

## **DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI CON INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ PROVINCIALE E DELL'I.P.A.B. SITI IN VICENZA.**

### ***1.- FABBRICATO DELLA PROVINCIA "EX SIAMIC" 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.***

#### **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.

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 .

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 ocre; 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, 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 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 deliberazione n. 70 del 28.11.2023, il Consiglio Comunale di Vicenza ha disposto la revoca del provvedimento n. 31 del 13.03.2023 e ha riadottato la variante parziale al Piano degli Interventi per la *Città Storica*.

Con deliberazione n. 44 del 20.06.2024, il Consiglio comunale si è espresso sulle osservazioni pervenute e ha conseguentemente approvato la variante parziale per la *Città Storica*, relativa al Centro Storico e agli adiacenti tessuti e borghi storici.

Con determina dirigenziale n. 1418 del 09.07.2024, si è preso atto degli elaborati di variante adeguati al voto del Consiglio comunale redatti dal professionista incaricato e tale variante è divenuta efficace dal 10 luglio 2024.

Si rimanda, per la disciplina degli interventi edilizi sul fabbricato "Ex Siamic", ai seguenti riferimenti cartografici e normativi attinenti alla variante parziale per la *Città Storica*:

1. Elaborato n. 6 – Norme Tecniche Operative;
2. Elaborato n. 10.1 – Disciplina Urbanistica ed Edilizia.
3. Elaborato n. 10.2 - Disposizioni per la qualità urbana e ambientale.

Per quanto attiene alla destinazione d'uso dell'immobile, essendo lo stesso fabbricato ricadente all'interno dell'Ambito "T11- Corso SS. Felice e Fortunato Est -Destinazione d'uso: A, A+B per gli edifici sul fronte strada, C"; l'art. 69 delle NTO (elaborato n. 6), consente quanto di seguito:

A. residenza (abitazioni permanenti e temporanee, abitazioni collettive), con la possibilità del mantenimento e riqualificazione delle destinazioni compatibili esistenti.

B. attività direzionali e commerciali compatibili e complementari alla residenza:

- uffici pubblici e privati
- istituti di credito;
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio (piccole strutture);
- pubblici esercizi; (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande);
- attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
- servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- spazi espositivi e museali.

C. attività complementari:

- attività per ricettività turistica e alberghiera;
- autorimesse pubbliche e private;
- locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
- laboratori artigianali, nel limite di 250 mq di Su, a condizione che risultino non inquinanti e rumorosi.

### **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.

**2.- FABBRICATO DI I.P.A.B. CENSITO AL CATASTO TERRENI IN COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. 360 ED AL CATASTO FABBRICATI IN COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. 360 (SUBB, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14).**

**DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE**

L'I.P.A.B. di Vicenza possiede all'interno del Centro Storico di Vicenza un fabbricato censito al foglio catastale n° 46 mappale 360 nel catasto terreni, che si estende per una superficie catastale di 1372 mq e, mappale 360 (subb, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14) nel catasto fabbricati.

La costruzione originaria del fabbricato risale alla prima metà del '900, mostrando segni di ammodernamento e di ristrutturazione eseguito nel tempo (ristrutturazione parziale nel 1983) e presentandosi oggi in un mediocre stato di conservazione, vetusto ma ancora funzionale ovvero da adeguare nel tempo sotto il profilo statico, energetico e tecnologico. Presenta una struttura portante costituita da elementi in muratura misti ad opere in c.a. pietra mattoni e laterizio e legno con copertura costituita da orditura lignea.

La facciata mostra forometrie regolari, rivestimenti in bugnato di pietra e mattoni con intonaci colorati (decorazioni da ripristinare). Internamente le unità e gli spazi si suddividono con pareti in muratura intonacate e tinteggiate e presentano finiture ed impianti riconducibili principalmente agli anni '80 per il piano primo ed agli anni '90 per il piano secondo: pavimenti in legno, monocottura e ceramico, porte interne in legno serramenti in legno, completi di balconi alla vicentina.

Appartamenti forniti di impianto elettrico sottotraccia, rete idro-termo sanitaria e di scarico con terminali radianti e caldaie termo-autonome.

**LOCAZIONI:** Parte del complesso descritto è attualmente condotto in locazione con distinti contratti agli atti dell'ufficio immobiliare Ipab di Vicenza:

Sub. 10: rep. n. 532 del 03/06/2019 in scadenza il 31/05/2023, rinnovabile di altri 4 anni.

Sub. 11: rep. n. 556 del 01/03/2021 in scadenza il 28/02/2025, rinnovabile di altri 4 anni.

Sub. 8: rep. n. 659 del 01/06/2023 valido fino al 31/05/2029, prorogabile di anni 6.

Sub. 14: rep. n. 544 del 09/06/2020 valido fino al 31/05/2026, prorogabile di anni 6.

Sub. 9 e 12: rep. n. 528 del 01/03/2019 in scadenza il 28/02/2025, prorogabile di anni 6.

Tutte le unità, ad eccezione del sub. 6 (nella realtà autorimessa demolita) e del sub. 13 (magazzino in condizioni non sufficienti) risultano locate.

Il volume totale del complesso è pari a **5.500 mc.**

**DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Si rimanda alle precisazioni e prescrizioni normative già enunciate per il fabbricato di proprietà della Provincia di Vicenza "ex Siamic" e descritte nella specifica scheda di cui al lotto 1).

**VINCOLI**

Con nota prot. 13813V del 04/11/2008 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. 0016261 del 15/12/2008 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.

**NOTE:**

Per qualsiasi ulteriore informazione sull'immobile di proprietà di I.P.A.B. di Vicenza si rimanda alla perizia di stima asseverata redatta dal geometra Sandri Francesco di Creazzo (VI) in data 21/11/2023, depositata presso gli Uffici di tale Ente.