia "i Guazzi" e porta al Ponte della Fabbrica, che supera il canale della Battaglia.



Estratto Franziseiche Landesaufnahme

**-La fotografia del sorvolo Royal Air Force, del 1945,** rappresenta i bombardamenti subiti nell'area e in prossimità della ferrovia. Nell'immagine si vedono villa, barchesse e appendice ovest, oltre al primo tratto dell'essiccatoio a nord;

**-La fotografia del sorvolo IGM del 1955,** rappresenta una situazione dei fabbricati, quasi come ci sono pervenuti, con un'unica differenza: in luogo di un essiccatoio costituito da un unico edificio, si vedono tre fabbricati uniti;

**-La fotografia del sorvolo IGM del 1962,** si differenzia dalla precedente per la presenza di un unico fabbricato al centro del compendio, in luogo della precedente schiera di tre edifici.

Si tratta dell'essiccatoio in cemento armato realizzato quindi tra il 1955 e il 1962. Questa immagine rappresenta la situazione attuale.

## **2.2. L'evoluzione delle fabbriche (vedi Allegato B):**

le tavole successive hanno per così dire, "graficizzato" l'evoluzione della fabbrica, come dalle descrizioni dei testi consultati e dall'analisi dei documenti consultati.

-Prima metà del '600: vi è la presenza di una casa dominicale, di dimensioni inferiori al successivo palazzo.

-Tra la fine del '600 e gli inizi del '700, la casa dominicale viene trasformata in Palazzo. Come abbiamo letto nel testo di Alessandro Baldan "ville Venete in territorio padovano", risulta del 1709 l'epoca di costruzione dell'oratorio, su licenza della Curia Vescovile di Padova.

- Nel 1740, viene descritta la proprietà di "Abano: palazzo domenicale con barchesse, stalle, chiesa orto e brolo di campi 4 (nota 3)

Dall'analisi del degrado effettuata e riassunta nell'elaborato grafico relativo alla barchessa B, allegato alla presente, emerge com'era originariamente il corpo di fabbrica della barchessa, con archi e con un'altezza inferiore allo stato attuale, tetto a due falde, con pilastri/setti centrali (se ne riconosce ancora la struttura). L'Oratorio appare realizzato successivamente alla costruzione delle barchesse.

-Nel corso del XVIII secolo la barchessa con le cantine e il granaio (C) venne ampliata con la costruzione di un edificio trasversale, posto a ridosso della strada che conduce a Padova, modificando la testata ovest della barchessa.

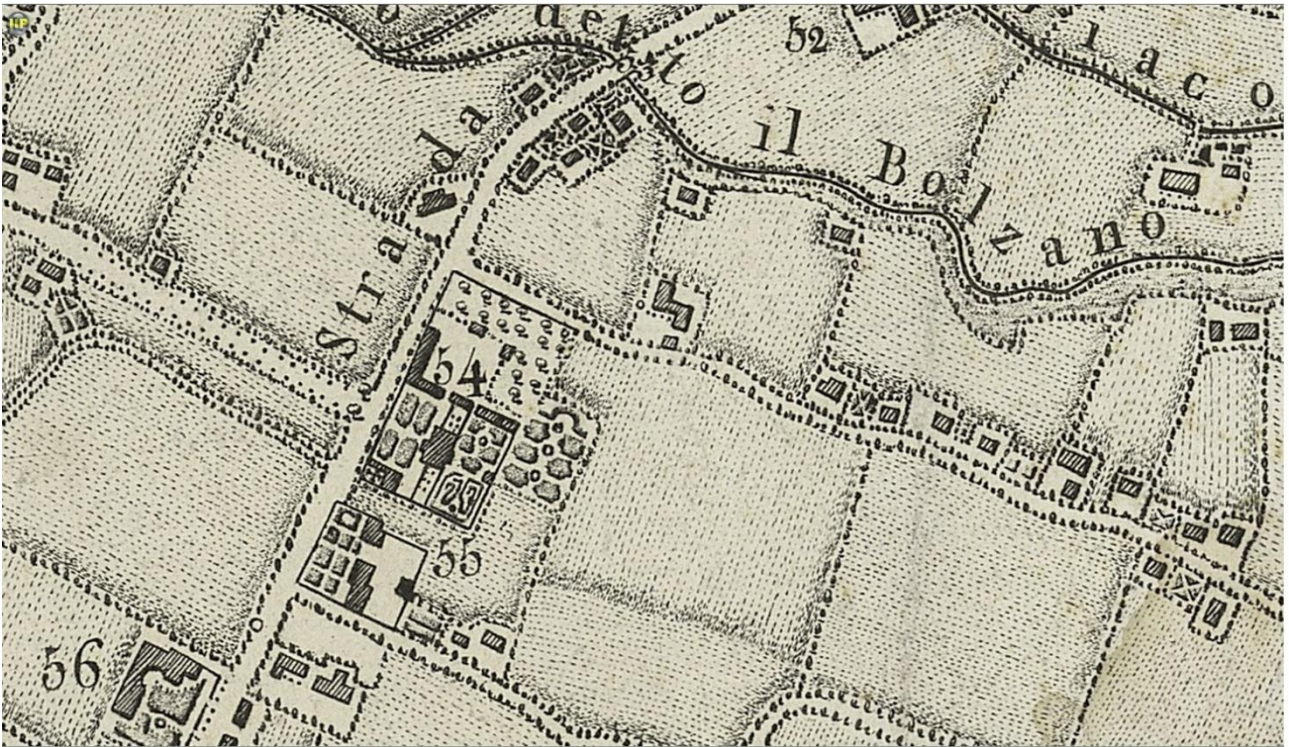
-Sempre nello stesso periodo, la barchessa venne ulteriormente trasformata, subendo un allargamento verso nord : il pavimento in questa porzione è in ammattonato, diverso rispetto al pavimento in trachite della porzione a sud.)

-Nel 1810 la barchessa (C) aveva subito due ulteriori ampliamenti nelle testate: a nord per ricavare la "casa del fattore" e ad est con un volume in ampliamento, poi trasformato per ricavare una casetta del custode.

-Tra il 1810 e il 1842 venne costruito un nuovo edificio, a ridosso del confine nord, probabilmente utilizzato come stalla. Analizzando la morfologia dei materiali di facciata, si può riconoscere una prima fase riferita alla mura di cinta alla quale è stato addossato un edificio ad un piano, una seconda fase di innalzamento ed allargamento, una terza parte di innalzamento e realizzazione della pilastrata in trachite, ampliamento costruito tra il 1945 e il 1955, come evidenziato dai sorvoli IGM.

-Tra il 1945 e il 1962, è stato costruito un nuovo fabbricato, dapprima costruito da tre blocchi collegati ( IGM del 1955) e poi trasformato in un unico nuovo fabbricato in c.a. , ancora presente .

Per quanto riguarda l'organizzazione delle aree esterne, è altresì interessante, per l'approfondimento della conoscenza del complesso, la carta Rizzi-Zannoni del 1780, che, seppur sommaria nelle indicazioni degli edifici, è indicativa della ricchezza di giardini e broli intorno alla Villa



**LA GRAN CARTA DEL PADOVANO**  
 Di GA RIZZI ZANNONI della Real Società delle Scienze e Belle Lettere di Göttinga, dell'Accademia Elettorale di Bamberga di quelle d'Altoa, di Padova &c.  
 FOLGIO II.  
 SOTTO IL FELICE REGNARMENTO DI S. E. KAUFMANN  
**GIACOMO NANI**  
 CAPITANO E VICE FORESTIERI DI PADOVA  
 Promotore Generale di quest'Opera.

**LUNGO LA STRADA DI DOPOLEZZA**  
 S. Antonio  
 S. Lucia  
 S. Cappellari  
 S. Maria  
 S. Maria della Borsaglia  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria

**LUNGO LA STRADA DI BOLONZANO**  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria

**LUNGO LA STRADA DI PUTE**  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria

**LUNGO LA STRADA DI MONTEBELLUNA**  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria

**IN VILLA DI RONGARETTE**  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria  
 S. Maria di S. Maria

La gran Carta del Padovano -1780

### 3-IL PIANO DI RECUPERO:

#### 3.1-Ambito d'intervento:

L'area è così perimetrata:

ad ovest: da una quinta di costruzioni affacciate su Via Giusti, direttrice nord-sud, che collega Padova con Montegrotto Terme, il cui tracciato è stato parzialmente modificato dalla recente realizzazione della rotatoria di uscita della tangenziale direttissima da Padova.

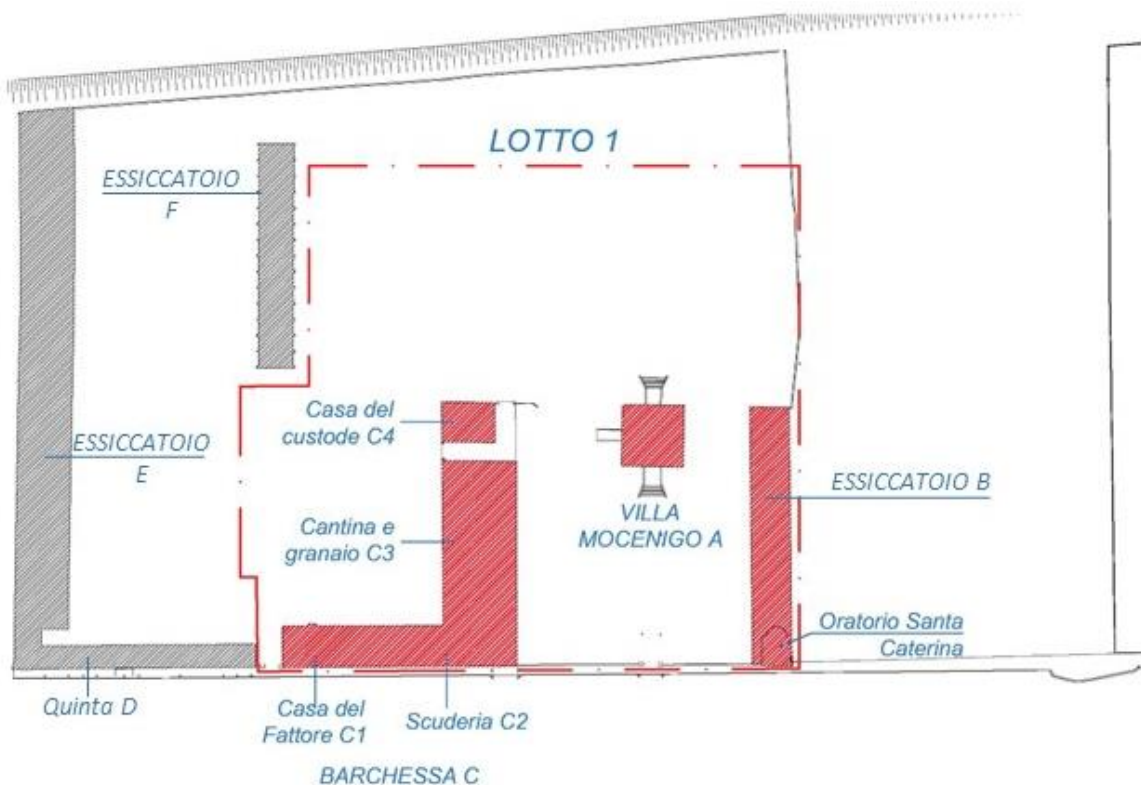
Appare ancora visibile, in prossimità dell'area, sempre sul lato ovest, il tracciato del viale alberato, posto in asse alla Villa, che definisce il collegamento con il centro di Abano Terme.

-a nord dalla strada privata a fondo cieco che termina sul passaggio a livello ferroviario definitivamente chiuso (ex Strada Provinciale 61, Via Ponte della Fabbrica);

-ad est dai binari ferroviari della linea Padova-Bologna. Non rimangono tracce della sistemazione esterna dell'ingresso rivolto ad est, quando, all'epoca dei Mocenigo, si arrivava in barca dallo scalo portuale sul canale Battaglia

-a sud da un terreno a destinazione agricola, della medesima proprietà.

Con il presente Piano urbanistico attuativo si intende procedere alla riqualificazione di tutto il complesso di edifici compresi nella proprietà, percorso di valorizzazione iniziato mediante interventi diretti, compresi nel Lotto 1: Villa Mocenigo (edificio A), il corpo dell'essiccatoio (edificio B), il corpo della barchessa destinato un tempo a cantine, scuderie, granaio, casa del fattore di Villa Mocenigo (edificio C) e relative aree verdi.



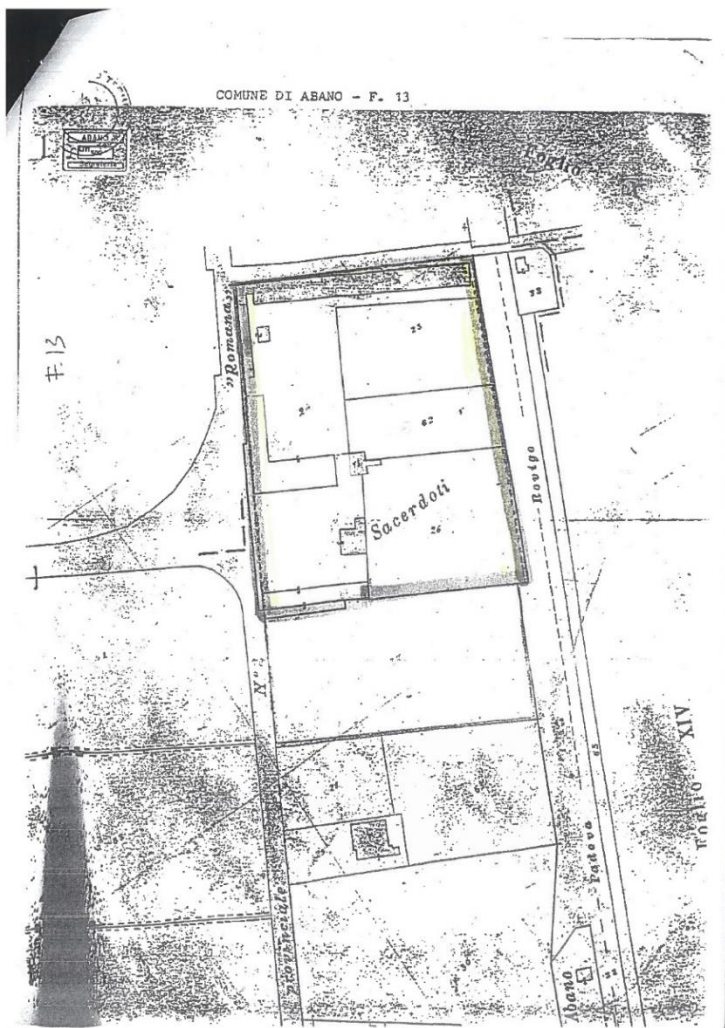
Identificazione del LOTTO 1



Estratto da google maps

### **3.2-VINCOLI:**

L'area venne vincolata ai sensi della L. 1089/1939 con decreto del 16/01/1963. Nella planimetria allegata al Decreto di Vincolo si individuano la Villa, le due adiacenze agricole a lato della Villa , gli edifici in aderenza alla mura di cinta , l'essiccatoio a nord, lungo Via Ponte della Fabbrica. Non è rappresentato l'essiccatoio realizzato prima del 1962: probabilmente una carenza della mappa catastale utilizzata.



L'area è inoltre individuata nel PAT tavola 1 –Vincoli, come zona sottoposta a Vincolo monumentale ai sensi dell'Art. 10 del D.lgs 42/2004, e in parte in zona non vincolata

Il P.R.G. vigente ha individuato per le zone sottoposte a vincolo monumentale apposite schede con specifiche prescrizioni.

L'area in oggetto è individuata alla scheda n. 50 : villa Mocenigo, la quale determina: *“Le destinazioni d'uso: residenza, bar-ristorante, sale espositive, attività direzionale (Tu).*

*Tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione esclusa demolizione con ricostruzione.*

*Planimetria allegata alla notifica di vincolo del 15 gennaio 1963, area vincolata ai sensi della L.1089/39*

*Strumenti di intervento: Strumento urbanistico attuativo.*

*Prescrizioni particolari. L'intervento dovrà prevedere la conservazione della recinzione originale con pilastri e cancellata, del giardino e dell'Oratorio di Sant'Anna (scheda 50c).*

*Schede nn.50,50 b, 50c. 50d e 50 e dell'allegato “Schede B Beni Ambientali” .*

*-Prescrizioni particolari: Emergenze architettoniche art.33 delle N.T.A. del P.A.”*

### 3.3- BREVE DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI NEL LOTTO 1 CON INTERVENTO DIRETTO:

-Villa Mocenigo, l'essiccatoio B ed il complesso di corpi di fabbrica della barchessa C, con relative aree pertinenziali, come riportato nella planimetria allegata. Gli interventi previsti sono descritti nei progetti amministrativi approvati, citati in premessa.



#### 3.3.1-Villa Mocenigo (EDIFICIO A)

La Villa ha subito negli anni interventi di ristrutturazione pesante: negli anni '60 e '70 vennero realizzate opere strutturali in cemento armato, intonaci a base cementizia, pavimentazioni in terrazzo alla veneziana con ampie campiture quadrate, delimitate da giunti, rifatte le scale sostituendo le originarie in legno con scale rivestite in pietra e nuovi serramenti in legno, rifatti i bagni nel "puro stile dell'epoca". Pertanto gli interventi recenti hanno cercato di eliminare i materiali incongrui, sostituendoli con materiali compatibili con le murature storiche, sostituire materiali di finitura tipici degli anni '60, con materiali tipologicamente più coerenti ed adeguando gli impianti, rispettando il più possibile le murature, già ampiamente aggredite in passato. Sono state riaperte finestre precedentemente tamponate e curato l'intervento nelle facciate

riportando alla luce elementi architettonici in pietra di nanto dell'originario impianto quattrocentesco, restaurando la cornice della stessa pietra, armonizzando quella realizzata in epoche successive e nel complesso, ridando dignità ad un edificio abbandonato da decenni. E' stato curato il giardino antistante la villa , ripristinando l'originario impianto con siepi , salvaguardando le alberature caratteristiche. La pavimentazione è in ghiaino.

Sul lato est sono stati realizzati percorsi utilizzando materiali permeabili , di impatto simile alla terra battuta, mentre i percorsi intorno alla villa sono stati realizzati con selci in trachite di recupero e sostituita la rampa in cemento , con una scala rivestita in trachite. Per garantire l'accesso a persone con mobilità ridotta, è stata introdotta una pedana elevatrice e sostituito l'ascensore esistente con uno nuovo adeguato. La destinazione d'uso dell'edificio è mista: al piano interrato, terra e primo ad uso direzionale, mentre il piano secondo ad uso residenziale.

### **3.3.2-L'ESSICATOIO (EDIFICIO B)**

L'edificio, originariamente simmetrico alla barchessa C, è stato ampiamente trasformato e alzato, con la demolizione delle strutture originarie centrali e l'introduzione di setti modulari necessari a supportare esili strutture lignee per l'essiccazione delle foglie di tabacco. La sequenza degli alti setti murari interni trasversali offre una visione prospettica di grande impatto: ciò è stato salvaguardato, pur adeguando , per motivi di sicurezza e funzionalità, le aperture centrali. Sono stati introdotti nuovi impianti, volutamente leggibili, nel massimo rispetto della tessitura delle murature. La facciata consentirà la lettura dell'originario impianto della barchessa con porticato ad archi, di cui la parte verso strada , rimasta integra, è realizzata con intonaco bugnato. L'Oratorio, anch'esso pesantemente rimaneggiato, viene valorizzato. La destinazione d'uso di questo edificio è direzionale/commerciale.

### **3.3.3 LA BARCHESSA EX "CANTINA E GRANAIO DI VILLA MOCENIGO" (EDIFICIO C)**

La barchessa "C" comprende:

- "la casa del fattore" (C1);
- "la scuderia" e granaio al piano superiore (C2);
- "le cantine e granai" (C3).

### **3.3.4-La "Casa del Fattore" (C1 )**

Gli interventi di restauro sono volti al recupero degli elementi caratteristici quali intonaci, apparati lapidei, forometrie, alla messa in sicurezza delle strutture, all'inserimento di nuovi impianti e all'adeguamento ai fini della sicurezza. Le partiture interne vengono rispettate, introducendo nuove scale e ascensore. Le opere interne di finitura, quali pavimenti ed intonaci vengono rifatti, in quanto privi di qualità. La destinazione d'uso prevista è commerciale/direzionale.

### **3.3.5- Le ex "scuderie, cantine, granai di Villa Mocenigo"(C2-C3)**

Porzione C2: L'intervento in corso riguarda il restauro delle strutture lignee esistenti ed il loro rinforzo, la bonifica dell'umidità di risalita al piano terra, interventi di sostituzione degli intonaci cementizi con materiali

compatibili con le murature storiche, l'introduzione di un soppalco e di nuove scale , la sostituzione dei serramenti, il rifacimento dei manti di copertura, nuovi impianti e abbattimento delle barriere architettoniche.

Nella parte ovest dell'edificio, lungo Via Giusti, (C2) riapriremo la porta d'ingresso, valorizzando gli stipiti e l'arco in pietra. L'ingresso alla barchessa è stato pensato nell'angolo dell'edificio, in una zona che ha subito trasformazioni: tra la parete esterna ed una muratura interna con un' interessante apertura ad arco che fa da contrappunto ad una parete interna, sempre con arco ( Locale C.1.16 vedi Tav. 14 R). La destinazione d'uso di questa parte del fabbricato è commerciale/direzionale.

Porzione C3: questa parte è interessata da un riuso , introducendo nuove unità abitative, nel rispetto della particolare struttura esistente. I nuovi elementi introdotti, quali bagni e servizi sono immediatamente riconoscibili, consentendo la lettura dell'impianto originario. I nuovi impianti non interferiscono con le strutture. I nuovi infissi sono in metallo, a sezione ridotta, mantenendo le riquadrature originarie , tipiche degli edifici funzionali alle attività novecentesche.

### **3.3.6- L'ex "casa del custode" (C4)**

Non si modificano l'impianto tipologico ed i prospetti. Si prevede all'esterno un pergolato ligneo ed il riordino di alcune forometrie. All'interno viene ricavato un soppalco in corrispondenza del soggiorno. La destinazione d'uso è abitativa.

**per l'area a nord-ovest**, vi sono percorsi strettamente necessari agli accessi della barchessa e funzionali al collegamento tra quest'area e la villa. Con il riordino del parco, sono state valorizzate le specie arboree di pregio. Lungo i percorsi pavimentati vengono posizionati corpi illuminanti bassi, da arredo.

Il parcheggio ad est , previsto nel Lotto 1 è provvisorio, per garantire gli standard funzionali alle nuove destinazioni d'uso . Sarà sostituito da un'area verde , al momento della realizzazione delle opere previste nel Piano di recupero.

## **4-IL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO DI VILLA MOCENIGO**

Il Piano di recupero presentato, completa il programma iniziato con gli interventi sopradescritti.

Gli obiettivi del piano sono:

**4.1-connettere la Villa e il suo compendio alla città e alle aree adiacenti;**

**4.2-riorganizzare gli spazi aperti, definendo una gerarchia, in funzione delle diverse caratteristiche tipologiche e funzionali dei fabbricati;**

**4.3-recupero e rifunionalizzazione dei fabbricati da lungo tempo in abbandono, introducendo nuove destinazioni d'uso compatibili e diversificate per rendere attrattiva l'area ;**

**4.4-demolizione di un edificio in cemento armato realizzato prima del 1962 e trasformazione della sua volumetria in edifici di minor altezza e impatto.**

#### **4.1-Connettere la Villa e il suo compendio con la città e con le aree adiacenti**

Villa Mocenigo e il suo compendio costituiscono per Abano Terme la “porta della città”.

Arrivando da Padova, da Montegrotto o dal centro di Abano, l’attenzione si focalizza sulla cortina di fabbricati siti lungo Via Giusti. Per molti anni l’area è stata in abbandono, con conseguente grave degrado per i fabbricati. Molte parti sono crollate o hanno subito l’accecamento dei vandali: il tetto dell’essiccatoio a nord, lungo la strada privata, Via Ponte della Fabbrica, è crollato e la Villa ha subito l’aggressione di dilettanti “street artists”.

Con il programma di riqualificazione avviato e l’intervento contiguo nell’area commerciale, ad ovest, questa “porta della città” ritornerà a rappresentare degnamente Abano Terme.

Con la realizzazione della rotatoria, si è ridotta la percezione dell’asse storico alberato, ma con il recente restauro, la Villa è tornata ad essere il punto focale della prospettiva.

Il Piano di Recupero intende rafforzare questa assialità, proponendo l’inserimento di alberature in doppio filare, nell’ambito di proprietà comunale antistante la Villa, ad accennare l’antico viale.

L’accessibilità carrabile all’area avverrà in 3 punti:

- dalla strada privata a nord (ex Strada Provinciale 61, Via Ponte della Fabbrica) a senso unico, per sfociare a sud in via Giusti;
- dal cancello esistente compreso tra la quinta D e la barchessa C;
- dal nuovo imbocco da Via Giusti, a sud dell’area, che consentirà l’accesso ad un nuovo parcheggio.

Questa soluzione è stata più volte discussa con il Comune, la Soprintendenza ed in occasione di un incontro presso il settore viabilità della Provincia di Padova.