



PROVINCIA DI VICENZA

AREA DIREZIONE – PROGRAMMAZIONE – CONTROLLI – UFFICI DI STAFF

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

SERVIZIO DEMANIO, PATRIMONIO ED ESPROPRIAZIONI

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 A UN FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA SITO IN VIA NAPOLI IN COMUNE DI VICENZA - "EX SOTTOSTAZIONE CONVERTITRICE F.T.V."

Al dirigente del
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
dott. Caterina Bazzan
SEDE

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

La Provincia di Vicenza possiede in via Napoli a Vicenza un immobile censito all'Agenda delle Entrate (Territorio) al foglio 46 mappale 574 del Comune censuario di Vicenza adibito in passato a "sottostazione convertitrice" per il ricovero/manutenzione dei mezzi di trasporto su rotaia in uso sul territorio Vicentino negli anni '40/'50.

Il manufatto è da parecchi anni in stato di disuso ed abbandono, giungendo ad oggi in una situazione di degrado particolarmente avanzato; infatti, sono evidenti i segni di un dissesto statico generalizzato derivanti dal parziale crollo del cornicione di gronda (posto in sicurezza) ma, in particolare, a seguito del recente collasso della struttura portante del tetto.

Il crollo parziale del manto di copertura ha inoltre permesso l'ingresso di piccioni che hanno aumentato esponenzialmente la presenza di guano rendendo l'area igienicamente insalubre. La modifica della struttura portante complessiva, conseguenza dei crolli subiti, ha compromesso l'intero equilibrio statico del manufatto richiedendo la necessità di porre in sicurezza tutta la struttura dei muri perimetrali e degli elementi aggettanti alla pubblica via (prospetti sud e nord).

SITUAZIONE GIURIDICA DEL BENE

L'immobile è stato vincolato da un protocollo di intesa sottoscritto in data 03/12/2012 tra il Comune di Vicenza e la Provincia di Vicenza. Secondo tale accordo la Provincia si sarebbe dovuta impegnare a demolire ed a bonificare l'edificio di Via Napoli entro tre mesi dall'approvazione del Piano Interventi (approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 07/02/2013) per procedere successivamente alla gratuita cessione dell'area di sedime al Comune. I costi di demolizione e di bonifica sarebbero stati a carico della Provincia e successivamente compensati mediante credito volumetrico corrispondente alla volumetria esistente (dell'edificio di via Napoli) incrementata del 30% utilizzabile nell'ambito delle aree di proprietà della Provincia e di FTV già comprese nel PIRUEA FTV, aree che sarebbero state classificate nel Piano Interventi, allora in itinere, con indice territoriale 2,5 mc/mq.

Ad oggi il protocollo di intesa per l'edificio di via Napoli non è stato attuato, non essendo stato demolito – e ceduto al Comune di Vicenza - il relativo immobile. Non solo, nessun'altra delle altre condizioni previste dal protocollo di intesa ha avuto definizione.

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.

Sotto il profilo urbanistico si rileva che nel Piano Interventi del Comune di Vicenza il manufatto ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1 – Centro storico" disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico che prevede nell'area del bene in analisi la destinazione di "verde privato di progetto".

Va segnalato che l'immobile gode di una servitù di passaggio attraverso il mappale 1102, area che confina con i lati sud e ovest dell'edificio in oggetto. L'atto di compravendita del 25/05/1970 n° 69487 di rep. - 73115 di racc. notaio Mario Boschetti di Vicenza - con il quale la ditta Immobiliare Retrone ha venduto all'Impresa Patuzzo i mappali 141/a (mq. 140) e 1036/c (mq. 810) del fog. G/4 di Vicenza (attuale fog. 46) a pagina 5 alla lettera c) specifica infatti che esisteva una servitù di passaggio a favore di FTV (precedente ditta proprietaria del fabbricato in oggetto) attraverso il mappale 1036/c, superficie che ora corrisponde all'attuale mappale 1102. Tale corrispondenza può essere verificata attraverso la lettura della planimetria allegata all'atto sub lettera B) che, in base a quanto precisato a pag. 3 del rogito, indica i terreni compravenduti con delimitazione in colore verde. Dall'esame della stessa si evince che il mappale 1036/c corrisponde all'attuale mappale 1102.

Pertanto, da quanto descritto sopra e da ulteriori verifiche fatte sul posto si desume che gli spazi che sono a fianco dei lati sud ed ovest del mappale 574 (e che da foto aerea su Google Maps risultano coperti di vegetazione mentre il resto del mappale 1102 è edificato da box interrati) sono quelli sui quali esiste la servitù di passaggio a favore, all'epoca, di FTV ed ora a favore della Provincia di Vicenza, spazi che potranno essere usufruiti dall'eventuale acquirente del mappale 574. Da calcoli fatti sulla base della mappa catastale tali spazi hanno una superficie di circa 160 mq.

STIMA

In data 20/03/1992 è stata redatta dall'ing. Giorgio Rodighiero, allora Ingegnere Capo del Dipartimento Edilizia della Provincia di Vicenza, una stima asseverata dell'immobile in questione che attribuiva allo stesso un valore di Lit. 248.000.000 (lire duecentoquarantottomilioni) corrispondenti oggi ad € 128.081,31. Tale stima tuttavia non teneva conto della destinazione urbanistica che lo strumento urbanistico comunale (il Piano Particolareggiato del Centro Storico all'epoca era già in vigore in quanto approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 03/04/1979 con provvedimento n° 1627 prot. n° 4044) prevedeva - e prevede tuttora - per il medesimo edificio e cioè "verde privato di progetto", destinazione che non consentiva allora, e non consente adesso, il mantenimento dell'immobile in titolo. Andrà pertanto valutata in questa perizia la sola area di sedime ipotizzando per la stessa la possibilità di utilizzo come parcheggio scoperto per autoveicoli con inserimento di alberature per rispettare la destinazione di piano.

Si ritiene che il valore di una superficie destinata a parcheggio scoperto ed area di manovra possa essere determinato in circa ¼ del valore di un box coperto e chiuso che, nelle zone limitrofe a Via Napoli, raggiunge il costo di € 25.000,00. In considerazione del fatto che la superficie media di un box è di 12,5 mq. (5,00 ml. X 2,50 ml.) si è diviso il costo del box (€ 25.000,00) per la sua superficie media (12,5 mq.) e moltiplicato

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.

Tutte le spese inerenti agli atti di trasferimento e alle relazioni peritali riguardanti il presente protocollo d'intesa, saranno riconosciute dai due Enti nella misura di rispettiva competenza.”

C:\Users\lamadori_riccardo\Documents\documenti amadori\patrimonio_espropri subitil\cessioni aree_fabbricati\vicenza via napoli\banda\stima.odt

ulteriormente per $\frac{1}{4}$ trovando così il costo al mq. di una superficie destinata a parcheggio scoperto ed area di manovra.

€ 25.000,00 : 12,5 X $\frac{1}{4}$ = 500,00 €/mq.

Il valore riscontrato (500,00 €/mq.) va ora moltiplicato per l'area di sedime del mappale 574 (175 mq.). Il valore del bene sarà pertanto: €/mq 500,00 X 175 mq. = € 87.500,00. Da tale cifra tuttavia andranno detratte le spese che l'arch. Scotto, nella sua relazione del 20/09/2016 (in allegato), ha individuato per una riqualificazione dell'area che comprende la demolizione delle strutture verticali e della copertura e la stesura omogenea di pavimentazione a verde o altra tipologia da analizzare e definire in fase successiva. Tali spese sono state determinate in € 40.000,00.

La somma stimata dal sottoscritto per l'alienazione dell'immobile in analisi sarà pertanto di € 87.500,00 - € 40.000,00 = € 47.500,00, cifra che arrotonderei ad **€ 50.000,00** da porre come base d'asta nel caso di gara pubblica.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE UFFICIO
DEMANIO PATRIMONIO ESPROPRI
Arch. Riccardo Amadori

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