



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE N° 402 DEL 30/03/2020

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DEL 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.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- la Provincia di Vicenza possiede in Comune di Vicenza l'edificio cosiddetto ex Siamic. 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;
- si intende provvedere all'alienazione del bene di cui sopra al miglior offerente;
- con delibera di Consiglio Provinciale n° 3 del 03/02/2020 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2020/2022" è stato approvato, quale allegato, il piano triennale delle alienazioni che ricomprende il seguente edificio: "Ex SIAMIC via Battaglione Monte Berico/Viale Verdi";
- il Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale all'art. 3 prevede che *"Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici provinciali individuati di volta in volta ovvero da professionisti esterni all'uopo incaricati ovvero dall'Ufficio del Territorio (Ex UTE), sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare"*;
- il Responsabile dell'Ufficio Demanio, Patrimonio ed Espropri della Provincia di Vicenza, arch. Riccardo Amadori, ha redatto in data 30/03/2020 una perizia di stima relativa all'immobile in oggetto che prevedeva per lo stesso un valore minimo di € 1.759.957,50 ed un valore massimo di € 2.418.729,50;
- risulta pertanto necessario procedere all'approvazione della sopracitata perizia di stima;

Atteso che risulta inoltre necessario procedere all'alienazione secondo le procedure di gara di cui all'art. 7 Sezione I (alienazione del patrimonio immobiliare) del Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale (pubblico incanto ad offerte segrete in aumento sulla base d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. C) R.D. 827/24 e s.m.i., con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida) ed a tal fine procedere agli adempimenti relativi anche alla pubblicazione del relativo avviso d'asta pubblica;

Ritenuto, pertanto, di pubblicare l'avviso d'asta pubblica ed il relativo esito, in forma integrale all'Albo Pretorio della Provincia di Vicenza, del Comune di Vicenza e sul sito Internet della Provincia di Vicenza, in forma per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale Regione Veneto, per una spesa preventivata complessiva di € 1.500,00, oneri fiscali inclusi, coerentemente con i termini e le proroghe di cui ai provvedimenti legati allo stato di emergenza;

Visto il vigente Statuto dell'Ente;

Visto il vigente Regolamento Provinciale per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale ed il Regolamento Provinciale dei Contratti;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 3 del 03/02/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2020-2022;

Visto l'art. 107, comma 5, del D.Lgs. 267/2000, gli artt. 4, 16 e 17 del D.L.gs 165/2001;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Provinciale n.3 del 03/02/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2020-2022;

Dato atto che con Decreto Presidenziale n. 28 del 24/02/2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022 e il Piano delle Performance anni 2020/2021;

Dato atto che il presente provvedimento è sottoposto al visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento è sottoposto al visto di conformità alle leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Generale ai sensi del Decreto presidenziale n. 107 del 15/11/2018;

DETERMINA

1. di approvare la perizia di stima in data 30/03/2020 relativa all'immobile di cui in oggetto redatta dal Responsabile dell'Ufficio Demanio, Patrimonio ed Espropri della Provincia di Vicenza, arch. Riccardo Amadori;
2. di stabilire che l'alienazione del bene in oggetto – con prezzo a base d'asta di Euro 1.760.000,00 (unmilionesettecentosessantamila/00) - avvenga secondo le procedure di gara di cui all'art. 7 Sezione I (alienazione del patrimonio immobiliare) del Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale (pubblico incanto ad offerte segrete in aumento sulla base d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. C) R.D. 827/24 e s.m.i.,

con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida) ed a tal fine procedere agli adempimenti relativi anche alla pubblicazione del relativo avviso d'asta pubblica coerentemente con i termini e le proroghe di cui ai provvedimenti legati allo stato di emergenza;

3. di procedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica per l'alienazione del bene di cui in oggetto all'Albo Pretorio della Provincia di Vicenza, del Comune di Vicenza, sul sito Internet della Provincia di Vicenza, in forma per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale Regione Veneto, per una spesa preventivata complessiva di € 1.500,00, oneri fiscali inclusi;
4. di impegnare la spesa complessiva di € 1.500,00, oneri fiscali inclusi, alla Missione 01 Servizi istituzionali, Programma 05 Patrimonio, articolo 242 Spese per pubblicazioni e notifiche del bilancio per l'esercizio 2020 imputandola come da cronoprogramma sotto riportato;
5. di approvare il seguente cronoprogramma di spesa sulla base delle norme e dei principi contabili di cui al D.Lgs. 23 giugno 2011, n° 118 (Armonizzazione sistemi contabili):

Anno di imputazione dell'impegno		Anno di pagamento delle somme	
1° - 2020 -	€ 1.500,00	1° - 2020 -	€ 1.500,00
2° - 2021 -	€	2° - 2021 -	€
3° - 2022 -	€	3° - 2022 -	€
Totale	€ 1.500,00	Totale	€ 1.500,00

6. Di attestare che, oltre a quanto indicato nei punti precedenti del dispositivo del presente provvedimento, non vi sono altri riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Provincia (ai sensi art 49 del TUEL come modificato dalla Legge 213/2012).
7. di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 33/2013;
8. di dare atto che al presente provvedimento sarà data esecuzione ad avvenuta pubblicazione all'albo pretorio on line.

Vicenza, 30/03/2020

**Sottoscritta dal Dirigente
(BAZZAN CATERINA)
con firma digitale**

Responsabile del Procedimento: Arch. Riccardo Amadori



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE n. 402 del 30/03/2020

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI

Proposta N° 471 / 2020

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DEL 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.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

attestante la copertura finanziaria (ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Impegno: 722 del 2020

Vicenza, 31/03/2020

**Sottoscritto dal Dirigente
(BAZZAN CATERINA)
con firma digitale**



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE N° 402 DEL 30/03/2020

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI
Proposta N° 471 / 2020

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DEL 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.

VISTO DI CONFORMITA' ALLE LEGGI, STATUTO E REGOLAMENTI

(ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia n. 107 del 15/11/2018)

(X) Favorevole () Contrario

.....

Vicenza, 01/04/2020

**Sottoscritto dal Segretario Generale
(MACCHIA ANGELO)
con firma digitale**

Oggetto: Fwd: Riunione Consiglieri delegati del 25/11/2019 - ADEMPIMENTI

Mittente: Bazzan Caterina <bazzan.caterina@provincia.vicenza.it>

Data: 11/12/2019, 14:29

A: Dal Barco Mirna <dal_barco_mirna@provincia.vicenza.it>, Pegoraro Romina <pegoraro.romina@provincia.vicenza.it>, Amadori Riccardo <amadori.riccardo@provincia.vicenza.it>

----- Il 11-dic-19, alle 10:51, segreteria consiglio segreteria.consiglio@provincia.vicenza.it ha scritto:

ARGOMENTI PRESIDENTE RUCCO FRANCESCO

2.SMOBILIZZO PARTECIPAZIONE AZIONARIA IN VI.ABILITA'

ADEMPIMENTI:

Si prende atto della nota pervenuta da Veneto Strade in data 12 novembre c.a. e si autorizza la dirigente Caterina Bazzan a definire l'acquisto della partecipazione in Vi.Abilità di Veneto Strade sulla stessa base economica definita all'uscita della Provincia da Veneto Strade.
(dott.ssa Caterina Bazzan, Consigliere Carlo Dalla Pozza)

3.DESTINAZIONE AREA DI PROPRIETA' IN VIA NAPOLI

ADEMPIMENTI:

Si conviene sull'abbattimento immediato del fabbricato di proprietà in via Napoli perchè fatiscente e di pericolo pubblico. Si autorizza la dirigente Caterina Bazzan ad eseguire quanto prima la presente direttiva.
(dott.ssa Caterina Bazzan, Consigliere Carlo Dalla Pozza)

4.DESTINAZIONE AREA EX SIAMIC

ADEMPIMENTI:

Si conviene 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.
(dott.ssa Caterina Bazzan; Consigliere Carlo Dalla Pozza)

ARGOMENTI CONSIGLIERE DELEGATO BALBI CRISTINA

1.LAVORI COMPLETAMENTO UNIVERSITA' DI VICENZA

ADEMPIMENTI:

Si prende atto della proposta del dirigente responsabile arch. Turetta e si ritiene opportuno verificare la possibilità di continuare il rapporto di appalto con la ditta appaltatrice Guerrato, nonostante le difficoltà riconosciute e la tenuta finanziaria della stessa, fino alla completa realizzazione dei lavori previsti a marzo 2020.
(arch. Andrea Turetta, dott.ssa Caterina Bazzan, ing. Matteo Calabrese)

2.ISTITUTO "DA VINCI" DI ARZIGNANO: ADEGUAMENTO SISMICO

ADEMPIMENTI:

Si prende atto della relazione del tecnico responsabile e si ritiene la soluzione proposta n. 2 quella più opportuna.

(arch. Simone Picelli, dott.ssa Caterina Bazzan)

3.Argomento "fuori sacco" PROPOSTA DI IMPLEMENTAZIONE FONDI GLOBAL SERVICE

ADEMPIMENTI:

Parere favorevole alla richiesta di implementazione dei fondi per Global Service nel rispetto della normativa vigente.

(arch. Cristina Verlato, dott.ssa Caterina Bazzan)

ARGOMENTI CONSIGLIERE DELEGATO FACCIO DAVIDE

1.ACQUISIZIONE AL DEMANIO PROVINCIALE DELLA STRADA "MAESTRI DEL LAVORO"

(SCHIO-MARANO)

ADEMPIMENTI:

Parere favorevole alla classificazione di strada provinciale, su richiesta dei Comuni di Marano e Schio, delle strade comunali "Via dell'Artigianato e Via Maestri del Lavoro". Gli oneri e spese della pubblica illuminazione restano a carico dei due Comuni in quota parte.

(arch. Caterina Bazzan, ing. Fabio Zeni)

2.MESSA IN SICUREZZA SISTEMAZIONE E ALLARGAMENTO DELLA S.P. 24 TORREROSSA PER PIAZZOLA (S.P. 10 DESMAN) - ULTERIORE FINANZIAMENTO DI €960.000,00

ADEMPIMENTI:

Parere favorevole al finanziamento della maggiore spesa di € 960.000,00. Si conviene inoltre di delegare la realizzazione dell'intera opera, a partire dall'affidamento della progettazione, al Comune di Camisano, i cui rapporti saranno regolati da apposita convenzione.

(dott.ssa Caterina Bazzan, ing. Matteo Calabrese, ing. Fabio Zeni, Consigliere Renzo Marangon, Consigliere Davide Faccio)

ARGOMENTI CONSIGLIERE DELEGATO GASPARINI GIOVANNI

1.AGGIORNAMENTO SULLA DESTINAZIONE DELLO "STRAMPELLI" E RAPPORTO CON IL CREA

ADEMPIMENTI:

Si prende atto della relazione del Consigliere delegato in ordine alla trattativa con la Regione, finalizzata a mantenere gli attuali servizi allo "Strampelli" di Lonigo, utilizzando il personale regionale attuale.

(dott.ssa Caterina Bazzan, arch. Roberto Josè Bavaresco)

ARGOMENTI CONSIGLIERE DELEGATO MARANGON RENZO

1.RELAZIONE CICLOVIA DEL BRENTA

ADEMPIMENTI:

Parere favorevole al finanziamento in bilancio 2020 delle spese di progettazione per il progetto definitivo, per un importo di €150.000,00, da riconoscere al Comune di Tezze sul Brenta, capofila dei comuni interessati.

(dott.ssa Caterina Bazzan)

F.to il Segretario Direttore Generale
dott. Angelo Macchia

n. 5962 p. g.

n. 22 Prog.

Vicenza, 27 Aprile 1929

DENUNCIA PER CONSEGUIRE L'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Ill.^{mo} Signor Podestà di

VICENZA

(1) La Società An.^{ma} Servizi Automobilistici Schio

denuncia di voler costruire - in conformità ai tipi allegati - in (2) Vicenza
Viale Verdi su terreno di proprietà
contraddistinta in mappa del Comune di Vicenza Sez. G, Fog. IV,
Num. 147-148 un (3) fabbricato e ne domanda la ne-
cessaria approvazione dell'Autorità Municipale.

Ragioni di confinanza a nord proprietà Laubow - ad est
proprietà Schioda - a sud Viale Verdi - ad ovest
Nuova Strada del Mercato Coperto

Modo d'allontanamento dei rifiuti domestici (degli acquei e delle acque piovane)
convogliati mediante tubi di cemento nelle grasse
strade.

Cenno sulle strutture in cemento armato o ferro

Strutture in cemento: Coperto dell'officina, munito del fabbricato uffici
Strutture in ferro: Coperto delle rinvase formato di travi e traliccio e coperto

ALLEGATI

- Estratto mappale della località.
- Piante quotate dei vari piani.
- Sezione quotate trasversali.
- Prospetti visti.
- Dettagli.

IL PROPRIETARIO Soc. An.^{ma} Servizi Automobilistici Schio
(Indirizzo) Schio Via Umberto I
IL PROGETTISTA ing. Nilo Griso
IL DIBETTORE DEI LAVORI ing. Nilo Griso
L'IMPRESA COSTRUTTRICE

Il - 1 MAG. 1929 Anno VII^o

(1) Cognome e nome e indirizzo del richiedente. (2) Località. (3) Genere del lavoro. - Cognome e nome e domicilio.

"Tes. Com." 2204

D'Ordine del Podestà

Osservazioni degli Uffici Municipali

Voto della Commissione d'Ornato emesso in seduta del

4 MAG. 1929 Anno VIII.E

for

per

OSSERVAZIONI:

È CONCESSA LICENZA per il periodo da
(Art. 13)

L'Ingegnere Capo

[Signature]

IL PODESTÀ'

Eseguito il tracciamento il

Ritirata la licenza e il duplo dei disegni dall'Ing. GRISO Nilo
8 maggio 1929 - VII

[Signature]



N=900

E=-800

Comune: VICENZA
Foglio: 46
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. T183314/2011
26-Gen-2011 12:04

Particella: 148



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

X LEGISLATURA

ALLEGATO ALLA LEGGE REGIONALE RELATIVA A:

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”

ALLEGATO A

(Articolo 6 comma 3 “*Interventi edilizi di ampliamento*” e articolo 7 comma 2 “*Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio*”)

Articolo 6
“INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO”
comma 3

“La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino ad un ulteriore 25 %, 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”

PERCENTUALE BONUS PER AMPLIAMENTO

Schede Ampliamento - Residenziale e assimilabile

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell’intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Messa in sicurezza sismica dell’intero edificio	15%
D	Utilizzo di materiali di recupero per ampliamento	5%
E	Utilizzo di coperture a verde per 50 mq su ampliamento	5%
F	Realizzazione di pareti ventilate	10%
G	Isolamento acustico classe II su ampliamento	5%
H	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane su ampliamento	5%
I	Rimozione e smaltimento cemento amianto sull’edificio esistente	10%
L	Utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell’intervento	5%
M	Utilizzo di tecnologie, che prevedono l’uso delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kw	5%

Schede Ampliamento - non Residenziale

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell’intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Messa in sicurezza sismica dell’intero edificio	15%
D	Utilizzo di materiali di recupero per ampliamento	5%
E	Utilizzo di coperture a verde per 50% della nuova superficie coperta per ampliamento	5%
F	Realizzazione di pareti ventilate	10%
G	Isolamento acustico classe II su ampliamento	5%
H	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane su ampliamento	5%
I	Rimozione e smaltimento cemento amianto sull’edificio esistente	10%
L	Utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell’intervento	5%
M	Utilizzo di tecnologie, che prevedono l’uso delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kw	5%

SCHEDA A - AMPLIAMENTO ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	10%
--	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 10%.

Prevede l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7 comma 1 lettere a), b) e c) della legge regionale 12 luglio 2007 n. 16.

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione finale di corretta esecuzione da parte della DD.LL.

SCHEDA B - AMPLIAMENTO PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INTERO EDIFICIO ALLA CLASSE A4	15%
--	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio, da far valere su tutto l'edificio, permette un incremento di volume o della superficie del 15%.

Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

Verifica

Deposito relazione energetica, dichiarazione progettista, DD.LL. oltre all'Attestazione Progettuale Energetica finale.

SCHEDA C - AMPLIAMENTO MESSA IN SICUREZZA SISMICA DELL'INTERO EDIFICIO	15%
--	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento di volume o di superficie per un ulteriore 15%.

Le nuove NTC (DM 17 gennaio 2018) forniscono le metodologie per la valutazione e l'indirizzo di massima su come progettare interventi di riduzione del rischio per portare la costruzione ad una o più classi superiori.

Verifica

Deposito del progetto antisismico e delle denunce delle opere in c.a., dichiarazione del progettista e DD.LL.

SCHEDA D - AMPLIAMENTO UTILIZZO MATERIALI DI RECUPERO PER AMPLIAMENTO	5%
--	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 5%.

Al fine di ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili e di aumentare il riciclo dei rifiuti, alcuni materiali devono prevedere una quota minima di riciclato, conformemente a quanto indicato dai Criteri Ambientali Minimi (CAM), di cui alla L. 221/2015 e al D.lgs. 50/2016, calcolato in peso:

- 1) almeno 5% per i calcestruzzi confezionati in cantiere, preconfezionati e prefabbricati
- 2) almeno 10% per i laterizi da muratura e solai
- 3) almeno 5% per i laterizi per coperture, pavimenti e murature faccia a vista
- 4) almeno 70% per acciaio strutturale da forno elettrico
- 5) almeno 10% per acciaio strutturale da ciclo integrale
- 6) almeno 30% per materie plastiche (ad eccezione di usi specifici)
- 7) solo materiale di recupero per murature in pietrame o miste
- 8) almeno 5% per lastre di cartongesso per tramezzature e controsoffitti

Verifica

- a) Dichiarazione ambientale di prodotto Tipo III EPD conforme alla UNI EN 15804:2014 "*Sostenibilità delle costruzioni - Dichiarazioni ambientali di prodotto - Regole quadro di sviluppo per categoria di prodotto*"
- b) Certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa, come ReMade in Italy® o equivalenti
- c) Certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa che consiste nella verifica di una dichiarazione ambientale autodichiarata, conforme alla norma ISO 14021 – Tipo II

SCHEDA E - AMPLIAMENTO UTILIZZO DI COPERTURE A VERDE	5%
---	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento residenziale

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 5%.

Coperture a verde con una superficie minima di 50 mq, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 «*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*».

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento non residenziale

Coperture a verde con una superficie minima di 50% della copertura di ampliamento, definite come all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 «Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani».

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.

SCHEDA F - AMPLIAMENTO REALIZZAZIONE DI PARETI VENTILATE	10%
--	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

La realizzazione di pareti ventilate su tutto l'edificio permette un incremento di volume o della superficie del 10% dell'ampliamento nel rispetto delle norme:

- UNI 8979:1987 “Edilizia. Pareti perimetrali verticali. Analisi degli strati funzionali”
- UNI 7959:1988 “Edilizia. Pareti perimetrali verticali. Analisi dei requisiti.”
- UNI 11018:2003 “Rivestimenti e sistemi di ancoraggio per facciate ventilate a montaggio meccanico - Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione e la manutenzione - Rivestimenti lapidei e ceramici”

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.

SCHEDA G - AMPLIAMENTO ISOLAMENTO ACUSTICO CLASSE II	5%
--	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 5%.

Il raggiungimento della classe II come da norma UNI 11367:2010 “Acustica in edilizia- Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera”, porta al riconoscimento del 5% di volume o della superficie.

Classe	Indici di valutazione				
	Isolamento acustico normalizzato di facciata $D_{2m,nT,w}$	Potere fonoisolante apparente di partizioni R_w	Livello di pressione sonora di calpestio normalizzato L'_{nw}	Livello sonoro corretto immesso da impianti a funzionamento continuo L_{ic}	Livello sonoro corretto immesso da impianti a funzionamento discontinuo L_{id}
I	≥ 43	≥ 56	≤ 53	≤ 25	≤ 30
II	≥ 40	≥ 53	≤ 58	≤ 28	≤ 33
III	≥ 37	≥ 50	≤ 63	≤ 32	≤ 37
IV	≥ 32	≥ 45	≤ 68	≤ 37	≤ 42

Tabella D.5.6.a – Prospetto 1 punto 6.1 norma UNI 11367

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione DD.LL.

SCHEDA H - AMPLIAMENTO RECUPERO ACQUA PIOVANA	5%
--	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 5%.

Il criterio è applicabile ad interventi con aree verdi di dimensione significativa e permette un ulteriore incremento del volume del 5%. Il volume del serbatoio di acqua piovana deve essere uguale o superiore al volume minimo come di seguito calcolato:

VOLUME MINIMO DEL SERBATOIO = il valore minimo tra il FABBISOGNO ANNUALE DI ACQUA PIOVANA e la RESA DELL'ACQUA PIOVANA moltiplicato per il fattore di carico e per il fattore di utilizzo.

Fattore di carico: garantisce un coefficiente di riserva di acqua piovana per un periodo di tre settimane (valore consigliato = 0.06).

Fattore di utilizzo: coefficiente che considera il volume utile netto del serbatoio considerando che circa il 15-20% del serbatoio non è utilizzabile (valore consigliato = 1.2).

Dove per:

FABBISOGNO ANNUALE DI ACQUA PIOVANA = (fabbisogno utenza) x (n. di Persone) x (n. di giorni) + (fabbisogno giardinaggi) x (superficie)

RESA ACQUA PIOVANA = (precipitazione media annua) x (superficie) x (coefficiente di deflusso) x (coefficiente di filtraggio)

Coefficiente di deflusso: differenza tra la quantità di pioggia caduta sulla superficie di raccolta e la quantità di acqua che effettivamente affluisce al serbatoio di accumulo. Dipende dalla pendenza e dalla natura della superficie di raccolta.

Coefficiente di filtraggio: frazione del flusso d'acqua effettivamente utilizzabile a valle dell'intercettazione del filtro. Efficienza di captazione dipendente dalla superficie di raccolta.

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione DD.LL.

SCHEDA I - AMPLIAMENTO RIMOZIONE E SMALTIMENTO CEMENTO AMIANTO	10%
---	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio consente l'aumento della percentuale del 10% per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nell'edificio da ampliare.

Verifica

Dovrà essere indicato il luogo in cui sarà conferito il materiale rimosso per lo smaltimento, specificando se trattasi:

- a) di impianto di deposito temporaneo (stoccaggio provvisorio) – allegare autorizzazione;
- b) discarica autorizzata, indicandone il tipo.

Normativa Italiana

Legge 27 marzo 1992 n. 257

Decreto Ministeriale 6 settembre 1994, Ministero della Sanità

Decreto Ministeriale 14 maggio 1996, Ministero della Sanità

Decreto 20 agosto 1999, Ministero della Sanità

Decreto Ministeriale n.101 del 18 marzo 2003, Ministero dell'Ambiente

Decreto Ministeriale n. 248 del 29 luglio 2004, Ministero dell'Ambiente

Decreto Ministeriale del 14 dicembre 2004, Ministero della Salute

Decreto Legislativo n. 81 del 09 aprile 2008

Accordo Stato-Regioni del 7 maggio 2015

SCHEDA L - AMPLIAMENTO UTILIZZO DEL BACS (BUILDING AUTOMATION CONTROL SYSTEM)	5%
---	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 5%.

Prevede la realizzazione dell'automazione dell'impianto di termoregolazione relativo all'intero edificio tale da portare l'edificio in BACS – Classe A, come da norma UNI EN 15232-1:2017 *“Prestazione energetica degli edifici - Parte 1: Impatto dell'automazione, del controllo e della gestione tecnica degli edifici - Moduli M10-4,5,6,7,8,9,10”*

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione DD.LL.

		Definizione delle classi			
		D	C	B	A
CONTROLLO RISCALDAMENTO					
1. Controllo di emissione					
<i>Il sistema di controllo è installato sul terminale o nel relativo ambiente; per il caso 1 il sistema può controllare diversi ambienti</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico centrale				
2	Controllo automatico di ogni ambiente con valvole termostatiche o regolatore elettronico				
3	Controllo automatico di ogni ambiente con comunicazione tra i regolatori e verso il BACS				
4	Controllo automatico di ogni ambiente compreso di regolazione manuale				
2. Controllo della temperatura dell'acqua nella rete di distribuzione (mandata e ritorno)					
<i>Funzioni simili possono essere applicate al riscaldamento elettrico</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Compensazione con temperatura esterna				
2	Controllo temperatura interna				
3. Controllo delle pompe di distribuzione					
<i>Le pompe controllate possono essere installate a diversi livelli nella rete di distribuzione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo On-Off				
2	Controllo pompa a velocità variabile con Δp costante				
3	Controllo pompa a velocità variabile con Δp proporzionale				
4. Controllo intermittente di emissione e/o distribuzione					
<i>Un solo regolatore può controllare diversi ambienti/zone aventi lo stesso profilo di occupazione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico con programma orario fisso				
2	Controllo automatico con partenza/arresto ottimizzato				
5. Controllo del generatore					
0	Temperatura costante				
1	Temperatura variabile in dipendenza da quella esterna				
2	Temperatura variabile in dipendenza dal carico				
6. Controllo sequenziale di diversi generatori					
0	Priorità basate solo sui carichi				
1	Priorità basate sui carichi e sulle potenze dei generatori				
2	Priorità basate sull'efficienza dei generatori				

		Definizione delle classi			
		D	C	B	A
CONTROLLO RAFFRESCAMENTO					
7. Controllo di emissione					
<i>Il sistema di controllo è installato sul terminale o nel relativo ambiente; per il caso 1 il sistema può controllare diversi ambienti</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico centrale				
2	Controllo automatico di ogni ambiente con valvole termostatiche o regolatore elettronico				
3	Controllo automatico di ogni ambiente con comunicazione tra i regolatori e verso il BACS				
4	Controllo automatico di ogni ambiente compreso di regolazione manuale				
8. Controllo della temperatura dell'acqua nella rete di distribuzione (mandata e ritorno)					
<i>Funzioni simili possono essere applicate al riscaldamento elettrico</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Compensazione con temperatura esterna				
2	Controllo temperatura interna				
9. Controllo delle pompe di distribuzione					
<i>Le pompe controllate possono essere installate a diversi livelli nella rete di distribuzione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo On-Off				
2	Controllo pompa a velocità variabile con Δp costante				
3	Controllo pompa a velocità variabile con Δp proporzionale				
10. Controllo intermittente di emissione e/o distribuzione					
<i>Un solo regolatore può controllare diversi ambienti/zone aventi lo stesso profilo di occupazione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico con programma orario fisso				
2	Controllo automatico con partenza/arresto ottimizzato				
11. Interblocco tra il controllo di riscaldamento e raffrescamento della emissione e/o distribuzione					
0	Nessun interblocco				
1	Interblocco parziale (dipende dal sistema HVAC)				
2	Interblocco totale				
12. Controllo del generatore					
0	Temperatura costante				
1	Temperatura variabile in dipendenza da quella esterna				
2	Temperatura variabile in dipendenza dal carico				
13. Controllo sequenziale di diversi generatori					
0	Priorità basate solo sui carichi				
1	Priorità basate sui carichi e sulle potenze dei generatori				
2	Priorità basate sull'efficienza dei generatori				

<p>SCHEMA M - AMPLIAMENTO</p> <p>UTILIZZO DI TECNOLOGIE, CHE PREVEDONO L'USO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI, CON UNA POTENZA NON INFERIORE A 3 KW</p>	5%
---	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 5% attraverso l'utilizzo di tecnologia, che prevedono l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili, con una potenza non inferiore a 3 kW, di cui all'Allegato 3 del D.Lgs del 3 marzo 2011, n. 28.

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione finale della DD.LL.

Articolo 7

“INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO”

comma 2

“La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35%, 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”

PERCENTUALE BONUS PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Schede Demolizione e ricostruzione - Residenziale

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell’intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Utilizzo di materiali di recupero	5%
D	Utilizzo di coperture a verde per 50 mq	5%
E	Realizzazione di pareti ventilate su tutto l’edificio	10%
F	Isolamento acustico classe II	5%
G	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane	5%
H	Utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell’intervento	5%
I	Rimozione e smaltimento amianto sull’edificio esistente	5%

Schede Demolizione e ricostruzione - non Residenziale

A	Eliminazione barriere architettoniche su tutto edificio	10%
B	Prestazione energetica dell’intero edificio corrispondente alla classe A4	15%
C	Utilizzo di materiali di recupero	5%
D	Utilizzo di coperture a verde per 50% della copertura	10%
E	Realizzazione di pareti ventilate su tutto l’edificio	10%
F	Isolamento acustico classe II	5%
G	Adozione di sistemi di recupero per le acque piovane	5%
H	Utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell’intervento	5%
I	Rimozione e smaltimento amianto sull’edificio esistente	5%

SCHEDA A - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	10%
---	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

Il criterio permette un incremento del volume o della superficie del 10%.

Prevede l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7 comma 1 lettere a), b) e c) della legge regionale 12 luglio 2007 n. 16.

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione finale di corretta esecuzione da parte della DD.LL.

SCHEDA B - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INTERO EDIFICIO ALLA CLASSE A4	15%
--	------------

Criteri specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

Il criterio, da far valere su tutto l'edificio, permette l'aumento di volume o di superficie del 15%.

Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

Verifica

Deposito relazione energetica, dichiarazione progettista, DD.LL. oltre all'APE (Attestato Prestazione Energetica) finale.

SCHEDA C - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE UTILIZZO MATERIALI DI RECUPERO	5%
--	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

Il criterio permette un ulteriore incremento del volume o di superficie del 5%.

Al fine di ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili e di aumentare il riciclo dei rifiuti, alcuni materiali devono prevedere una quota minima di riciclato, conformemente a quanto indicato dai Criteri Ambientali Minimi (CAM), di cui alla L. 221/2015 e al D.lgs. 50/2016, calcolato in peso:

- 1) almeno 5% per i calcestruzzi confezionati in cantiere, preconfezionati e prefabbricati
- 2) almeno 10% per i laterizi da muratura e solai
- 3) almeno 5% per i laterizi per coperture, pavimenti e murature faccia a vista
- 4) almeno 70% per acciaio strutturale da forno elettrico
- 5) almeno 10% per acciaio strutturale da ciclo integrale
- 6) almeno 30% per materie plastiche (ad eccezione di usi specifici)
- 7) solo materiale di recupero per murature in pietrame o miste
- 8) almeno 5% per lastre di cartongesso per tramezzature e controsoffitti

Verifica

- a. Dichiarazione ambientale di prodotto Tipo III EPD conforme alla UNI EN 15804
- b. Certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa, come ReMade in Italy® o equivalenti

Certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa che consiste nella verifica di una dichiarazione ambientale autodichiarata, conforme alla norma ISO 14021 – Tipo II.

SCHEDA D - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE UTILIZZO DI COPERTURE A VERDE	5% 10%
--	-------------------------

Criteria specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio residenziale

Il criterio permette un ulteriore incremento del volume o di superficie del 5%.

Coperture a verde con una superficie minima di 50 mq, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 «norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani».

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.

Criteria specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio non residenziale

Il criterio permette un ulteriore incremento del volume o di superficie del 10%.

Coperture a verde con una superficie minima di 50% della copertura, definite come all'articolo 6, comma 1, lettera c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 «norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani».

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.

SCHEDA E - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE REALIZZAZIONE DI PARETI VENTILATE	10%
--	------------

Criteria specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

La realizzazione di pareti ventilate per l'ampliamento permette un aumento di volume o di superficie del 10% nel rispetto delle norme.

- UNI 8979:1987 “*Edilizia. Pareti perimetrali verticali. Analisi degli strati funzionali*”
- UNI 7959:1988 “*Edilizia. Pareti perimetrali verticali. Analisi dei requisiti.*”
- UNI 11018:2003 “*Rivestimenti e sistemi di ancoraggio per facciate ventilate a montaggio meccanico - Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione e la manutenzione - Rivestimenti lapidei e ceramici*”

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione di corretta messa in opera da parte della DD.LL.

SCHEDA F - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ISOLAMENTO ACUSTICO CLASSE II	5%
---	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

Il raggiungimento della classe II come da norma UNI 11367 consente il riconoscimento di un ulteriore incremento del 5% di volume o di superficie.

Classe	Indici di valutazione				
	Isolamento acustico normalizzato di facciata D _{2m,nT,w}	Potere fonoisolante apparente di partizioni R _w	Livello di pressione sonora di calpestio normalizzato L' _{nw}	Livello sonoro corretto immesso da impianti a funzionamento continuo L _{ic}	Livello sonoro corretto immesso da impianti a funzionamento discontinuo L _{id}
I	≥43	≥56	≤53	≤25	≤30
II	≥40	≥53	≤58	≤28	≤33
III	≥37	≥50	≤63	≤32	≤37
IV	≥32	≥45	≤68	≤37	≤42

Tabella D.5.6.a – Prospetto 1 punto 6.1 norma UNI 11367

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione DD.LL.

SCHEDA G - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE RECUPERO ACQUA PIOVANA	5%
--	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

Il criterio è applicabile ad interventi con aree verdi di dimensione significativa e permette un ulteriore incremento del volume o di superficie del 5%. Il volume del serbatoio di acqua piovana deve essere uguale o superiore al volume minimo come di seguito calcolato:

VOLUME MINIMO DEL SERBATOIO = il valore minimo tra il **FABBISOGNO ANNUALE DI ACQUA PIOVANA** e la **RESA DELL'ACQUA PIOVANA** moltiplicato per il fattore di carico e per il fattore di utilizzo.

Fattore di carico: garantisce un coefficiente di riserva di acqua piovana per un periodo di tre settimane (valore consigliato = 0.06).

Fattore di utilizzo: coefficiente che considera il volume utile netto del serbatoio considerando che circa il 15-20% del serbatoio non è utilizzabile (valore consigliato = 1.2).

Dove per:

FABBISOGNO ANNUALE DI ACQUA PIOVANA = (fabbisogno utenza) x (n. di Persone) x (n. di giorni) + (fabbisogno giardinaggi) x (superficie)

RESA ACQUA PIOVANA = (precipitazione media annua) x (superficie) x (coefficiente di deflusso) x (coefficiente di filtraggio)

Coefficiente di deflusso: differenza tra la quantità di pioggia caduta sulla superficie di raccolta e la quantità di acqua che effettivamente affluisce al serbatoio di accumulo. Dipende dalla pendenza e dalla natura della superficie di raccolta.

Coefficiente di filtraggio: frazione del flusso d'acqua effettivamente utilizzabile a valle dell'intercettazione del filtro. Efficienza di captazione dipendente dalla superficie di raccolta

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione DD.LL.

SCHEDA H - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE UTILIZZO DEL BIM (BUILDING INFORMATION MODELING) E/O DEL BACS (BUILDING AUTOMATION CONTROL SYSTEM) NELLA PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO	5%
---	-----------

Criteria specifici per i componenti edilizi del nuovo edificio

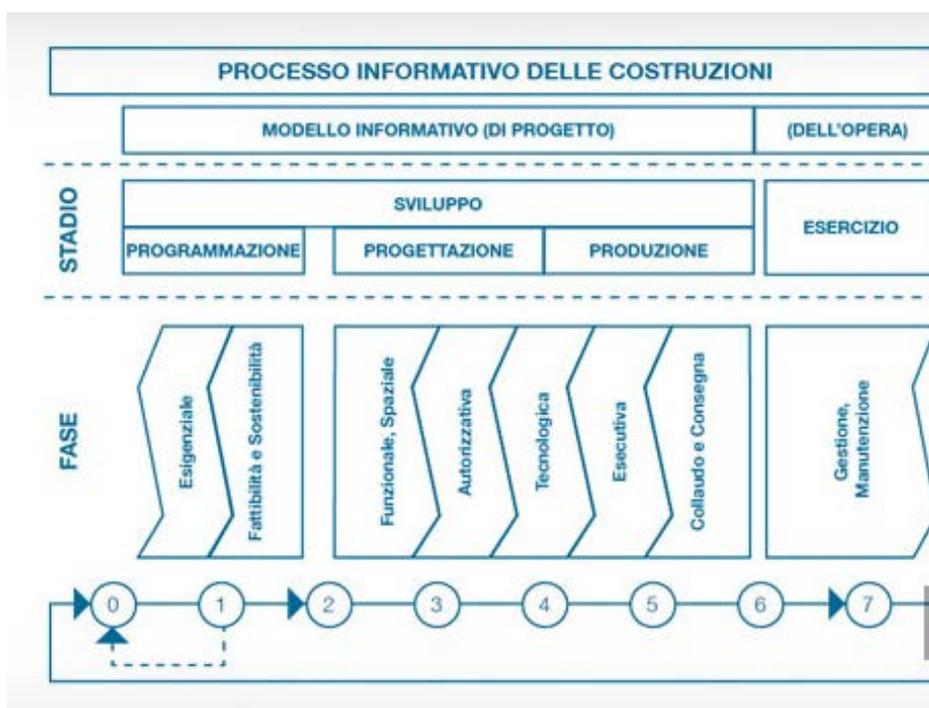
Il criterio permette l'aumento di volume o di superficie per un ulteriore **5%**, in funzione dell'utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System).

Criteria specifici per il BIM

Redazione del progetto attraverso strumento BIM (Building Information Modeling) conforme alla norma UNI 11337:2017 "Edilizia e opere di ingegneria civile - Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni", le norme italiane sul BIM.

Verifica

Deposito progetto in BIM e dichiarazione di rispondenza del processo da parte della DD.LL.



Criteria specifici per il BACS

Prevede la realizzazione dell'automazione dell'impianto di termoregolazione relativo all'intero edificio tale da portare l'edificio in BACS – Classe A come da UNI 15232:2017

Verifica

Elaborati progettuali e dichiarazione DD.LL.

		Definizione delle classi			
		D	C	B	A
CONTROLLO RISCALDAMENTO					
1. Controllo di emissione					
<i>Il sistema di controllo è installato sul terminale o nel relativo ambiente; per il caso 1 il sistema può controllare diversi ambienti</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico centrale				
2	Controllo automatico di ogni ambiente con valvole termostatiche o regolatore elettronico				
3	Controllo automatico di ogni ambiente con comunicazione tra i regolatori e verso il BACS				
4	Controllo automatico di ogni ambiente compreso di regolazione manuale				
2. Controllo della temperatura dell'acqua nella rete di distribuzione (mandata e ritorno)					
<i>Funzioni simili possono essere applicate al riscaldamento elettrico</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Compensazione con temperatura esterna				
2	Controllo temperatura interna				
3. Controllo delle pompe di distribuzione					
<i>Le pompe controllate possono essere installate a diversi livelli nella rete di distribuzione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo On-Off				
2	Controllo pompa a velocità variabile con Δp costante				
3	Controllo pompa a velocità variabile con Δp proporzionale				
4. Controllo intermittente di emissione e/o distribuzione					
<i>Un solo regolatore può controllare diversi ambienti/zone aventi lo stesso profilo di occupazione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico con programma orario fisso				
2	Controllo automatico con partenza/arresto ottimizzato				
5. Controllo del generatore					
0	Temperatura costante				
1	Temperatura variabile in dipendenza da quella esterna				
2	Temperatura variabile in dipendenza dal carico				
6. Controllo sequenziale di diversi generatori					
0	Priorità basate solo sui carichi				
1	Priorità basate sui carichi e sulle potenze dei generatori				
2	Priorità basate sull'efficienza dei generatori				

		Definizione delle classi			
		D	C	B	A
CONTROLLO RAFFRESCAMENTO					
7. Controllo di emissione					
<i>Il sistema di controllo è installato sul terminale o nel relativo ambiente; per il caso 1 il sistema può controllare diversi ambienti</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico centrale				
2	Controllo automatico di ogni ambiente con valvole termostatiche o regolatore elettronico				
3	Controllo automatico di ogni ambiente con comunicazione tra i regolatori e verso il BACS				
4	Controllo automatico di ogni ambiente compreso di regolazione manuale				
8. Controllo della temperatura dell'acqua nella rete di distribuzione (mandata e ritorno)					
<i>Funzioni simili possono essere applicate al riscaldamento elettrico</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Compensazione con temperatura esterna				
2	Controllo temperatura interna				
9. Controllo delle pompe di distribuzione					
<i>Le pompe controllate possono essere installate a diversi livelli nella rete di distribuzione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo On-Off				
2	Controllo pompa a velocità variabile con Δp costante				
3	Controllo pompa a velocità variabile con Δp proporzionale				
10. Controllo intermittente di emissione e/o distribuzione					
<i>Un solo regolatore può controllare diversi ambienti/zone aventi lo stesso profilo di occupazione</i>					
0	Nessun controllo automatico				
1	Controllo automatico con programma orario fisso				
2	Controllo automatico con partenza/arresto ottimizzato				
11. Interblocco tra il controllo di riscaldamento e raffrescamento della emissione e/o distribuzione					
0	Nessun interblocco				
1	Interblocco parziale (dipende dal sistema HVAC)				
2	Interblocco totale				
12. Controllo del generatore					
0	Temperatura costante				
1	Temperatura variabile in dipendenza da quella esterna				
2	Temperatura variabile in dipendenza dal carico				
13. Controllo sequenziale di diversi generatori					
0	Priorità basate solo sui carichi				
1	Priorità basate sui carichi e sulle potenze dei generatori				
2	Priorità basate sull'efficienza dei generatori				

SCHEMA I - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE RIMOZIONE E SMALTIMENTO CEMENTO AMIANTO	5%
---	-----------

Criteri specifici per i componenti edilizi dell'ampliamento

Il criterio consente l'aumento della percentuale del 5% per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nell'edificio.

Verifica

Dovrà essere indicato il luogo in cui sarà conferito il materiale rimosso per lo smaltimento, specificando se trattasi:

- a) di impianto di deposito temporaneo (stoccaggio provvisorio) – allegare autorizzazione;
- b) discarica autorizzata, indicandone il tipo.

Normativa Italiana

Legge 27 marzo 1992 n. 257

Decreto Ministeriale 6 settembre 1994, Ministero della Sanità

Decreto Ministeriale 14 maggio 1996, Ministero della Sanità

Decreto 20 agosto 1999, Ministero della Sanità

Decreto Ministeriale n.101 del 18 marzo 2003, Ministero dell'Ambiente

Decreto Ministeriale n. 248 del 29 luglio 2004, Ministero dell'Ambiente

Decreto Ministeriale del 14 dicembre 2004, Ministero della Salute

Decreto Legislativo n. 81 del 09 aprile 2008

Accordo Stato-Regioni del 7 maggio 2015



Ricevuto il 7 GEN. 2009

Padova 19 DIC 2008

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SEGRETARIATO GENERALE
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL
VENETO

Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto

Via Aquileia, 7 - 35139 PADOVA
Tel. 049-8243811 Fax 049-8754647

ALLA DIREZIONE REGIONALE PER I
BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL
VENETO - PALAZZO REALE
PIAZZA S.MARCO 63
30124 VENEZIA

FAX 041/3420122

*Ar. Ven.
01.01.09*

Prot N° 16179 Allegati

Risposta al foglio del 04 dicembre 2008
Prot. n. 15779

OGGETTO: VICENZA. Collegio Fondazione Levis Plona, sito in contrà S.Croce 55-61, censito catastalmente al C.F. fg. 3, particella 90, subb.1-2-3.

D.lgs. 22 gennaio 1004, n. 42 - Decreti dirigenziali interministeriali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005. Elenco di n 1 bene immobile di proprietà della Fondazione Levis Plona di Vicenza.

VICENZA. Ex uffici magazzini SIAMIC siti in via btg. Monte Berico, 40-angolo viale Verdi, censito catastalmente al C.T. foglio 46, particella 148 e al C.F. foglio 4, particelle 148-817-818.

D.lgs. 22 gennaio 1004, n. 42 - Decreti dirigenziali interministeriali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005. Elenco di n 1 bene immobile di proprietà della Provincia di Vicenza.

Verifica dell'interesse culturale. Parere istruttorio.

In riferimento alla nota di codesta Direzione sopra emarginata relativa all'oggetto, pervenuta il 9 dicembre 2008 e acquisita agli atti di questo Ufficio al prot. n. 15669 del 9 dicembre 2008, si comunica che gli immobili in argomento non presentano interesse archeologico. Tuttavia, sulla base dei dati attualmente in possesso di questa Soprintendenza, si segnala che il sedime su cui insistono i fabbricati e l'area libera di pertinenza sono ad alto rischio archeologico.

Si trasmette la scheda relativa al bene, compilata e sottoscritta dal Soprintendente.

(Funzionario relatore: dott. Marisa Rigoni).



IL SOPRINTENDENTE AD INTERIM
(dott. Umberto Spigo)

MR



Ministero per i Beni e le Attività
Culturali

SEGRETERIATO GENERALE

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DEL VENETO

Venezia, 05 FEB. 2009

Alla Provincia di Vicenza
Contrà San Marco
36100 VICENZA

→

Prot. 1926 Allegati 1

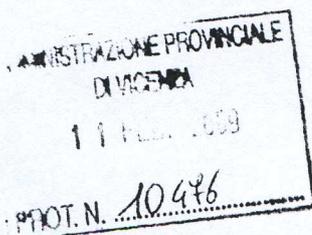
Risposta al foglio del

Cl. 34.07.01 / 9 - Vicenza

Servizio N.

OGGETTO: VICENZA - Ex uffici magazzini SIAMIC siti in via btg Monte Berico, 40 angolo viale Verdi - censito catastalmente al C.T. foglio 46, particella 148 e al C.F. foglio 4, particelle 148-817-818, di proprietà della Provincia di Vicenza.-
Verifica dell'interesse culturale di cui al D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 -
Comunicazione insussistenza.-

All Comune di VICENZA



E.p.c.: Alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza
VERONA

Alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto
PADOVA

Ad esito della verifica di cui all'oggetto, richiesta con nota prot. 79853 del 5 novembre 2008, ricevuta in data 10 novembre 2008, si comunica l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al citato D.lgs 42/04, nel seguente immobile:

VICENZA - Ex uffici magazzini SIAMIC siti in via btg Monte Berico, 40 angolo viale Verdi - censito catastalmente al C.T. foglio 46, particella 148 e al C.F. foglio 4, particelle 148-817-818.

Si evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. 16179 del 19 dicembre 2008, allegata in copia alla presente.-

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)

Sf/amp
02/02/2009
DN / V1 Vicenza Ex Uffici magazzini SIAMIC via Btg Monte Berico 40 mod7DN



Palazzo Reale-Piazza San Marco, 63 - 30124 VENEZIA
Tel. +39 041 3420101 Fax +39 041 3420122 - e-mail dr-ven@beniculturali.it

AUTO GARAGE DI VICENZA

DELLA SOCIETÀ SERVIZI AUTOMOBILISTICI SCHIO

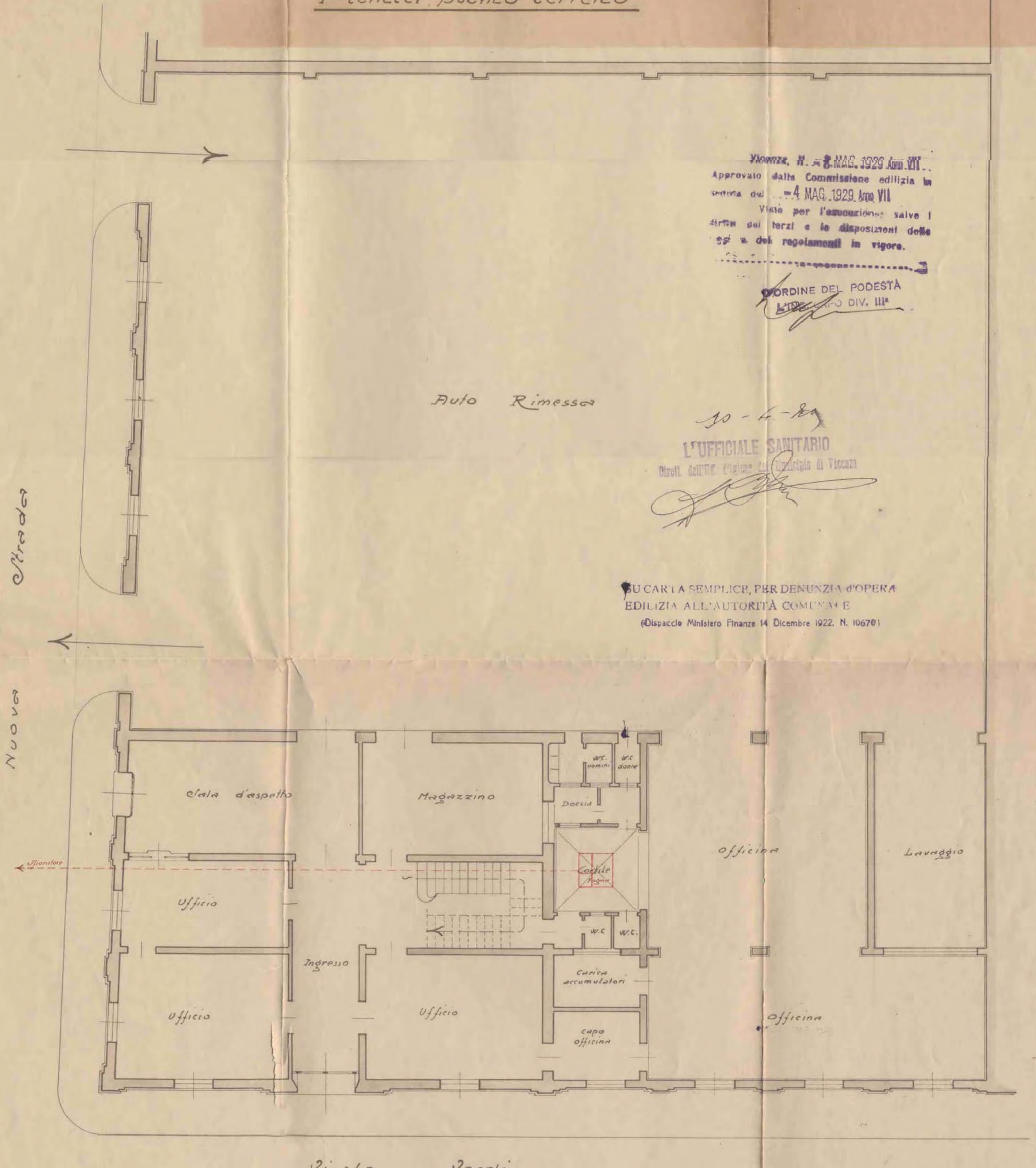
Pianta piano terreno

Vicenza, N. 4 MAG. 1929 Anno VII
Approvato dalla Commissione edilizia in
seduta del 4 MAG. 1929 Anno VII
Visto per l'esecuzione: salvo i
diritti dei terzi e le disposizioni delle
leggi e dei regolamenti in vigore.

ORDINE DEL PODESTA
L. 10 - 4 - 29

L'UFFICIALE SANITARIO
Dirett. dell'Uff. Igiene del Municipio di Vicenza

SU CARTA SEMPLICE, PER DENUNZIA D'OPERA
EDILIZIA ALL'AUTORITÀ COMUNALE
(Dispaccio Ministero Finanze 14 Dicembre 1922, N. 106701)



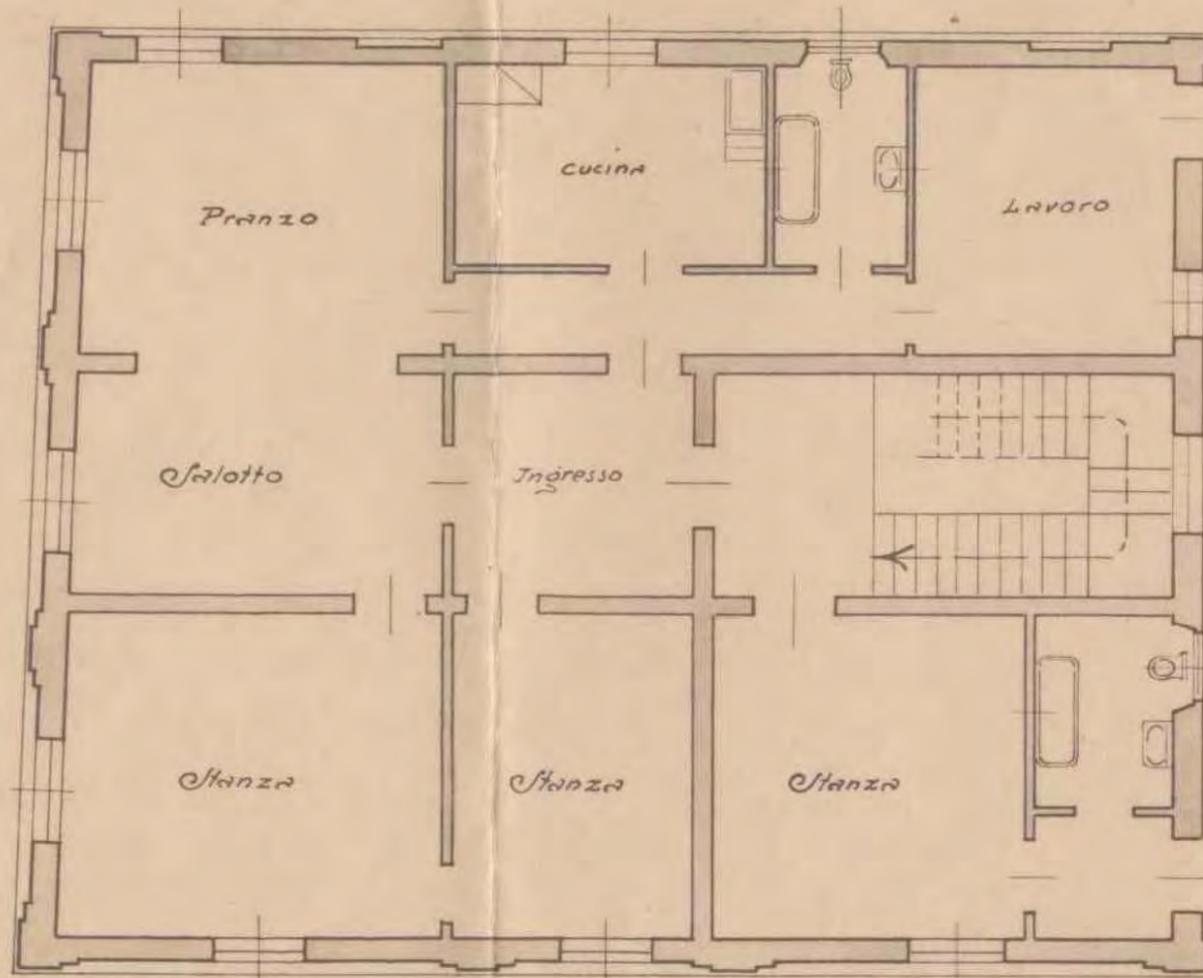
Scala 1:100

STUDIO TECNICO
ING. N. GRISO - ARCH. G. MORSELETTO
(GIÀ STUDIO ING. ZEN)
VICENZA

AUTO GARAGE DI VICENZA

DELLA SOCIETÀ SERVIZI AUTOMOBILISTICI SCHIO

Piarta Piaro Primo



50 m² 90 m²
capp. cucina, buco, lavandini
e vetri mobili.

L'UFFICIALE SANITARIO

Direttore dell'Ufficio Sanitario del Municipio di Vicenza

Vicenza, M. - 8 MAG. 1929 Anno VII

Approvato dalla Commissione edilizia in

seduta del 4 MAG. 1929 Anno VII

Visto per l'esecuzione, salvo i

diritti dei terzi e le disposizioni della

Terrazza del regolamento in vigore.

PER ORDINE DEL PODESTÀ

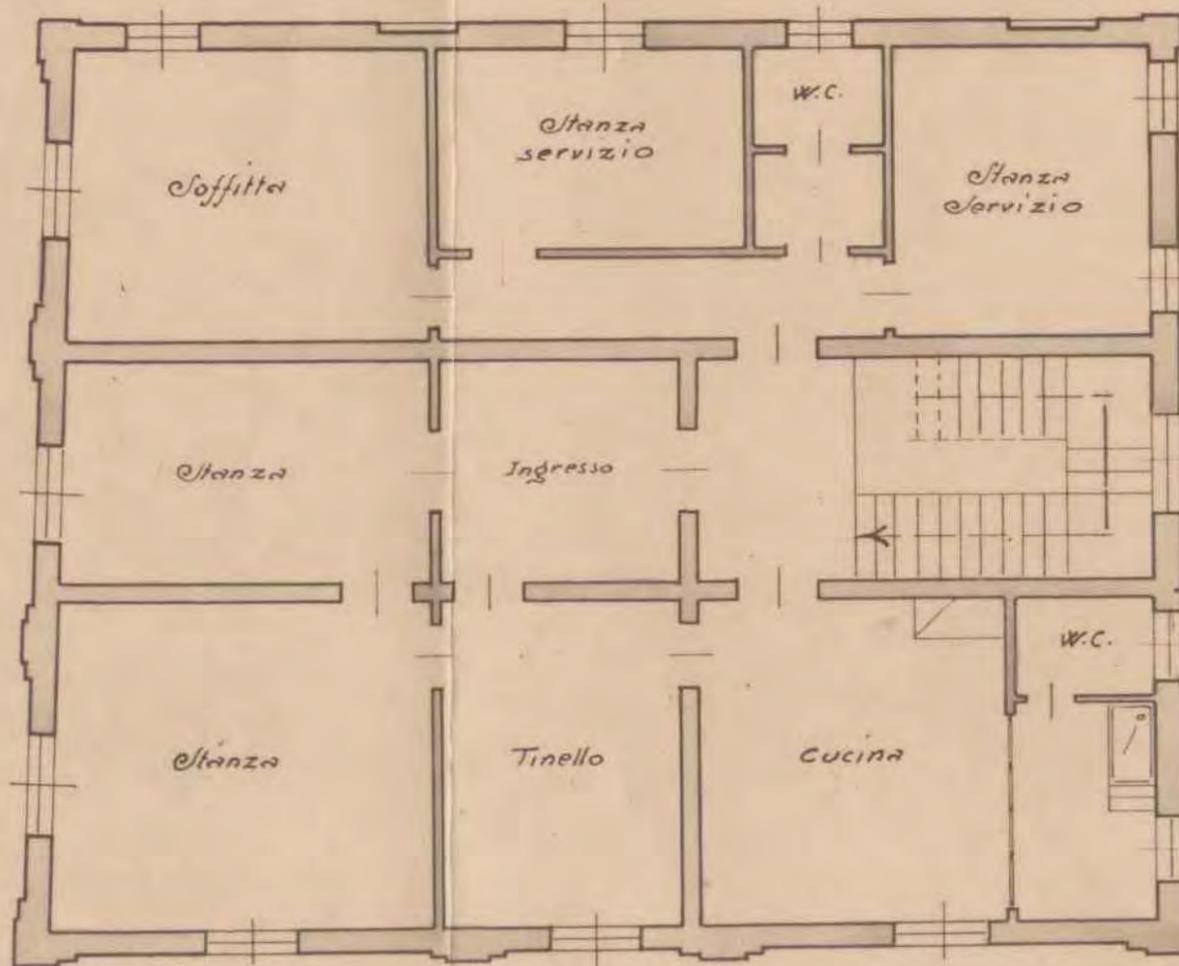
L'ING. CAPO DIV. III^a

Scala 1:100

AUTO GARAGE DI VICENZA

DELLA SOCIETÀ SERVIZI AUTOMOBILISTICI SCHIO

Pianta piano secondo



30-4-29

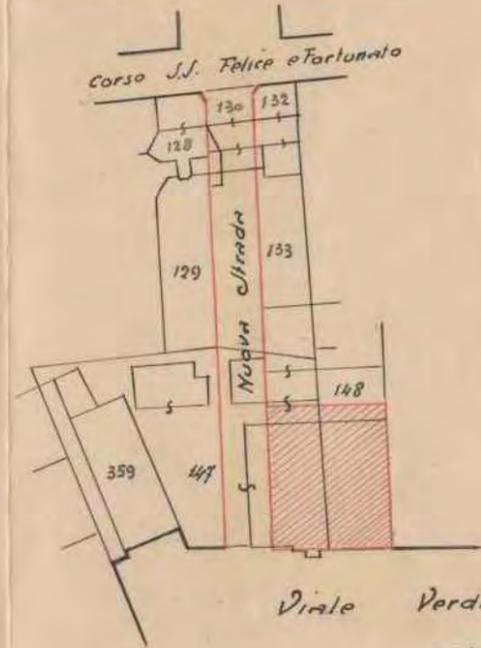
L'UFFICIALE SANITARIO
Dott. dell'Off. di Igiene del Municipio di Vicenza

SU CARTA SEMPLICE, PER DENUNZIA D'OPERA
EDILIZIA ALL'AUTORITÀ COMUNALE
(Dispaccio Ministero Finanze 14 Dicembre 1922, N. 10670)

Vicenza, N. 7-8 MAG. 1929 Anno VII.
Approvato dalla Commissione edilizia in
seduta del 4 MAG. 1929 Anno VII.
Visto per l'esecuzione, salvo i
diritti dei terzi e le disposizioni delle
leggi e dei regolamenti in vigore.

DOTTORINE DEL PODESTA
ING. CAPO DIV. III

Tipo di Mappa



Scala 1:2000

Scala 1:100

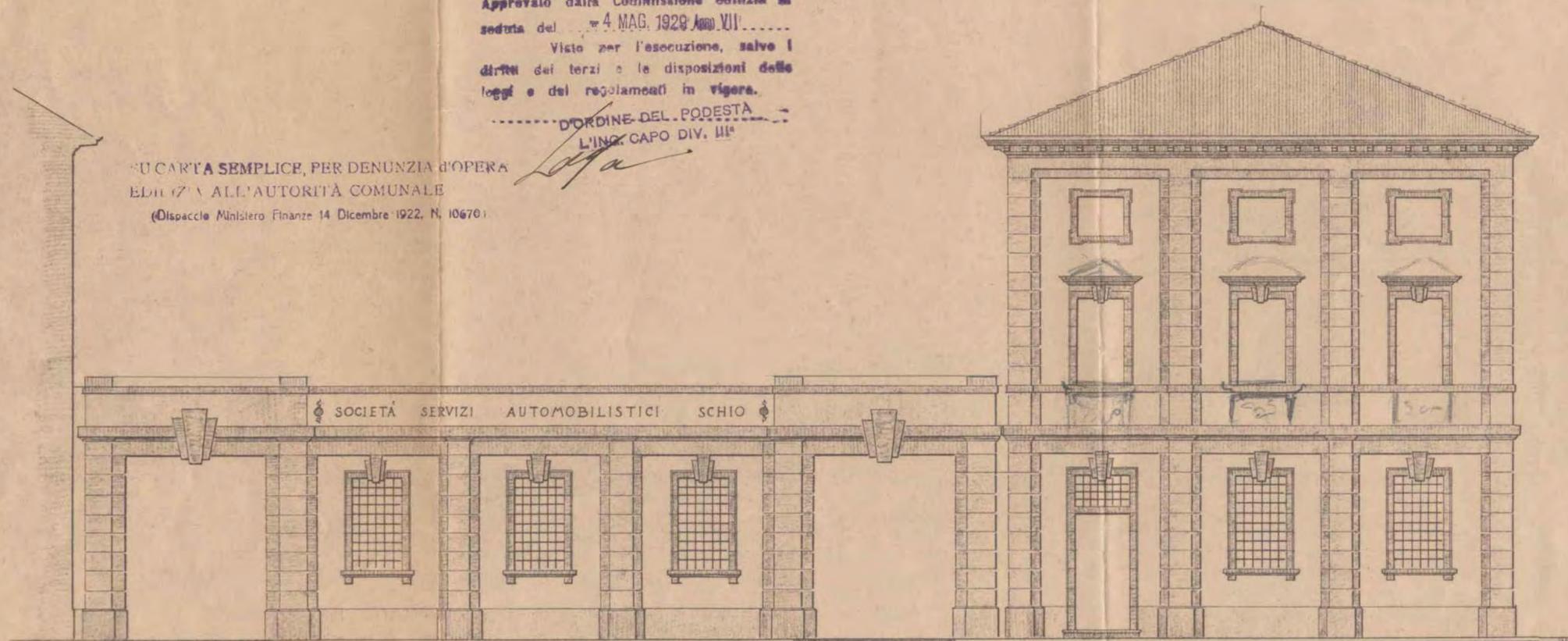
AUTO GARAGE DI VICENZA DELLA SOCIETÀ SERVIZI AUTOMOBILISTICI DI SCHIO

Prospetto verso la nuova Strada

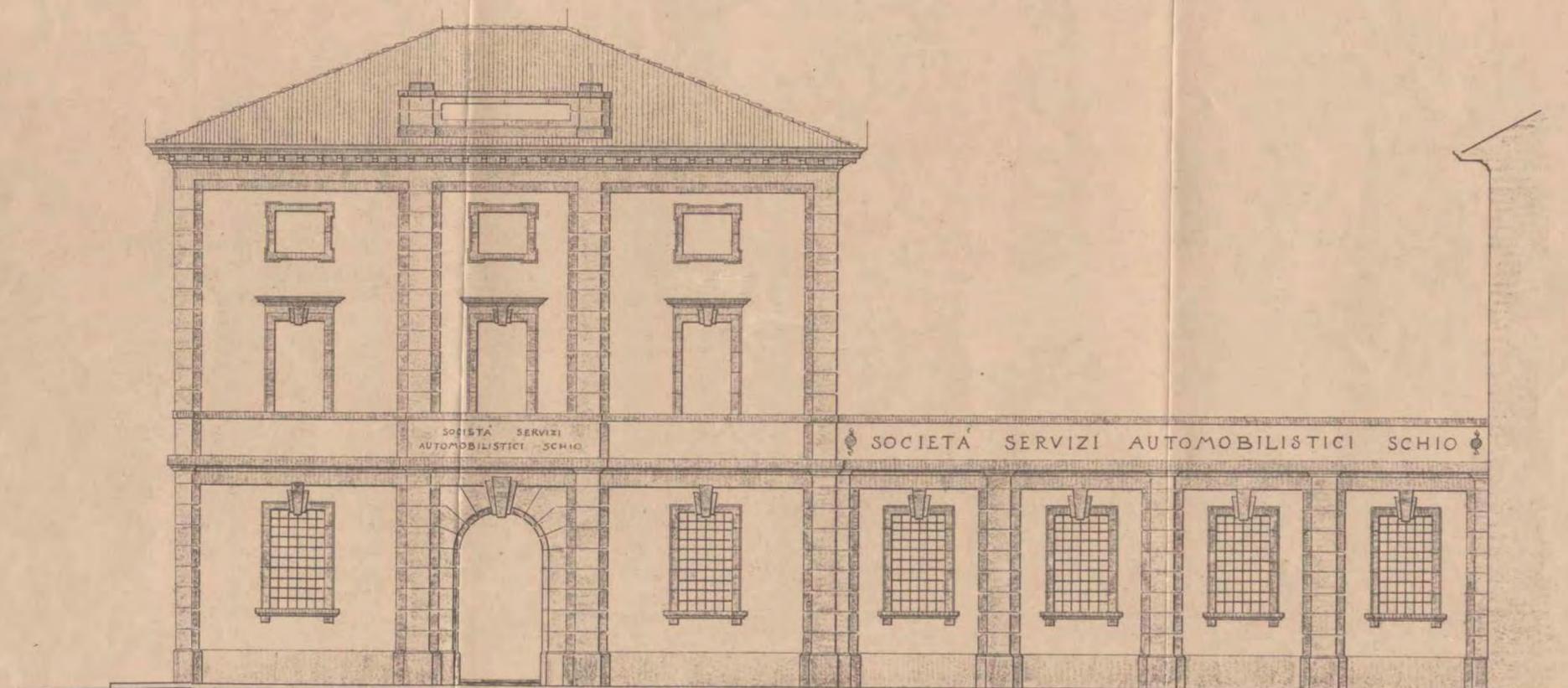
Vicenza, il 4 MAG. 1929 Anno VII
Approvato dalla Commissione edilizia in
seduta del 4 MAG. 1929 Anno VII
Visto per l'esecuzione, salvo i
diritti dei terzi e le disposizioni delle
leggi e dei regolamenti in vigore.

D'ORDINE DEL PODESTA
L'ING. CAPO DIV. III
Lozza

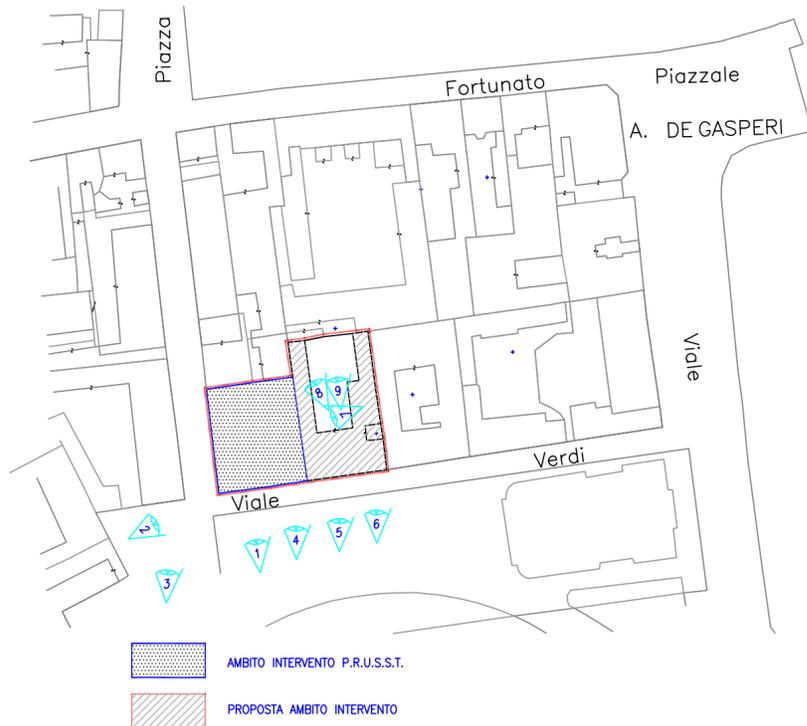
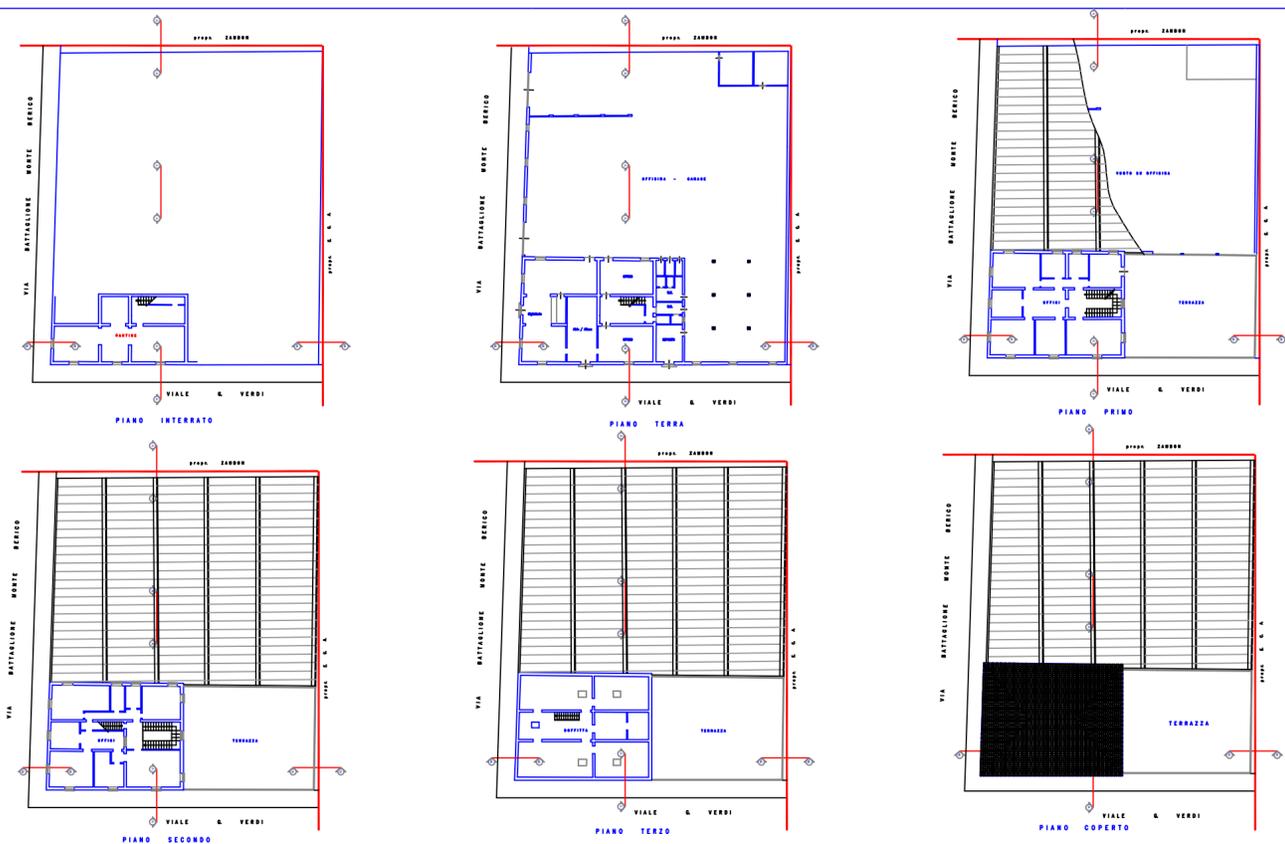
IN CARTA SEMPLICE, PER DENUNZIA D'OPERA
EDILIZIA ALL'AUTORITÀ COMUNALE
(Dispaccio Ministero Finanze 14 Dicembre 1922, N. 10670)



Prospetto verso il Viale Verdi



Scala 1:100



AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI VICENZA
 DIPARTIMENTO TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

EDIFICIO AREA EX SIAMIC
 VIA VERDI E VIA BTG. MONTE BERICO
 PROGETTO ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.U.S.S.T.

comune: VICENZA
 scala: VARIE
 data: Luglio 2005

ELABORATO TAVOLA STATO DI FATTO

IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA IL DIRIGENTE DIPARTIMENTO TERRITORIO E LL.PP.



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 1/4 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”

C:\Users\lamadori_riccardo\Documents\documenti amadori\patrimonio_espropri subiti\cessioni aree_fabbricati\vicenza_siamic\vendita\vendita 2020\stima.odt - pagina 7/5