

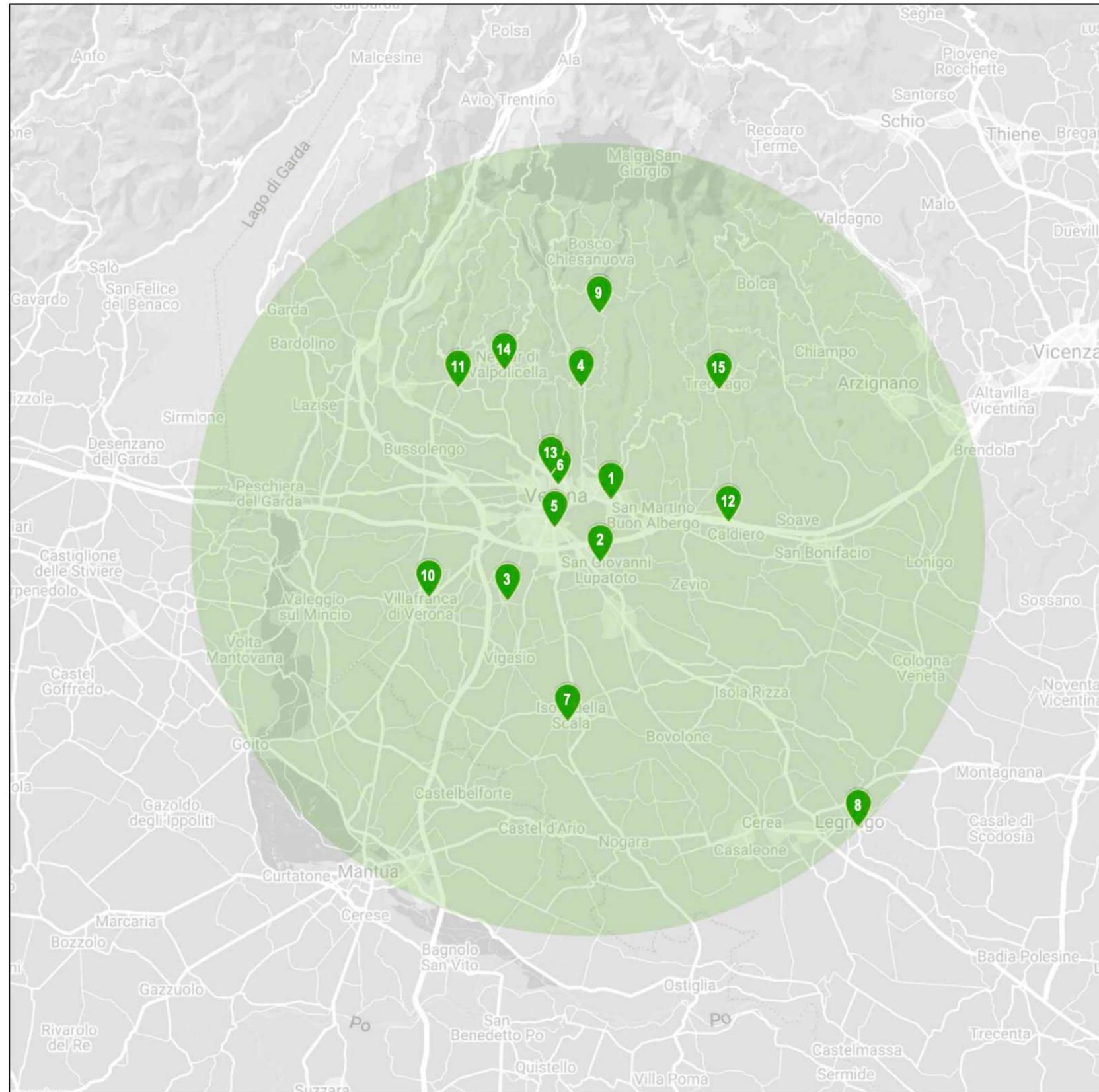


Analisi per la razionalizzazione
delle sedi di Croce Verde a Verona:

Immobili di Via del
Capitel

RISCO





SEDI ATTUALI DI CROCE VERDE VERONA E PROVINCIA

1. Sede Borgo Venezia (sede operativa) - Verona, Via Aldo Fedeli 37, 37132
2. Sede San Giovanni Lupatoto - S.Giovanni Lupatoto (VR), Via F. Garofoli 172, 37057
3. Sede Castel d'Azzano - Castel d'Azzano (VR), in via Don Milani, 37060
4. Sede Grezzana - Grezzana (VR), Via Fermi 9, 37023
5. Sede Borgo Roma (sede amministrativa e sede operativa) - Verona, Via Polveriera Vecchia 2, 37134
6. Sede Panvinio (sede legale e sede operativa) - Verona, Lungadige Panvinio 13, 37121
7. Sede Isola della Scala - Isola della Scala (VR) Via Rimembranza 32b, 37063
8. Sede Legnago - Legnago (VR), Via S. Francesco 2, 37045
9. Sede Lessinia/Cerro Veronese - Cerro Veronese, Via Tomelleri 1, 37020
10. Sede Villafranca - Villafranca di Verona, Via Postumia 14, 37069
11. Sede Valpolicella/San Pietro In Cariano - San Pietro In Cariano, Via L. V. Beethoven 16, 37029
12. Sede Colognola ai Colli - Colognola ai Colli, Via Montanara 2/B, 37030
13. Presidio dedicato ai servizi ospedalieri presso AOUI - Ospedale Geriatrico Borgo Trento - Verona, Via Mameli
14. Presidio presso l'Ospedale "S. Cuore" di Negrar - Negrar, Via Don A. Sempredoni
15. Presidio presso Tregnago - Tregnago, Via Massalongo

SEDE CROCE VERDE DI VIA DEL CAPITEL -
VERONA



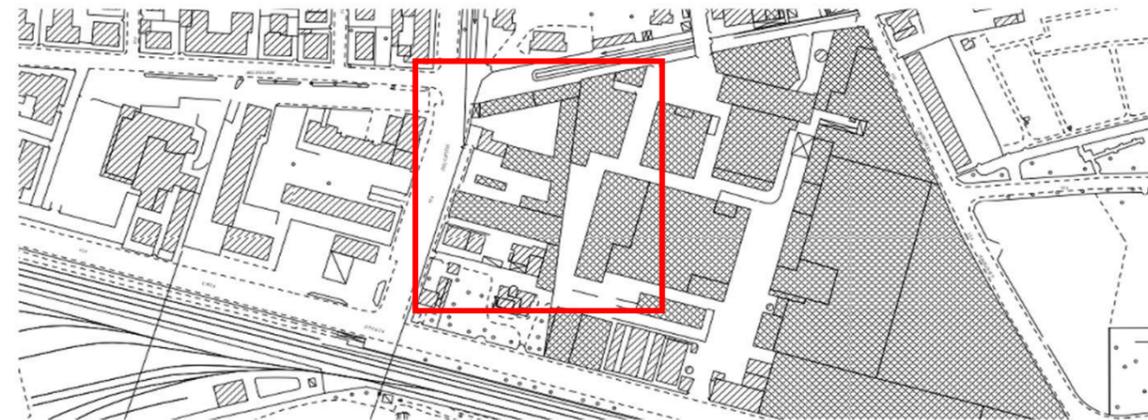
A. Sede Croce Verde di Via del Capitel, Verona



1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:



a) Immobili di Via del Capitel, 2,4,6,8,10,12,14,16,18 - 37131 VERONA



b) Carta Tecnica Regionale



c) Piano degli Interventi_ Comune di Verona_ Tav 01 Vincoli della Pianificazione

Art. 27-Vincolo Paesaggistico-corsi d'acqua

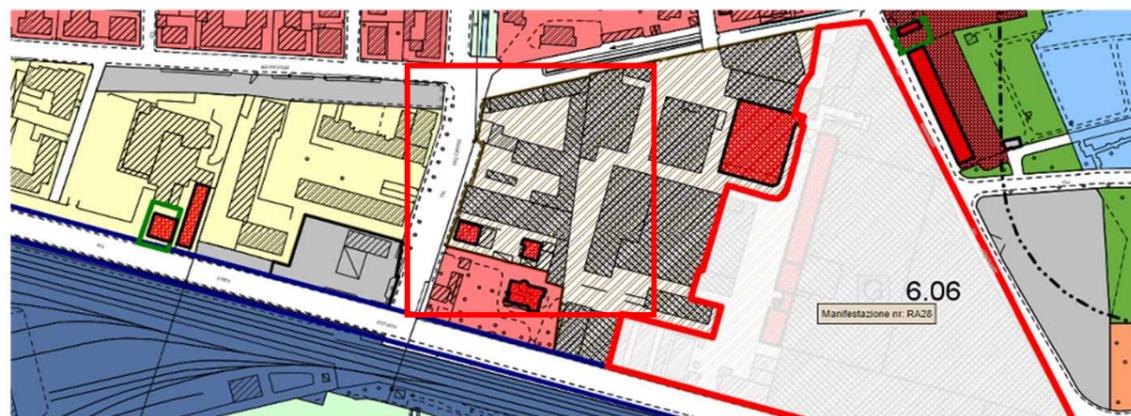
Art. 37-Strade Romane/Fasce di rispetto

Art. 39-Area di Ricarica degli Acquiferi

Art. 39-Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: Fiumi e Laghetti – Fasce di rispetto

Art. 43-Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi UNITA A alta di pianura e fondovalle

Art. 52-Infrastrutture della mobilità: corridoio di salvaguardia – vincolo urbanistico artt. 165 e 166 D.Lgs 163/2006 – Det. Dir. 6233 del 2019



d) Piano degli Interventi_ Comune di Verona_ Tav 04 PI Regolativo – 05 PI Operativo

Art. 75-Categoria di intervento A4

Art. 114-Ambito di Progettazione dei Programmi Complessi

2. ANALISI URBANISTICA:



Il complesso è inserito in un ambito definito dall'art 114 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi del Comune di Verona di cui si riporta di seguito il testo:

(...)

Art. 114 - Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE.

1. Trattasi di aree o immobili evidenziati nella Carta delle Trasformabilità del PAT e disciplinati dai corrispondenti artt. 53, 55 e 56 delle NTA o individuati dal PI programmatico come aree dismesse e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; essi non sono ricompresi in un tessuto specifico nella pianificazione regolativa, né inseriti nelle previsioni operative del primo PI.

2. Fino all'attuazione di quanto previsto al comma 4, fatte salve diverse previsioni più restrittive dettate dal PAQE e dal PAT, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 101, comma 1.

3. Disciplina funzionale sugli edifici esistenti in assenza di PUA convenzionato: Usi non ammessi: tutti gli usi non legittimamente preesistenti alla data di adozione del presente PI.

4. In tali aree o immobili interventi ulteriori a quelli previsti al precedente comma 2, sono subordinati:

a) alla approvazione di un accordo in variante al PI ai sensi degli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004;

b) alla approvazione di un PUA che costituisca adeguamento del PI al PAQE, qualora previsto dalla variante n. 2 al PAQE.

(...)

In riferimento agli interventi ammessi, in assenza di un piano di attuazione, che richiederebbe certamente tempi più lunghi l'art 114 rimanda all'art. 101 comma 1 di cui si riporta di seguito l'estratto

(...)

ART. 101 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente.

1. Nei Tessuti insediativi della Città esistente individuati dal P.I., salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariati dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:

a) Manutenzione ordinaria MO;

b) Manutenzione straordinaria MS;

(...)

Nell'estratto di piano vengono inoltre evidenziati in rosso gli edifici che sono classificati come: A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, ed assimilabili.

Per questa tipologia di fabbricati è prevista la manutenzione straordinaria con il vincolo di conservare i valori intrinseci degli immobili novecenteschi.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:



Attività speciale
commerciale

Residenziale

Magazzini e
depositi

Nella nuova programmazione, Croce verde intende rivedere l'impostazione organizzativa precedente, prendendo in considerazione l'utilizzo del patrimonio immobiliare di cui esso dispone in Verona, in via del Capitel, frutto di una donazione, attualmente inutilizzato e mai preso in effettiva considerazione in questi anni.

Il sito si compone di vari edifici rappresentativi della tipica tipologia a capannone, quindi con spazi ampi e grandi altezze. Molti di questi ambienti hanno subito nel tempo una parziale riorganizzazione a seguito di diverse destinazioni d'uso rispetto a quella originale. In questi casi si notano infatti ambienti ridimensionati.

L'area comprende grandi spazi aperti, centrali rispetto agli edifici che di fatto si sviluppano radialmente attorno a tali spazi.

La superficie del complesso immobiliare è di circa 5.000,00 mq (*) escluse le aree scoperte.

Il complesso, in virtù della sua posizione strategica rispetto alla città e soprattutto per la sua conformazione urbana, esprime assolutamente grandi potenzialità per il suo possibile utilizzo futuro.

Purtroppo però le condizioni in cui vertono gli edifici nello specifico, ma tutto il luogo in generale, esprimono uno stato di conservazione piuttosto precario, tale da far comprendere chiaramente che per ripristinare un utilizzo proficuo, al di là delle necessarie pratiche amministrative legate al cambio d'uso, non si potrà esimersi dal pianificare importanti lavori di ristrutturazione che conducano alla totale rigenerazione urbana del luogo. Saranno infatti necessarie la riqualificazione architettonica e funzionale dei luoghi e degli edifici ed un sostanziale consolidamento statico delle strutture portanti,

TITOLI ABILITATIVI PRECEDENTI:

SK 4134-66 - SK 8493-66 - Agibilità 057180/72 P.G. - SK 2352-84 - SK 4381-85

PG 8339-94 - Agibilità 37098/85 P.G.

(*) Dati estratti da un rilievo sommario degli ingombri

- Magazzini D8 mq 3,670,00
- Uffici periferici - mq 270,00
- Residenziale A4/A5 mq 1,060,00
- Aree scoperte 2,300,00

3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

ESTRATTO DI MAPPA CON VISURA ELENCO IMMOBILI



ESTRATTO DI MAPPA – FG 229 part. 60, 62, 63, 64 e 65

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
<input type="radio"/>	229	63	1	VERONA VIA UNITA' D'ITALIA, 29 Piano S1-T - 1	3	A/4	1	3,5 vani	Euro:189,80		
<input type="radio"/>	229	63	2	VERONA VIA UNITA' D'ITALIA, 29 Piano T - 1	3	A/4	1	3,5 vani	Euro:189,80		
<input type="radio"/>	229	63	3	VERONA VIA UNITA' D'ITALIA, 29 Piano S1-T	3	A/4	1	4,5 vani	Euro:244,03		
<input type="radio"/>	229	63	4	VERONA VIA UNITA' D'ITALIA, 29 Piano 2	3	A/5	4	2 vani	Euro:43,69		
<input type="radio"/>	229	63	5	VERONA VIA UNITA' D'ITALIA, 29 Piano T	3	A/5	4	2 vani	Euro:43,69		
<input type="radio"/>	229	63	6	VERONA VIA UNITA' D'ITALIA, 29 Piano 2	3	A/5	4	2 vani	Euro:43,69		

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
<input type="radio"/>	229	64	1	VERONA VIA DEL CAPITEL, Piano S - R	3	A/4	3	8,5 vani	Euro:636,53	1062849	
<input type="radio"/>	229	64	2	VERONA VIA DEL CAPITEL, Piano S - 1	3	A/4	3	8,5 vani	Euro:636,53	1005526	

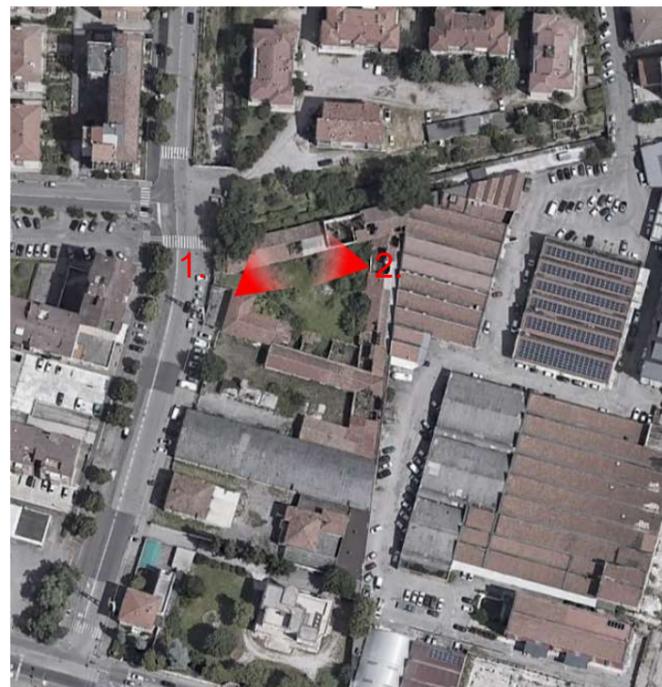
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	229	62		VERONA VIA DEL CAPITEL, Piano T	3	D/8		Euro: 11.568,63	1063328	SI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
<input checked="" type="radio"/>	229	65		VERONA VIA DEL CAPITEL, Piano T	3	C/2	2	177 mq	Euro:402,22	1005526	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	229	60		VERONA VIA DEL CAPITEL, Piano T	3	D/8		Euro: 11.568,63	1063328	SI

3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



1.



2.



3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

5.



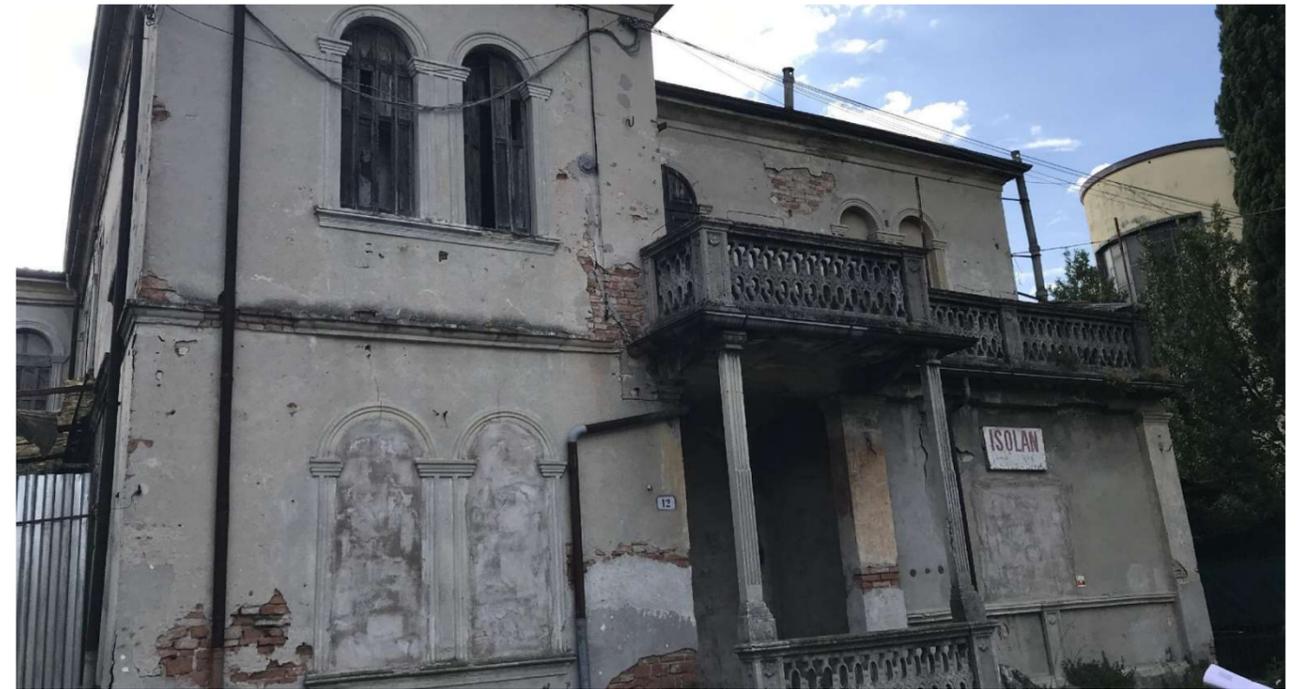
6.



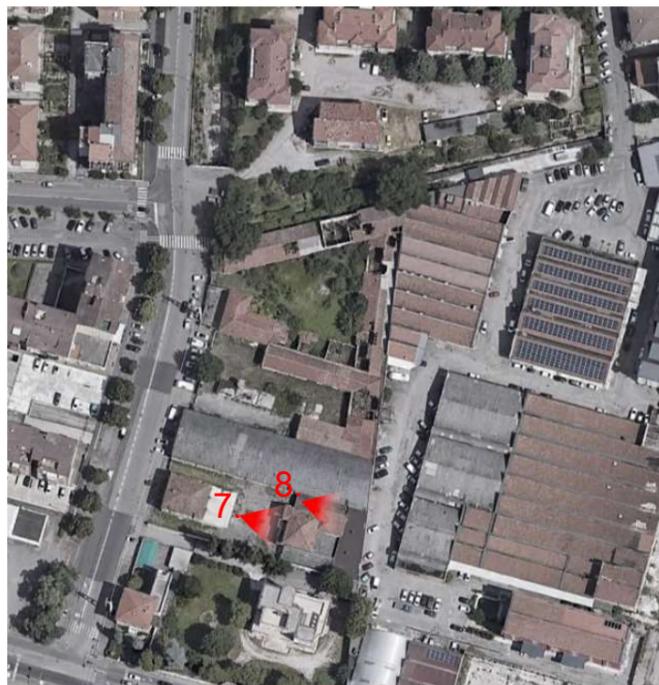
3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

7.



8.



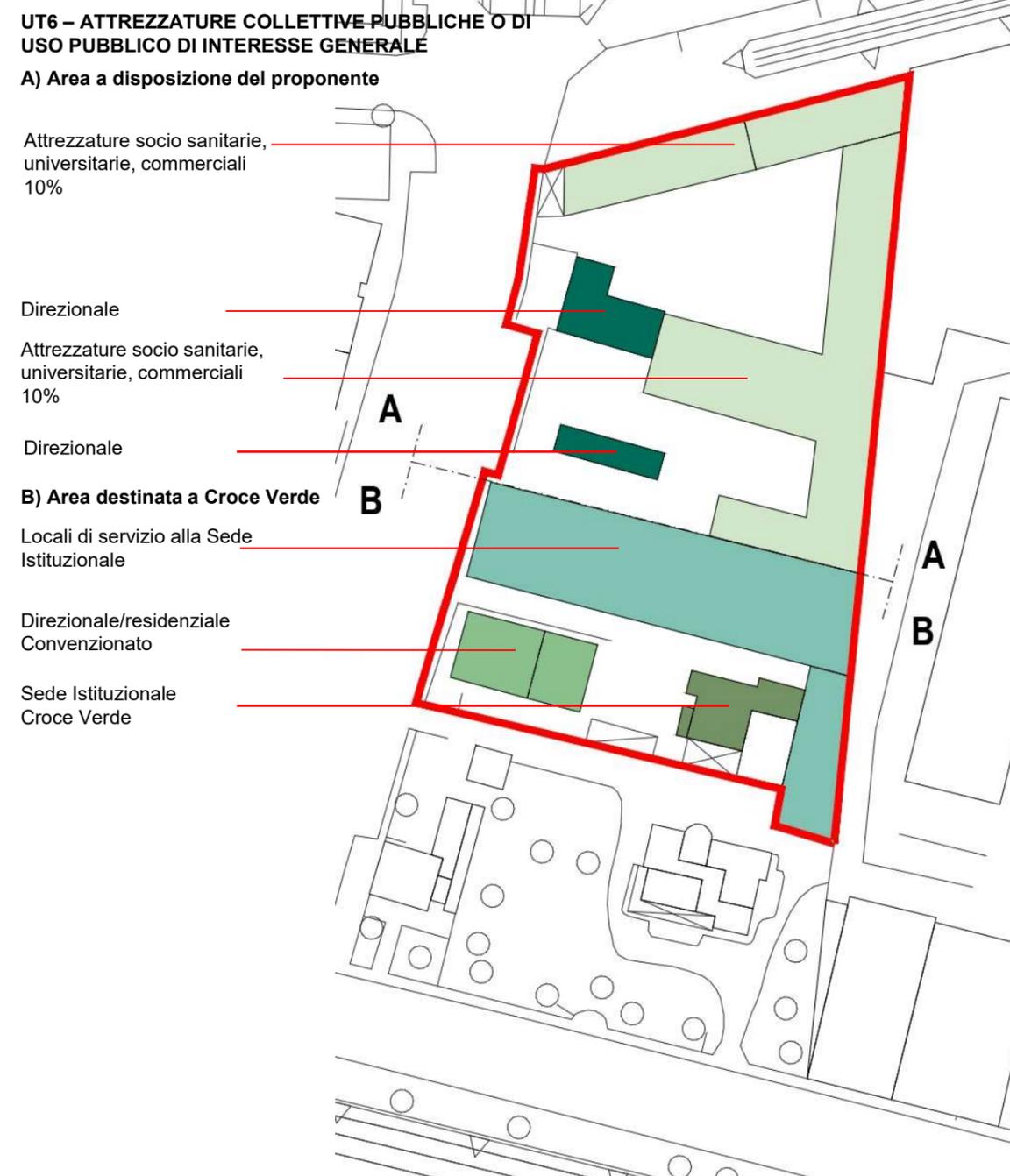
4. ISTANZE DI PROGETTO:

5. SCHEMA FUNZIONALE DI PROGETTO:

Nell'ambito della riorganizzazione strategica delle varie sedi che Croce Verde utilizza a supporto logistico della propria azione di pubblica assistenza volontaria sul territorio, si intende dare nuova linfa alla sede principale, che deve raccogliere le istanze della istituzionalità e rappresentatività, oltre che della funzionalità amministrativa ed operativa. Nella nuova programmazione, l'ente intende rivedere l'impostazione organizzativa precedente, prendendo in considerazione l'utilizzo del patrimonio immobiliare di cui esso dispone in Verona, in via del Capitel, frutto di una donazione, attualmente inutilizzato e mai preso in effettiva considerazione in questi anni.

E' intenzione infatti dell'Amministrazione di Croce Verde proporre un progetto di ristrutturazione globale dell'intera area della sede di via del Capitel, nel quartiere cittadino di Borgo Venezia, ricorrendo anche ai bonus fiscali previsti dalla normativa vigente, che, purtroppo, potranno solo parzialmente finanziarne la ristrutturazione.

Nella Villetta Liberty sita all'interno dell'area in questione, anch'essa attualmente in stato di abbandono, si vorrebbe collocare la sede istituzionale. In alcuni degli ampi edifici che costituiscono il complesso immobiliare, come riportato negli schemi grafici che accompagnano la relazione illustrativa, saranno individuati i depositi ed i magazzini logistici necessari per le attrezzature e i funzioni proprie della sede periferica di Borgo Venezia, necessari a garantirne le attività e che attualmente sono ospitate nella ex caserma dei Carabinieri di San Michele, in via Fedeli. Infine una parte importante ed ampia del costruito e delle aree scoperte saranno dedicate funzioni a servizio della cittadinanza residente, proponendo attività di quartiere quale il mercato rionale, le feste di quartiere, varie iniziative sociali, spazi gioco-ricreative per giovani e bambini, ecc.



Planimetria dello schema funzionale di progetto degli immobili di Croce Verde Via del Capitel, Verona

5. SCHEMA FUNZIONALE DI PROGETTO:

PROPOSTA DI PROGETTO

UT6 - Attrezzature collettive pubbliche
o di uso pubblico di interesse generale

A) Area a disposizione del
proponente

1. Attrezzature socio sanitarie -
attrezzature universitarie -
commerciale 10%
2.200 mq

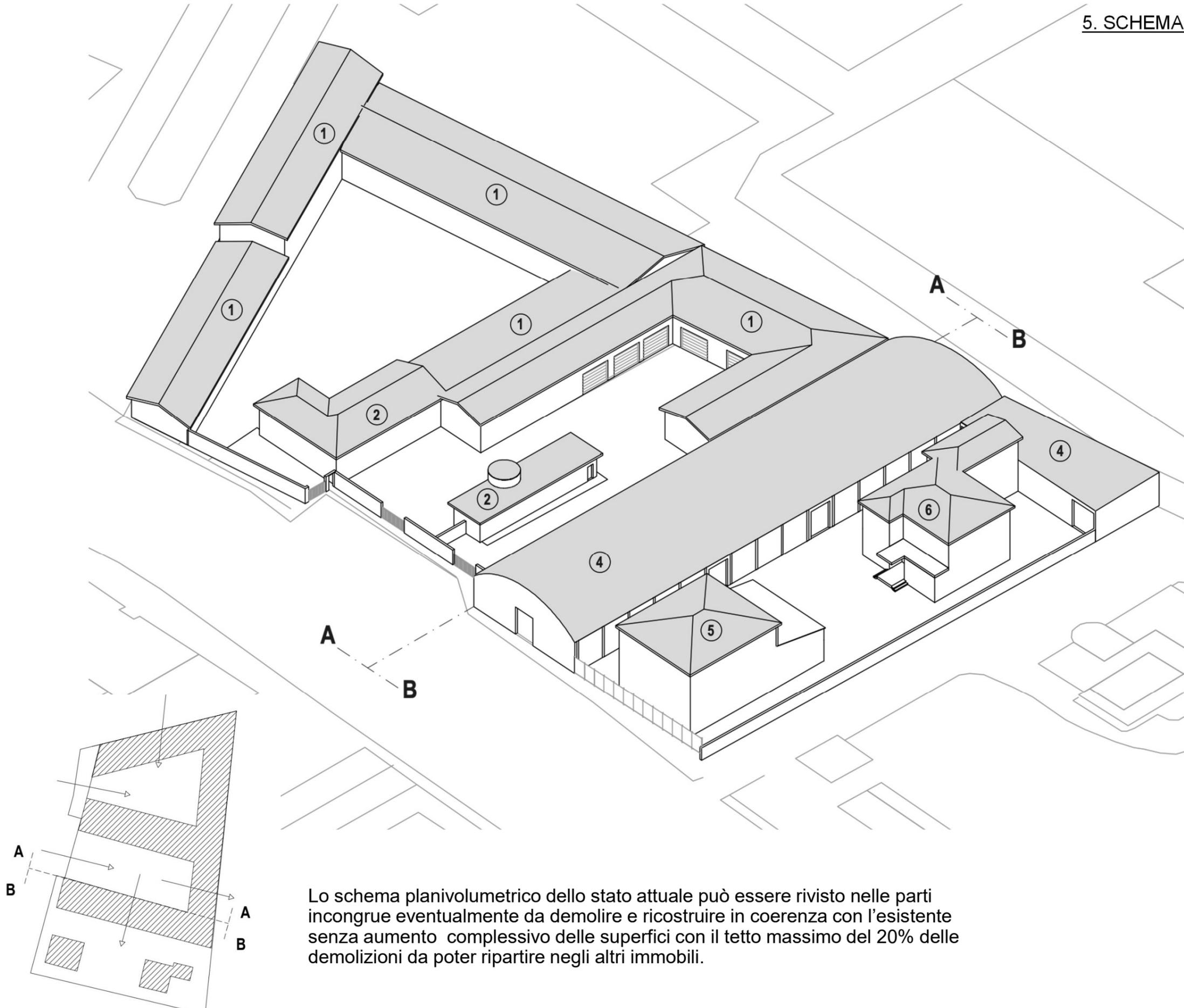
2. Direzionale 270 mq

B) Area destinate a Croce Verde

4. Locali di servizio alla sede
istituzionale
1.470 mq

5. Direzionale/residenziale
convenzionato
620 mq

6. Sede Istituzionale Croce Verde
440 mq



Lo schema planivolumetrico dello stato attuale può essere rivisto nelle parti incongrue eventualmente da demolire e ricostruire in coerenza con l'esistente senza aumento complessivo delle superfici con il tetto massimo del 20% delle demolizioni da poter ripartire negli altri immobili.

Vista tridimensionale dello schema
funzionale di progetto

6. QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEGLI INTERVENTI:

IMMOBILI DI VIA DEL CAPITEL

La superficie è di circa 5.000,00 mq (*) escluse le aree scoperte. Considerando un valore indicativo unitario di € 1.600,00 a mq. per la ristrutturazione, il costo di massima per la riqualificazione completa ammonta a circa 8.000.000,00 euro, di cui in parte recuperabili attraverso i benefici fiscali vigenti all'atto della redazione del presente documento.

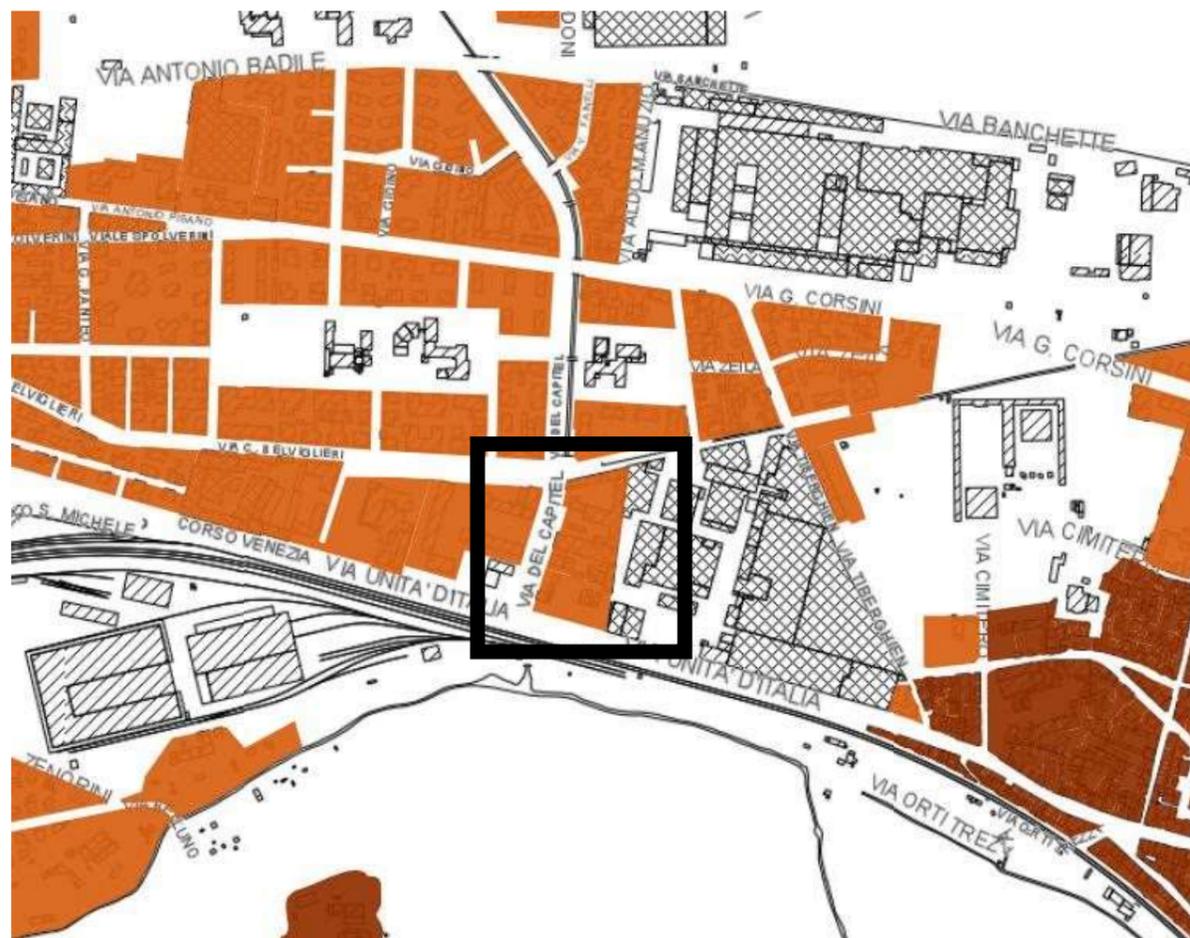
(*) le valutazioni delle superfici di ristrutturazione sono approssimative e funzionali a definire degli ordini di grandezza dei costi degli interventi. Per una valutazione di fattibilità più puntuale è necessario avviare un progetto più dettagliato.

CONSIDERAZIONI SULLE PROCEDURE DA ADOTTARE

Si tratta di individuare con gli Enti coinvolti nel progetto di riqualificazione i percorsi amministrativi più veloci per poter attuare gli interventi programmati, magari anticipando gli interventi di riqualificazione dell'esistente rispetto a quelli di programmazione funzionale degli spazi tramite Piani Urbanistici Attuativi. Infatti, tenendo conto le aree si collocano in ambiti di progettazione complessa ai sensi dell'art. 114 delle N.T.O. del Piano degli Interventi di Verona, le procedure di attuazione di una pianificazione urbanistica o di attivazioni di accordi di programma andrebbero oltre i termini fissati dalle agevolazioni fiscali vigenti. Si precisa infine, che è già stata consegnata al Comune di Verona la "Manifestazione di Interesse" relativa all'area e in oggetto, protocollata presso gli uffici della Pianificazione territoriale del Comune di Verona, in data 28/12/2020

7. UTILIZZO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI:

8. CRONOPROGRAMMA:



Estratto della tavola 234 della cartografia redatta dal Comune di Verona riferita alla sede di via del Capitel

Le agevolazioni fiscali di riferimento, al momento della stesura della presente relazione, usufruibili dall'ente Croce Verde e che possono contribuire alla sostenibilità dei costi di riqualificazione dell'area mediante la cessione del credito sono:

- La riqualificazione sismica degli immobili esistenti con percentuali fino all'80% del limite massimo di spesa di € 96.000,00 per unità immobiliare
- Le agevolazioni relative al risparmio energetico volti alla riqualificazione energetica degli edifici di uffici e abitazioni, se rispondono ai requisiti di legge, con percentuali e limiti di spesa riferiti ad ogni singola tipologia di intervento.

.Le agevolazioni relative al bonus facciate valido per entrambi i compendi fino al 90% dell'import complessivo di spesa

Per i benefici fiscali elencati si dovrà tenere conto dei termini previsti dalle rispettive norme di riferimento.

IPOSTESI TEMPI DI ATTUAZIONE

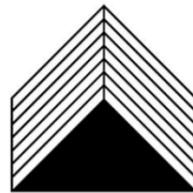
Ai tempi necessari per completare la migliore strategia progettuale possibile, si aggiungono le tempistiche necessarie per l'espletamento delle procedure amministrative al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni a procedere, che in questa fase non sono prevedibili con buona attendibilità.

Questo in ragione del fatto che si tratta di iter istruttori speciali, complessi e delicati.

Ciò premesso, non possiamo quindi indicare una traccia per un cronoprogramma delle fasi da compiere per completare il processo progettuale intrapreso, con le relative ipotesi delle tempistiche plausibili, ma per ora non certe.

Proseguendo nel processo e approfondendone i temi specifici, si potrà essere man mano più esaurienti nella definizione di un cronoprogramma più attendibile..

RISCO



Ricostudio
Architettura
Via Gaetano Trezza, 12
37129 Verona
info@ricostudio.it
www.ricostudio.it