



PROVINCIA DI VICENZA

AREA RISORSE E SERVIZI FINANZIARI

SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO, DEMANIO, ESPROPRI
E PROGRAMMAZIONE INDIRIZZI DELLA FORMAZIONE SCOLASTICA.

Domicilio Fiscale: Contrà Gazzolle n. 1 - 36100 VICENZA - C.F. e P. IVA 00496080243

Uffici: Palazzo Arnaldi - Contrà Santi Apostoli n. 18 - 36100 Vicenza - Fax: 0444/323574

indirizzo e-mail: demanio.espropri@provincia.vicenza.it

indirizzo Posta Elettronica Certificata - PEC: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

RA/ra

Protocollo n° _____

Vicenza,

OGGETTO: SINTETICA PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA AL FABBRICATO DI PROPRIETA' PROVINCIALE SITO IN VICENZA TRA VIA BATTAGLIONE MONTE BERICO E VIALE VERDI E CENSITO AL CATASTO TERRENI IN COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. 148 ED AL CATASTO FABBRICATI IN COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. 148, 817 E 818.

Al dirigente dell'AREA
RISORSE E SERVIZI FINANZIARI
dott. Caterina Bazzan
SEDE

PREMESSE

Nella riunione dei Consiglieri Provinciali delegati del 25/11/2019 (vedi allegato 1), al punto 4. DESTINAZIONE AREA EX SIAMIC ADEMPIMENTI, si è convenuto *“di procedere ad un ulteriore esperimento di gara pubblica per la vendita dell'immobile. Si autorizza la dirigente Caterina Bazzan ad eseguire quanto prima la presente direttiva.”* Per questo motivo il sottoscritto procede con la presente ad aggiornare la precedente stima dell'immobile datata 26/03/2014 in quanto da tale data sono avvenute, in materia urbanistico-edilizia, alcune modifiche legislative di livello regionale.

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

La Provincia di Vicenza possiede all'interno del Centro Storico di Vicenza il fabbricato cosiddetto ex Siamic. L'immobile è censito al foglio catastale n° 46 mappale 148 nel catasto terreni e mappale 148 graffato con i mappali 817 e 818 nel catasto fabbricati, (vedi allegato 2 estratto di mappa catasto terreni).

L'edificio sorge su un lotto d'angolo (tra Via Battaglione Monte Berico e Viale Verdi) con superficie catastale di mq. 1148; è privo di area scoperta ed è composto da tre corpi di fabbrica adiacenti (palazzina d'angolo + officina-garage + accessorio officina) facenti parte delle cortine edilizie poste sulle pubbliche vie (vedi allegato 3 stato di fatto che riporta piante, prospetti, sezioni e fotografie del complesso).

La struttura portante verticale ed i divisori interni sono in muratura di laterizio.

La palazzina d'angolo di tre piani più interrato, con ingombro di circa 15,8 ml x 12,5 ml e altezza sotto cornicione di 13 ml (volume = **2.567,50 mc**), ha pavimenti in palladiana di marmo, scale in marmo e tetto a padiglione con manto in coppi di laterizio.

L'officina-garage ad un piano con copertura a shed in struttura metallica, ingombro di circa 31,3 ml x 24,3 ml e altezza sotto cornicione di 5 ml (volume = **3.802,95 mc**), presenta un doppio accesso carraio da via Btg. Monte Berico.

L'accessorio dell'officina ad un piano e copertura piana a terrazza prospiciente viale Verdi, ha un ingombro di circa 15,3 ml x 12,5 ml e altezza pari a 4,4 ml (volume = **841,50 mc**).

Il volume totale del complesso è pari a **7.211,95 mc**.

I pavimenti di officina-garage e accessorio sono in battuto di cemento.

Il fabbricato presenta le pareti esterne rivestite con bugnato in pietra ed intonaco civile colorato con tonalità ocra; sono inoltre presenti decorazioni con lesene, stipiti ai fori con chiavi di volta emergenti e cornice di gronda.

Gli infissi in vetro semplice, nella palazzina d'angolo sono in legno con avvolgibili mentre sono in ferro nella parte ad un piano.

L'edificio si trova in stato di abbandono e degrado e le condizioni di talune strutture sono scadenti, con scale parzialmente crollate.

CENNI STORICI

L'epoca della costruzione dell'edificio attuale può essere desunta dalla denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire, risalente al 27 aprile 1929 (vedi allegato 4), presentata dalla proprietà Società Servizi Automobilistici Schio.

Dalla consultazione delle mappe del catasto austriaco risalente al periodo 1812/1829 - dove l'area è individuata con il mappale 5 - e successiva dell'anno 1844 - dove l'area è individuata con il mappale 1119 - non risulta insistano fabbricati.

Sulla superficie non risultano costruzioni neppure sulla mappa di inizio 1900 di impianto del Nuovo Catasto.

Nella cartografia del nuovo catasto edilizio urbano del periodo 1935/1939 la situazione edilizia è analoga all'attuale.

Il progetto del 1929 (vedi allegato 5 progetto originale) rispecchia sostanzialmente, a livello di piante e prospetti, l'attuale consistenza immobiliare; la destinazione d'uso originale prevedeva al piano terreno l'utilizzo ad autorimessa, locali complementari e uffici, mentre i piani superiori erano utilizzati come residenza.

L'immobile è divenuto di proprietà della Provincia di Vicenza a seguito della compravendita, in data 21/6/1985, dalla "Società Italiana Autoservizi Mediterranei in Concessione S.p.a." denominata "Siamic".

DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Con variante parziale al P.R.G. del Comune di Vicenza ai sensi dell'art. 50 comma 3 della L.R. 61/85 (approvata con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con delibera n° 2993 del 26/09/2006) l'edificio è stato assoggettato a schedatura che ha previsto per lo stesso:

- Intervento edilizio diretto
- Volume massimo ammissibile = 8.500 mc
- Altezza massima ammissibile = 16,00 ml
- Destinazione d'uso = albergo
- Tipo di intervento = demolizione e nuova costruzione
- Prescrizioni = il nuovo volume dovrà rispettare le distanze minime tra fabbricati previste dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione. E' ammessa la realizzazione di due piani interrati da destinare a parcheggio estesa su tutta la superficie del lotto.
- Ulteriori prescrizioni: in sede di progettazione delle opere si dovrà prevedere un volume di invaso o una capacità di drenaggio pari al prodotto della superficie resa impermeabile per uno spessore di lama d'acqua di circa 5 cm - Soluzioni diverse dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza. Dovrà essere ottenuto il parere di competenza da parte della Soprintendenza competente per territorio in merito all'edificio definito "SIAMIC".

In seguito, con delibera di Consiglio Comunale n° 10 in data 07/02/2013, il Comune di Vicenza ha approvato in via definitiva il Piano degli Interventi secondo il quale il bene in analisi si trova in Zona Territoriale Omogenea A1 – Centro Storico ed è soggetto agli artt. 36 e 55 delle relative Norme Tecniche Operative. L'art. 36 prevede che nella sottozona A1 le destinazioni siano quelle del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), strumento urbanistico che all'art. 6 commi 1 e 2 dispone che: *“Gli edifici per i quali la planimetria A1-1 prescrive la destinazione ad abitazione, non potranno essere utilizzati per negozi, per servizi collettivi o per studi professionali in misura superiore ad ¼ della loro superficie complessiva utilizzabile ad uso residenziale.*

Quando il 25% della superficie totale risulti inferiore a quella del piano terra potrà essere destinata a servizi o ad attività professionali ed economiche l'intero piano terra, e quando invece il 25% della superficie totale abitabile risulti superiore a quella del piano terra, potranno essere destinati a servizi od uffici solamente i primi due piani."

L'art. 55 delle Norme Tecniche Operative – che prevede una schedatura per gli edifici rientranti all'interno del PU5 (Piano Urbanistico 5 che comprende gli immobili che ricadono nell'area SS. Felice e Fortunato e "Ferrotramvie") - dispone inoltre in particolare che *"In attuazione del Protocollo di Intesa tra Comune e Provincia di cui alla delibera di GC n. 346 del 5/09/2012 sulle aree dell'Amministrazione provinciale si applica l'indice It di 2,5. Alla volumetria derivante dall'applicazione di detto indice vanno aggiunte le volumetrie già previste per l'immobile Ex Siamic, dell'ex rimessa di via Napoli e della volumetria derivante dall'area di via Riello."* Con tale disposizione il volume concesso in più rispetto all'esistente (del complesso "ex Siamic") fino al raggiungimento di complessivi 8.500 mc (cubatura prevista dalla sopra richiamata variante parziale al P.R.G. approvata con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con delibera n° 2993 del 26/09/2006) è stato pertanto "dirottato" verso gli altri immobili di proprietà provinciale ricadenti all'interno del PU5. Tale volume in più era pari a 1.288,05 mc (8.500 mc - 7.211,95 mc = 1.288,05 mc).

Si fa notare inoltre che il sopra richiamato Protocollo di Intesa tra Comune e Provincia, siglato il 03/12/2012, prevedeva che *"La progettazione sull'immobile ex Siamic potrà quindi essere riferita alla sola proprietà della Provincia da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto con destinazione residenziale ed altre destinazioni compatibili"*

Da quanto sopra si desume pertanto che quanto stabilito per l'immobile in oggetto dalla variante parziale al P.R.G. approvata con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con delibera n° 2993 del 26/09/2006 è stato modificato dai provvedimenti sopravvenuti (Piano degli Interventi e Protocollo di Intesa tra Comune e Provincia recepito e fatto proprio dallo stesso Piano) in questo senso:

- a) il volume massimo ammissibile sarà quello esistente
- b) la destinazione non sarà più quella di albergo ma quella *"residenziale ed altre destinazioni compatibili"*, ovviamente nel rispetto di quanto disposto dal richiamato art. 6 commi 1 e 2 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Rimangono valide tutte le altre disposizioni che la variante parziale al P.R.G. di cui sopra aveva previsto e che non sono state modificate, che sono:

- Intervento edilizio diretto
- Altezza massima ammissibile = 16,00 ml
- Tipo di intervento = demolizione e nuova costruzione
- Prescrizioni = il nuovo volume dovrà rispettare le distanze minime tra fabbricati previste dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione. E' ammessa la realizzazione di due piani interrati da destinare a parcheggio estesa su tutta la superficie del lotto.
- Ulteriori prescrizioni: in sede di progettazione delle opere si dovrà prevedere un volume di invaso o una capacità di drenaggio pari al prodotto della superficie resa impermeabile per uno spessore di lama d'acqua di circa 5 cm - Soluzioni diverse dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza. Dovrà essere ottenuto il parere di competenza da parte della Soprintendenza competente per territorio in merito all'edificio definito "SIAMIC".

In seguito nessuna delle varie condizioni previste dal protocollo di intesa di cui sopra (condizioni che riguardavano altri immobili di proprietà provinciale) ha avuto definizione e pertanto, non essendo stato attuato l'accordo, lo stesso ha perso ogni efficacia in data 06/02/2018 (cinque anni dall'approvazione del Piano Interventi) ¹.

1 - Questo è il testo dell'art. 5 del protocollo di intesa sottoscritto in data 03/12/2012 tra il Comune di Vicenza e la Provincia di Vicenza:

"Art. 5 - Efficacia e validità del presente accordo protocollo d'intesa.

Il presente protocollo d'intesa costituirà riferimento per la formazione del primo PI che il Comune si impegna ad adottare entro il 2012 e nel quale saranno inserite le previsioni di cui al protocollo d'intesa stesso. Dette previsioni e gli altri contenuti del protocollo d'intesa diverranno efficaci con l'approvazione del primo Piano degli Interventi e resteranno in vigore per cinque anni, trascorsi i quali la variante urbanistica decade per le parti non attuate."

Il Comune di Vicenza, tuttavia, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 15/03/2018 avente ad oggetto: “URBANISTICA – ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL’ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 PER IL RINNOVO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE IN DECADENZA”, ha adottato, ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004, una Variante al Piano degli Interventi per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza, tra cui quelle disposte in attuazione del protocollo di Intesa di cui si tratta.

VINCOLI

Con nota prot. 16179 del 19/12/2008 la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ha comunicato che il bene in analisi non presenta interesse archeologico, segnalando tuttavia che il sedime su cui insiste il fabbricato è “*ad alto rischio archeologico*”.

Con nota prot. 1924 del 05/02/2009 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto ha comunicato “l’insussistenza dell’interesse culturale di cui al citato D. Lgs. 42/04” per il fabbricato in oggetto (le due note del MIBAC sono riportate all’allegato 6).

LA LEGGE REGIONALE 04 APRILE 2019, N. 14 - VENETO 2050: POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO”.

la legge regionale 04 aprile 2019, n. 14, recentemente modificata dalla legge regionale 25 luglio 2019, n. 29 e dalla legge 23 dicembre 2019, n. 49, prevede la possibilità, all’art. 7 (Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio), di effettuare “*interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità*”.

Tali interventi possono godere di un incremento volumetrico del 25% in presenza delle condizioni previste dalle lett. a) e b) del comma 1 dell’art. 7² e di un ulteriore incremento volumetrico del 35% con le modalità stabilite dall’allegato A (vedi allegato 7) alla legge e nel rispetto di quanto disposto alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) ed i) di cui al comma 2 del medesimo art. 7³.

Nell’applicazione di tutte le varie condizioni sopra descritte l’edificio potrà avere pertanto un ampliamento fino al 60% del volume esistente.

2 - questo è il testo del comma 1 dell’art. 7 della L.R. 14 del 2019:

“1. Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con incremento fino al 25 per cento del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

- a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell’edificio almeno alla corrispondente classe A1;*
- b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l’uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno il 10 per cento rispetto al valore obbligatorio ai sensi dell’Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011.”*

3 - questo è il testo del comma 2 dell’art. 7 della L.R. 14 del 2019:

“2. La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35 per cento, con le modalità stabilite dall’allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell’edificio e della sua destinazione d’uso residenziale o non residenziale:

- a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell’articolo 7, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16;*
- b) prestazione energetica dell’intero edificio corrispondente alla classe A4;*
- c) utilizzo di materiali di recupero;*
- d) utilizzo di coperture a verde;*
- e) realizzazione di pareti ventilate;*
- f) isolamento acustico;*
- g) adozione di sistemi per il recupero dell’acqua piovana;*
- h) utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell’intervento;*
- i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.”*

L'art. 11 della legge chiarisce che “gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 possono derogare ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali” e pertanto gli incrementi di volume sopra descritti possono essere realizzati nel complesso “ex Siamic” anche se il Piano degli Interventi ed il Protocollo di Intesa tra Comune e Provincia, recepito e fatto proprio dallo stesso Piano, prevedono che il volume da utilizzarsi per il tipo di intervento prescritto (demolizione e nuova costruzione) sia soltanto quello esistente.

L'art. 3 comma 4 lett. e) della legge dispone che gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 (vedi comma 1 dell'art. 3) non siano applicabili per gli edifici che ricadono all'interno dei centri storici così come determinati dal D.I. 1444/68 (zone territoriali omogenee di tipo A), *“salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo”*. Il complesso edilizio di cui in analisi, pur trovandosi all'interno di una zona territoriale omogenea di tipo A – centro storico, non è soggetto ad alcun grado di protezione sia secondo lo strumento urbanistico generale comunale sia sotto l'aspetto della tutela dei beni Culturali, Ambientali, Paesaggistici ed Archeologici, come segnalato nel paragrafo “VINCOLI” e pertanto allo stesso possono applicarsi gli incrementi di volume di cui all'art. 7 della L.R. 14/2019.

POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Il valore del bene di cui si tratta è in funzione delle capacità edificatorie che le possibilità date dalle norme sopra richiamate consentono. Va detto che tali possibilità date ad un progettista di un futuro intervento nell'area, sotto il profilo compositivo, sono notevoli in quanto ad oggi è variata la norma che disciplinava gli interventi di demolizione e ricostruzione che in passato prevedeva la necessità di rispettare volumetria e sagoma degli edifici preesistenti mentre ora si dispone il rispetto della sola volumetria (vedi art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/01 come modificato dall'art. 30 comma 1 lett. a) del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98).

Il volume esistente è pari a **7.211,95 mc** e, in base a quanto stabilito dall'art. 7 commi 1 e 2 legge regionale 04 aprile 2019, n. 14, lo stesso può essere elevato fino ad un massimo del 60% del medesimo volume per un totale pari a **11.539,12 mc**.

E' possibile inoltre realizzare - in base a quanto previsto dalla variante parziale al P.R.G. approvata con modifiche d'ufficio dalla G.R.V. con delibera n° 2993 del 26/09/2006 - *“due piani interrati da destinare a parcheggio estesa su tutta la superficie del lotto”*. Si ritiene prudente tuttavia, per quanto riguarda le autorimesse interrate, non sfruttare completamente tutta la possibilità data da tale variante in quanto nel predisporre gli scavi preordinati all'esecuzione delle autorimesse non è opportuno che questi vadano eseguiti a filo dei confini del lotto: in corrispondenza dei limiti dell'area in analisi si ipotizza di lasciare – prudentemente - una fascia di sicurezza di non escavazione di almeno 2 metri. Tale fascia potrà inoltre essere utilizzata nel caso in cui dovesse emergere che nel sottosuolo dell'edificio si trovino condotte di altrui proprietà che fanno defluire – per esempio – acque bianche o nere alla strada pubblica, condotte che determinano servitù di scolo a carico dell'immobile: in questo caso tali condotte possono essere deviate all'interno della fascia di sicurezza come sopra descritta.

L'area sulla quale poter ricavare le autorimesse pertanto sarà di mq 912,40 (mq 1.148 – mq 235,60 di fascia di sicurezza = mq 912,40). Tale superficie potrà essere moltiplicata per due in quanto i piani interrati ammissibili sono due: $mq\ 912,40 \times 2 =$ **mq 1.824,80** di autorimesse.

L'art. 35 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi prevede che in tutte le nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione, in caso di destinazione residenziale siano predisposti idonei parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq per 10 mc di fabbricato. Pertanto 1.824,80 mq di autorimesse saranno in grado di soddisfare 18.248 mc di volume, che vanno oltre al volume massimo edificabile (**11.539,12 mc**) come visto sopra. Non sarà un problema, a giudizio del sottoscritto, dimensionare gli spazi a parcheggio in modo tale da soddisfare quanto prescritto dall'art. 35 comma 1 ultimo periodo delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi (*“Le dotazioni sopra riportate dovranno essere reperite con almeno il 50% del parcheggio effettivo al netto delle aree di manovra.”*)

Naturalmente va ora verificato se il volume massimo ammissibile può essere realizzato rispettando anche gli altri parametri edilizi (altezze, distanze dai confini e dalle strade, rapporto di copertura etc.) prescritti per la Zona Territoriale Omogenea ove si trova l'immobile. E' infatti abbastanza raro riuscire a sfruttare tutta la potenzialità edificatoria data da uno strumento urbanistico in quanto il rispetto degli altri parametri edilizi spesso limita, anche notevolmente, l'utilizzo di tutto il volume disponibile.

Immaginando di realizzare un edificio con pianta ad "elle" che preveda l'edificazione di due cortine edilizie che si affacciano su Via Battaglione Monte Berico e Viale Verdi (in allineamento con i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi a nord e ad est, possibilità consentita dall'art. 22 commi 1 e 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi), la prima di profondità di 12 ml (in quanto sul lotto a nord esiste un fabbricato a confine con parete cieca profondo circa 12 ml con altezza 16 ml) e la seconda di profondità 12,80 ml (in quanto il fabbricato ex Siamic su Viale verdi presenta una profondità di 12,80 ml) avremo una superficie coperta di 691,20 mq (ed una conseguente area scoperta di 456.80 mq, che non è inopportuno lasciare libera, per dare "respiro" al fabbricato). Sul lato verso nord il futuro edificio potrà svilupparsi in aderenza al fabbricato esistente nel lotto adiacente per tutta l'altezza ammissibile di 16 ml poiché anche tale edificio possiede un'altezza analoga (l'art. 18 comma 1 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi dispone che *"La distanza minima può essere ridotta se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da allegare alla richiesta di permesso di costruire, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine."* mentre il medesimo articolo al comma 3 prevede che *"È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrata"*

Per quanto riguarda il lato verso Est il futuro edificio (il fabbricato ex Siamic ora esistente su quel lato è alto 4,50 ml ed è addossato ad un corpo edilizio di pari altezza) per la parte in sopraelevazione rispetto al volume esistente dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 18 comma 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi (*"Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m."*) e pertanto dovrà essere arretrato rispetto al confine di proprietà di 8 ml, essendo l'altezza massima ammessa di 16 ml.

In questo modo avremo un volume totale di **9.881,60 mc** che è assai inferiore alle potenzialità massime ammesse (**11.539,12 mc**), ma, come sopra fatto rilevare, il rispetto delle altezze massime, delle distanze dai fabbricati e dai confini riduce (quasi) sempre il volume massimo che lo strumento urbanistico permette. Con questa modalità si può arrivare ad ottenere un aumento di volume rispetto all'esistente di circa il **37%**, aumento che potrà essere realizzato rispettando le prescrizioni disposte dai commi 1 e 2 dell'art. 7 della sopra richiamata L.R. 14/2019.

Ritengo pertanto ottimale lo sfruttamento dell'area in analisi mediante la costruzione di un complesso con pianta ad "elle" con due cortine edilizie su Via Battaglione Monte Berico e Viale Verdi di totali **9.881,60 mc**, che corrispondono a **3.293,86 mq** di superficie lorda di pavimento.

Naturalmente esistono ulteriori possibilità di comporre i volumi in altro modo, la proposta sopra descritta è solamente un esempio.

STIMA

Attualmente nel mercato immobiliare locale viene stimato in **€ 600,00 – 800,00/mq** il valore per ogni metro quadrato edificabile in zona centrale. Va detto che la zona interessata è assai appetibile poiché, oltre ad essere in centro storico e godendo di tutti i servizi che tale collocazione offre (a due passi vi è la stazione ferroviaria e quella degli autobus di S.V.T. e a 15 metri dall'edificio di cui si tratta c'è l'accesso al parcheggio interrato di Viale Verdi che possiede una capienza di 550 posti auto), si trova ai margini del più grande sistema di aree verdi cittadino costituito da Campo Marzo.

Trattandosi la presente di una stima sintetica si ritiene opportuno individuare per la stessa un intervallo all'interno di due valori massimi e minimi (€ 600,00 – 800,00/mq). Il valore del bene di cui trattasi può pertanto essere quantificato:

in misura minima in

€/mq 600,00 X mq 3.293,86 = **€ 1.976.316,00**

in misura massima in $\text{€}/\text{mq } 800,00 \times \text{mq } 3.293,86 = \text{€ } 2.635.088,00$

La media tra questi due valori corrisponde ad **€ 2.305.702,00**.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare mq. 1.824,80 di autorimesse, si ritiene che la stessa non debba essere valutata sotto il profilo economico in quanto la realizzazione delle stesse risulta già di per sé stessa molto onerosa e, in ogni caso, nella piazza immobiliare di Vicenza vi è la prassi di non considerare tale potenzialità.

Vanno tuttavia detratti i costi (€/mc 30,00) per la demolizione dell'edificio esistente e successivo conferimento in discarica dei materiali di risulta. In questo modo avremo $\text{€}/\text{mc } 30,00 \times \text{mc } 7.211,95 = \text{€ } 216.358,50$.

RIEPILOGO

CON VALORE €/mq 600,00

Valore per edificio realizzabile (€/mq 600,00) **€ 1.976.316,00**

Costi demolizione e smaltimento (in detrazione) € 216.358,50

TOTALE € 1.759.957,50

CON VALORE €/mq 800,00

Valore per edificio realizzabile (€/mq 800,00) **€ 2.635.088,00**

Costi demolizione e smaltimento (in detrazione) € 216.358,50

TOTALE € 2.418.729,50

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE UFFICIO
DEMANIO PATRIMONIO ESPROPRI
Arch. Riccardo Amadori

(firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005)

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”