



RELAZIONE SUL PATRIMONIO DI CROCE VERDE P.A.V. VERONA E
PRESENTAZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE
CONFORME ALLO SCHEMA DI CUI ALL'ALLEGATO A4 DGR N.725 DEL 22/06/2023

Il patrimonio di Croce Verde P.A.V. Verona è costituito da un complesso di beni mobili ed immobili a valenza pluriennale fra i quali non vi è alcun bene di interesse storico ed artistico né vi sono investimenti finanziari. L'unico bene che ripercorre a ritroso i cento anni di storia dell'ente è uno strumento "vecchio" che ha un grande valore affettivo ma che non possiede alcuna caratteristica storico-artistica, ed è la nostra "Lettiga a mano di volata" donataci nel 1911 dai ferrovieri veronesi sensibili ai compiti che l'ente andava svolgendo, ed oggi esposta all'ingresso del nuovissimo Polo Chirurgico Piero Confortini dell'Ospedale Civile Maggiore di Borgo Trento.

Tutti i beni mobili ed immobili di proprietà dell'ente sono stati inventariati e memorizzati nel sistema informatico ed informativo, ed è stata data loro l'attribuzione di un numero di inventario e sono stati inseriti nel "Libro degli Inventari" di cui all'art. 16 del "Regolamento di Contabilità" di Croce Verde P.A.V. Verona.

Il patrimonio immobiliare di Croce Verde, che troverete di seguito riassunto nel "Piano di valorizzazione del patrimonio" e redatto secondo l'Allegato A4 DGRV 780/2013, è formato da immobili ubicati nella città di Verona; precisamente l'immobile Polifunzionale di Lungadige Panvinio che si trova nel centro storico della città di Verona, ed il complesso immobiliare sito in via del Capitel che è collocato nella periferia est della città nel quartiere di Borgo Venezia, a confine con il quartiere di San Michele.

Verona è un comune di circa 250.000 abitanti, situato nella parte ovest della regione Veneto e si sviluppa all'interno dell'Ansa del fiume Adige. La città è riconosciuta come Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco per la sua struttura urbana e per la sua architettura. La città scaligera risulta ottimamente servita dalle principali vie di comunicazione, che formano un rete infrastrutturale che collega alle principali località nazionali ed internazionali. Verona è servita dall'Autostrada A4 (Torino-Trieste), con i caselli di Verona Est e Verona Sud, dall'Autostrada A22 (Brennero-Modena), con il casello di Verona Nord. Molti sono i progetti di sviluppo e potenziamento della rete autostradale, come l'apertura di nuovi caselli per il potenziamento e lo sviluppo di nuove aree logistiche e terziarie. La rete ferroviaria è sviluppata sia per quanto riguarda il trasporto passeggeri che delle merci; la città è servita dalle importanti linee Torino-Venezia e Brennero-Bologna, che collegano ai principali scali italiani.

IMMOBILE POLIFUNZIONALE SITO A VERONA IN LUNGADIGE PANVINIO N. 13

L'immobile è situato nel centro storico della città di Verona, nell'ansa del fiume Adige, in Lungadige Panvinio, non distante dalle principali piazze della città scaligera e in prossimità dei ponti "della Vittoria" e "Garibaldi" che collegano con il vicino quartiere di Borgo Trento.

La zona risulta densamente edificata, il tessuto edilizio è storico e le destinazioni presenti sono quelle residenziale, commerciale e terziaria (uffici); nella zona i parcheggi risultano essere a pagamento.

La zona è ottimamente servita dal trasporto pubblico, a poca distanza passano dodici linee che mettono in collegamento con i principali quartieri della città di Verona, il centro storico e con la stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova.

Scheda tecnica:

Il fabbricato è composto da due immobili adiacenti, ristrutturati tra il 2009 e il 2010, così sviluppati:

- porzione adibita a sede della Croce Verde, su due piani fuori terra ed uno interrato; - porzione adibita in parte a centro per anziani, in parte ad ambulatorio ed in parte ad appartamenti su tre piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno interrato.

Per quanto riguarda la seconda porzione si evidenzia che in data 24 Aprile 2008 è stata stipulata la Costituzione di Usufrutto Trentennale tra la Croce Verde Pubblica Assistenza Volontaria e la Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno a Ancona (Rep. n. 30.709 – Racc. n. 6.638) avente come oggetto porzione dell'immobile di Lungadige Panvinio.

Tale porzione è stata destinata ad abitazioni da locare a canone favorevole a soggetti e famiglie in disagio abitativo (Housing Sociale) e a centro accoglienza anziani ed ambulatorio medico infermieristico volontario.

La Croce Verde ha costituito l'usufrutto a favore della Fondazione Cariverona per la durata di anni trenta (scadenza 24/04/2038), ricevendo quale corrispettivo del diritto di usufrutto la ristrutturazione (a spese della Fondazione) dell'intero complesso di Lungadige Panvinio n. 13 angolo Via Libera n. 4.

La porzione sede della Croce Verde risulta essere vincolata al "Restauro e risanamento conservativo", pertanto sono ammessi interventi di tipo C1, mentre per la seconda porzione è ammessa "Ristrutturazione edilizia" – interventi di tipo D1; entrambi i fabbricati sono soggetti a "Vincolo Indiretto" della Soprintendenza dei monumenti.

Gli interventi di completa ristrutturazione sono avvenuti tra il 2009 ed il 2010, hanno interessato la redistribuzione degli spazi interni, con riorganizzazione dei locali destinati

alla Croce Verde, e con la realizzazione di un Centro di aggregazione per gli anziani, un ambulatorio medico di assistenza e numero 12 appartamenti; sono state eliminate le barriere architettoniche, rinforzata la copertura lignea, rinforzate le fondazioni con cordoli armati, opere di sottomurazione con getti di cls armato, costruzione di un cavedio di areazione per salvaguardare l'edificio dall'umidità.

Il fabbricato sede della Croce Verde è stato realizzato in due periodi diversi, infatti il piano interrato ed il piano terra risalgono alla fine dell'Ottocento, mentre il piano primo risale alla metà degli anni trenta.

L'altra porzione è stata realizzata alla fine degli anni cinquanta, precisamente la licenza edilizia è stata richiesta nel 1957, l'agibilità è stata ottenuta nel 1959.

La struttura presenta le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni originali in muratura ed in c.a. rinforzate con cordoli armati, collegate con barre passanti ancorate con resine epossidiche; strutture di elevazione verticale originale, in parte in muratura in sasso (tufo) misto a cotto, ed in cotto; la porzione Croce Verde ha copertura in legno, con guaina di impermeabilizzazione e coibentazione, la porzione Centro aggregazione anziani e abitazioni ha copertura in laterocemento con guaina di impermeabilizzazione e coibentazione; solai in parte con struttura in legno, in parte in laterocemento; parziale controsoffittatura in cartongesso ispezionabile con faretti integrati; tamponamenti esterni in parte in muratura in sasso (tufo) misto a cotto, ed in cotto intonacati e tinteggiati; portoni di ingresso in legno e vetrocamera, parzialmente integrati con grate antintrusione in ferro, porte interne in legno, infissi in legno verniciato e vetrocamera, portoni blindati in legno; pavimentazioni con rivestimento in piastrelle in gres, locali servizio con rivestimento murario e pavimentazione in piastrelle in ceramica;

Collegamenti verticali costituiti da scale in c.a. rivestite in pietra ed in marmo, numero 2 ascensori.

Gli impianti elettrici sono così riassumibili: sede Croce Verde: impianto con consegna da rete pubblica a 220V; quadro generale e sottoquadri di utenza; rete di distribuzione sottotraccia e a vista con prese e interruttori tipo civile abitazione; impianto di messa a terra. Appartamenti-Ambulatorio Medico-Centro Socializzazione anziani con impianto con consegna da rete pubblica a 220V; quadro generale e sottoquadri di utenza; rete di distribuzione sottotraccia e a vista con prese e interruttori tipo civile abitazione per ogni singola unità immobiliare; impianto di messa a terra.

Impianto di riscaldamento composto da Teleriscaldamento, allacciato alla rete di teleriscaldamento comunale, integrato con contacalorie e Chiller in pompa di calore condensato ad aria a ventilatori assiali nella sede Croce Verde, e regolazione climatica della temperatura nel centro anziani e nelle abitazioni.

Sede Croce Verde con riscaldamento tramite pannelli radianti annegati a pavimento con isolamento termico di spesso 3 cm. Nei locali servizio presenti radiatori a piastre in ghisa,

con distribuzione di tipo “modul” con tubazioni in rame coibentati con guaina elastomerica.

Raffrescamento tramite impianto radiante a pavimento, deumidificazione tramite ventilconvettori verticali a parete alimentati con acqua refrigerata, ad esclusione del terzo piano dove la deumidificazione avviene tramite unità termoventilante con recuperatore di calore. Ambulatorio ha impianto di climatizzazione sia estivo che invernale che avviene tramite due split in pompa di calore con inverter allacciati ad unità motocondensante. Nei locali servizio sono presenti radiatori elettrici in acciaio, integrati con termostato programmabile. Centro aggregazione anziani con riscaldamento tramite pannelli radianti annegati a pavimento con isolamento termico di spesso 3 cm. Nei locali servizio presenti radiatori a piastre in ghisa, con distribuzione di tipo “modul” con tubazioni in rame coibentati con guaina elastomerica. Raffrescamento tramite due unità split interne in pompa di calore con inverter allacciati alle unità motocondensante.

Negli Appartamenti presenti radiatori di tipo a piastre in ghisa, con distribuzione di tipo “modul” con tubazioni in rame coibentati con guaina elastomerica. Raffrescamento tramite due unità split interne in pompa di calore con inverter allacciati alle unità motocondensanti.

E' presente predisposizione per impianto solare, con tubazioni in rame di andata e ritorno dalla centrale di teleriscaldamento fino alla copertura per allacciamento ai collettori solari.

Impianto idraulico con adduzione da rete pubblica, distribuzione idrico sanitaria con tubo sottotraccia in acciaio zincato isolati con guaina in elastomero e coppelle in lana di vetro.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti:

Impianto ricezioni TV: presenti due impianti centralizzati per ricezione sia programmi TV che digitali;

Impianto ascensore;

Impianto videocitofonico;

Impianto di diffusione sonora: presente nella sede della Croce Verde, composto da diffusori sonori installati a controsoffitto, con cavi posizionati in tubazioni e cassette di derivazione ad uso esclusivo;

Impianto video: composto da proiettore a soffitto, con schermo motorizzato fissato a parete;

Impianto rilevazione fumi: presente nei locali depositi della Croce Verde, con rilevatori di tipo ottico e pulsante di allarme manuale e targa ottico/acustica di allarme incendio;

Impianto di cablaggio: nella sede della Croce Verde tutti i locali al piano terra e primo sono dotati di impianto di cablaggio strutturato per impianti di trasmissione dati e telefonia, ogni postazione di lavoro è prevista di una presa dati e di una presa telefonica.

Porzione proprietà Croce Verde:

Piano interrato 130

Piano terra 241

Piano primo 198

Porzione di proprietà Croce Verde ma in usufrutto a Fondazione Cariverona:

Piano interrato 115

Piano terra 197

Piano primo 240

Piano secondo 240

Piano terzo 240

Sottotetto 240

TOTALE mq 1.841

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Comune di Verona (VR)

Catasto Fabbricati - *Immobile Polifunzionale – Verona, Lungadige Panvinio 13*

	Destinazione	mq
Porzione proprietà Croce Verde	Piano interrato	130
	Piano terra	241
	Piano primo	198
Porzione in usufrutto Fondazione Cariverona	Piano interrato	115
	Piano terra	197
	Piano primo	240
	Piano secondo	240
	Piano terzo	240
	Sottotetto	240
TOTALE		1.841

Foglio	Particella	Sub	Categoria	mq	Rendita
229	60		D/8	4.950	11.568,63
	61			85	
	62			1.110	
	376				
	377				
229	63	1-2-3	A/4	360	623,83
		4-5-6	A/5		131,07
229	64	1-2	A/4	1.040	1273,06
229	65		C/2	210	402,22
229	322			57	

Le suddette unità immobiliari sono di proprietà di Croce Verde P.A.V. Verona, per le quali si evidenzia che in data 24 Aprile 2008 è stata stipulata la Costituzione di Usufrutto Trentennale tra la Croce Verde Pubblica Assistenza Volontaria e la Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno a Ancona (Rep. n. 30.709 – Racc. n. 6.638) avente come oggetto porzione dell'immobile di Lungadige Panvinio. Tale porzione è stata destinata ad abitazioni da locale a canone favorevole a soggetti e famiglie in disagio abitativo (Housing Sociale) e a centro accoglienza anziani ed ambulatorio medico infermieristico volontario.

La Croce Verde ha costituito l'usufrutto a favore della Fondazione Cariverona per la durata di anni trenta (scadenza 24/04/2038), ricevendo quale corrispettivo del diritto di usufrutto la ristrutturazione (a spese della Fondazione) dell'intero complesso immobiliare.

Situazione urbanistica:

Secondo il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Verona, l'immobile in esame è normato da:

- Art. 75 “Categorie d’intervento: definizione degli interventi ammessi”, alla CATEGORIA

A.4 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

E a seguire:

- Art. 71 “Norme specifiche valide per tutti gli interventi”;

- Art. 83 “Città storica centrale: disciplina funzionale”;

L’immobile è inoltre normato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) all’art. 4 – “Beni Paesistici di cui all’art. 134 del D.Lgs. 42/2004.

COMPLESSO IMMOBILIARE A VERONA IN VIA DEL CAPITEL DENOMINATO “EREDITA’ STEGAGNO”

Questo complesso immobiliare di proprietà di Croce Verde è ubicato nella periferia est della città di Verona, nel quartiere di Borgo Venezia, a circa quattro chilometri dal centro storico della città Scaligera; è stato donato all’ente negli anni settanta ed oggi purtroppo si trova in una condizione di complessiva inagibilità.

Il quartiere di Borgo Venezia dove si trova tale complesso immobiliare, ha una popolazione di circa 30.000 abitanti, ed è situato nella parte orientale della città, confina a sud con il quartiere di Porto San Pancrazio, a est con San Michele, a Ovest con Valdonega e Veronetta, a nord con le prime località collinari poste a nord della città, come Montorio, Quinto e Poiano. Il quartiere, che si estende su un’area molto vasta, viene suddiviso in sette sottozone, ovvero la Zona antica, posta appena fuori le mura del centro di Verona, Zona Biondella, Zona Fincato (dove sono situate le unità in esame), San Felice Extra, Borgo Santa Croce, San Marco e Borgo Trieste. In quest’ultima zona durante gli anni settanta-ottanta, con l’apertura dello stabilimento della Mondadori Printing, si sono sviluppate numerose aree residenziali per i dipendenti che vi lavoravano. Il quartiere ha subito diversi programmi di edilizia popolare (anni sessanta), ma anche realizzazioni di alto-medio livello come quelle presenti nella zona denominata “Quartiere Musicisti” costituita da villette a schiera e piccoli condomini. Nella parte sud del quartiere, a confine con le mura che delimitano il centro storico, è presente la stazione Ferroviaria di Porta Vescovo, la seconda stazione della città di Verona, dove passa la linea regionale Verona-Venezia.

Negli ultimi anni nel quartiere di Borgo Venezia e nel vicino quartiere di San Michele numerosi sono stati gli interventi di nuova costruzione e progetti di recupero di aree dismesse come quella dell’ex-Tiberghien (a poche centinaia di metri dall’area di Croce Verde).

La zona è ben servita dal trasporto pubblico, sono infatti tre le linee che passano e che mettono in collegamento con il centro storico, la Stazione Ferroviaria di Porta Nuova, il quartiere ad ovest, ed i comuni a sud della città.

Scheda tecnica:

Il complesso è costituito da una serie di fabbricati inseriti in un lotto trapezoidale di circa 7.800 mq, situato nella periferia est di Borgo Venezia, Verona. Il lotto si estende a Ovest lungo vis del Capitel, ad est e a sud lungo gli ex stabilimenti Tiberghien, a nord con un canale.

Il complesso risulta al momento totalmente inattivo, la porzione un tempo adibita a sede della Croce Verde non viene più utilizzata da circa cinque anni, ed il capannone produttivo (ex fabbrica di laterizi) da oltre tre anni.

Gli immobili si presentano in un cattivo stato di manutenzione e conservazione e necessitano di interventi di recupero strutturale.

Capannone ex Croce Verde- Pt. 60

Capannone posto sul lato nord del lotto, si sviluppa su pianta irregolare per un solo piano fuori terra, con altezza che varia tra 5,20 m. e 7,5 m.

Ha struttura portante in muratura in mattoni esternamente intonacata e tinteggiata, copertura a falde inclinate con struttura in legno e sovrastante manto in coppi in laterizio; nella porzione adibita a capanne la pavimentazione è in battuto di cemento con trattamento antiusura, nella porzione adibita ad ufficio in piastrelle in granito ed in ceramica nei locali servizio; tamponamenti interni in muratura in laterizio intonacati e tinteggiati, parzialmente rivestiti in piastrelle in ceramica nei locali servizio e corridoi; infissi in ferro e vetro ed in alluminio e vetrocamera, parzialmente integrati con grate antintrusione in ferro; porte in alluminio anodizzato, parzialmente integrate con maniglione antipanico. Parziali rivestimenti in quadrotti in cartongesso nei locali ufficio.

Magazzino ex Croce Verde - Pt. 60

Capannone posto sul lato nord del lotto, si sviluppa su pianta irregolare per un solo piano fuori terra, con altezza che varia tra 5,5 m., precedentemente adibito a magazzino della sede della Croce Verde.

Ha struttura portante in muratura in mattoni esternamente intonacata e tinteggiata, copertura a falde inclinate con struttura in legno e sovrastante manto in coppi in laterizio; la pavimentazione è in battuto di cemento con trattamento antiusura; tamponamenti interni in muratura in laterizio intonacati e tinteggiati, infissi in ferro e vetro ed in alluminio e vetrocamera, parzialmente integrati con grate antintrusione in ferro; porte in ferro e vetro, portoni carrabili scorrevoli in ferro e vetro.

Ufficio- Pt. 61

Piccolo corpo di fabbrica, si sviluppa su pianta rettangolare su un piano fuori terra, un tempo adibito ad uffici;

Ha struttura portante in muratura esternamente intonacata e tinteggiata, copertura piana in laterocemento, infissi in ferro e vetro. Il fabbricato ingloba quelli che sono i resti di una vecchia ciminiera con struttura in mattoni faccia a vista.

Capannone produttivo - Pt. 62

Capannone industriale, si sviluppa su pianta trapezoidale su un piano fuori terra, per un'altezza di circa 7,60 m, un tempo adibito a fabbrica per la produzione di laterizi.

Ha struttura portante in travi e pilastri in struttura metallica, copertura a botte con capriate in struttura metallica e sovrastante manto in lastre in eternit, tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata; la pavimentazione è in battuto di cemento con trattamento antiusura;

infissi in ferro e vetro, cinque portoni carrabili scorrevoli in struttura metallica.

Il tetto è stato asportato per bonifica a seguito del fortunale che lo aveva in parte scoperchiato nel settembre del 2021.

Abitazione - Pt. 63

Edificio con sviluppo su pianta rettangolare un tempo adibito ad abitazione, si sviluppa su tre piani terra; sul lato est del fabbricato è presente un piccolo corpo di fabbrica precedentemente utilizzato come magazzino.

L'immobile ha struttura portante in muratura mista pietra e mattoni, esternamente intonacata e tinteggiata, fondazioni miste continue di grosso spessore., copertura a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto in coppi.

Versa in grave stato di abbandono e necessita di completa ristrutturazione.

Capannone - Pt. 65

Capannone industriale di piccole dimensioni si sviluppa su un piano fuori terra su pianta trapezoidale, ed è situato nella parte est del lotto, direttamente collegato al capannone principale (Pt. 62).

Ha struttura in muratura, copertura a monofalda inclinata con capriate in struttura metallica e sovrastante lamiera; infissi in ferro e vetro, portone carrabile a tutt'altezza in struttura metallica e vetro.

Esternamente all'immobile sul lato ovest è presente una tettoia metallica con copertura in lastre in ondolux.

Opere esterne

L'area di pertinenza del lotto risulta in parte pavimentata in macadam, in parte in cubetti in porfido; la porzione posta a nord risulta essere a verde incolto.

Il perimetro del lotto risulta in parte recintato con muro in cls intonacato e tinteggiato; sono presenti cinque accessi carrabili in struttura metallica.

Consistenze del *Complesso immobiliare – Verona, via del Capitel*

Destinazione Piano mq parziali mq totali

Capannone - pt. 60 Piano terra 1.644 1.644

Magazzino - pt. 60 Piano terra 589 589

Ufficio - pt. 61 Piano terra 95 95

Capannone produttivo - pt. 62 Piano terra 1.054 1.054

Capannone produttivo - pt. 65 Piano terra 209 209

Abitazione - pt. 63 Piano terra 170 606

Piano terra 96

Piano primo 170

Piano secondo 170

Abitazione - pt. 64

Piano interrato 20

Piano terra 185 390

Piano primo 185

TOTALE 4.587

INDIVIDUAZIONE CATASTALE - *Complesso immobiliare – Verona, via del Capitel:*

Foglio Particella Sub Categoria Consistenza Rendita

153 159 10 A/10 2 vani 1.554,54

153 159 11 A/2 5 vani 994,18

153 159 12 A/2 4 vani 795,34

153 159 13 A/2 3 vani 596,51

153 159 14 A/2 4 vani 795,34
 153 159 15 A/2 4 vani 795,34
 153 159 16 A/2 4 vani 795,34
 153 159 17 A/2 3 vani 596,51
 153 159 18 A/2 4 vani 795,34
 153 159 19 A/2 4 vani 795,34
 153 159 20 A/2 4 vani 795,34
 153 159 21 A/2 3 vani 596,51
 153 159 22 A/2 4 vani 795,34
 153 159 23 A/2 4 vani 795,34
 153 159 24 A/2 3 vani 596,51
 153 159 25 A/2 3 vani 596,51

Destinazione	Piano	mq parziali	mq totali
Capannone - pt. 60	Piano terra	1.644	1.644
Magazzino - pt. 60	Piano terra	589	589
Ufficio - pt. 61	Piano terra	95	95
Capannone produttivo - pt. 62	Piano terra	1.054	1.054
Capannone produttivo - pt. 65	Piano terra	209	209
Abitazione - pt. 63	Piano terra	170	606
	Piano terra	96	
	Piano primo	170	
	Piano secondo	170	
Abitazione - pt. 64	Piano interrato	20	390
	Piano terra	185	
	Piano primo	185	
TOTALE			4.587

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
153	159	10	A/10	2 vani	1.554,54
153	159	11	A/2	5 vani	994,18
153	159	12	A/2	4 vani	795,34
153	159	13	A/2	3 vani	596,51
153	159	14	A/2	4 vani	795,34
153	159	15	A/2	4 vani	795,34
153	159	16	A/2	4 vani	795,34
153	159	17	A/2	3 vani	596,51
153	159	18	A/2	4 vani	795,34
153	159	19	A/2	4 vani	795,34
153	159	20	A/2	4 vani	795,34
153	159	21	A/2	3 vani	596,51
153	159	22	A/2	4 vani	795,34
153	159	23	A/2	4 vani	795,34
153	159	24	A/2	3 vani	596,51
153	159	25	A/2	3 vani	596,51

Le unità immobiliari sono tutte di proprietà della “CROCE VERDE PUBBLICA ASSISTENZA VOLONTARIA”, con sede in Verona (VR).

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Verona, gli immobili in esame sono normati da (ad esclusione delle particelle 63 e 64):

Tavola 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 31 “Vincolo sismico classe 3”;
- Art. 37 “Strade Romane”;
- Art. 39 “Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi”;
- Art. 39 “Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fiumi e laghetti”;
- Art. 55 “Impianti generati campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
- Art. 43 “Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi”;

Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

Tavola 2.2 – Unità di paesaggio

- Art. 57 “Unità di paesaggio”:

5-Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari)

Tavola 3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti

Temi della rete ecologica

- Art. 60 “Corridoio ecologico secondario”;

Tavola 4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 95b “Architettura del Novecento e/o individuati dal PTRC”;

La città esistente

- Art. 114 “Ambito di progettazione della Croce Bianca-Marangona-Programmi complessi – aree dismesse e da riconvertire”;

Fasce di rispetto e corsi d’acqua

- Art. 39 “Corsi d’acqua (codice 311 “Fiumicello di Montorio” GDR 23/2011”;

Norme Generali

- Art. 09 “Definizioni e grandezze edilizie – ambientali”;

- Art. 13 “Usi del Territorio e carico urbanistico primario”;

- Art. 101 “Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente”;

- Art. 102 “Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico”;

- Piano Casa - Regolamento DCC N. 85 DEL 30.11.2011;

Le particelle 63 e 64 sono normate dai seguenti articoli:

Tavola 4 – Disciplina Regolativa

Edificio di valore ambientale e relativi ambiti: repertorio normativo Sez. 5 Nr. 12404, Nr. 12405 Categoria di intervento A4

- Art. 75 “Categorie d’intervento”, alla CATEGORIA A.4 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Norme Generali

- Art. 13 “Usi del Territorio e carico urbanistico primario”;

- Piano Casa - Regolamento DCC N. 85 DEL 30.11.2011;

Nel corso del 2021 il complesso di via Del Capitel è stato inserito nella variante urbanistica n. 29 del Comune di Verona, finalizzata al recupero delle aree dismesse della città. Si è pubblicato nel 2021 un bando pubblico per ricercare i fondi finanziari indispensabili per il recupero dell’area, in modo da riattivare sia la sede operativa

dell'Est Veronese, sia per ristrutturare la palazzina pt. 63 per destinarla ad uffici di Croce Verde.

E' in corso un'iniziativa per ristrutturare l'intera area con la finalità di realizzarvi uno studentato e ripristinarvi la sede di Croce Verde, oggi trasferita a San Michele.

IMMOBILE A VERONA IN VIA POLVERIERA VECCHIA

Questo complesso immobiliare è diventato di proprietà di Croce Verde nel dicembre 2023 è ubicato nella periferia sud della città di Verona, nel quartiere di Borgo Roma, a circa quattro chilometri dal centro storico della città Scaligera; è stato acquistato da Fondazione Cariverona dopo che dal 2007 era stato concesso in comodato d'uso all'Ente.

La localizzazione periferica, ricade in un comparto cittadino caratterizzato, oltre che dal compendio direzionale in argomento, da alcune strutture di interesse pubblico (Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Liceo Scientifico e il complesso Ospedaliero di Borgo Roma più a sud del lotto ove è ubicato il bene) e da insediamenti residenziali intensivi.

I collegamenti viari esterni relativi alle vie di accesso principali, sono da considerare buoni, garantiti dalla Strada Statale 12 e dal casello autostradale di Verona Sud a circa 4 chilometri, per contro risulta la presenza di alcuni parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. I servizi pubblici risultano vicini, così i trasporti pubblici.

La localizzazione periferica, ricade in un comparto cittadino caratterizzato, oltre che dal compendio direzionale in argomento, da alcune strutture di interesse pubblico (Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Liceo Scientifico e il complesso Ospedaliero di Borgo Roma più a sud del lotto ove è ubicato il bene) e da insediamenti residenziali intensivi.

I collegamenti viari esterni relativi alle vie di accesso principali, sono da considerare buoni, garantiti dalla Strada Statale 12 e dal casello autostradale di Verona Sud a circa 4 chilometri, per contro risulta la presenza di alcuni parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. I servizi pubblici risultano vicini, così i trasporti pubblici.

Il fabbricato oggetto della stima, destinato a sede della Croce Verde P.A.V. con destinazione direzionale, è stato edificato in due epoche successive: all'inizio degli anni sessanta e ampliato negli anni duemila; l'intervento di nuova costruzione del nuovo corpo a sud ha interessato anche una contestuale operazione di ristrutturazione

del precedente corpo di fabbrica che è stato, di fatto, completamente adeguato nelle

distribuzioni interne, nelle finiture e negli impianti all'utilizzo della Croce verde.

Si compone in pianta di due corpi di fabbrica collegati fra loro con accesso su via Polveriera Vecchia.

Detto immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre un piano interrato; l'area è delimitata sui fronti stradali da una recinzione formata da muretto con sovrastante

struttura metallica con ingresso principale, carraio e pedonale, da via Polveriera Vecchia al civico 2. Il lotto confina a sud con area della Polizia di Stato e la sua delimitazione avviene con muretto e rete metallica mentre ad est confina con un'area

a destinazione scolastica. Gli spazi scoperti sono pavimentati ad asfalto con scivoli di accesso agli ingressi principali del piano terra dell'edificio, necessari al superamento delle barriere architettoniche mentre nella parte ad ovest del lotto è presente la rampa

di accesso al piano interrato e più a sud i posti auto disposti a pettine a servizio dell'attività presente. L'area scoperta è prevalentemente utilizzata alla circolazione dei mezzi di Croce Verde.

Il piano interrato è adibito a locali di deposito, cantine ed autorimessa ambulanze. Al piano terra oltre a due tettoie staccate dal corpo principale si trovano i locali adibiti a

uffici, mensa, archivi, lavaggio ambulanze oltre a servizi igienici; al piano primo locali ad uso uffici, dormitori, archivi, sala riunioni e servizi igienici; è inoltre presente una terrazza. I piani sono collegati da vano scala nel corpo di fabbrica più datato e da vano scala e ascensore nel corpo di fabbrica recente.

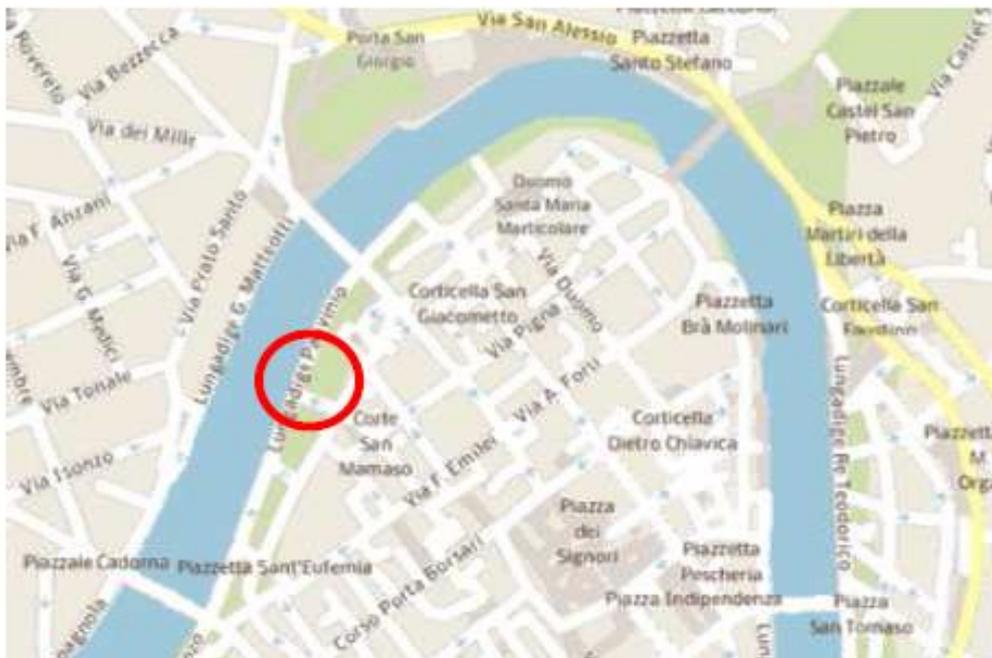
Si elencano le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile.

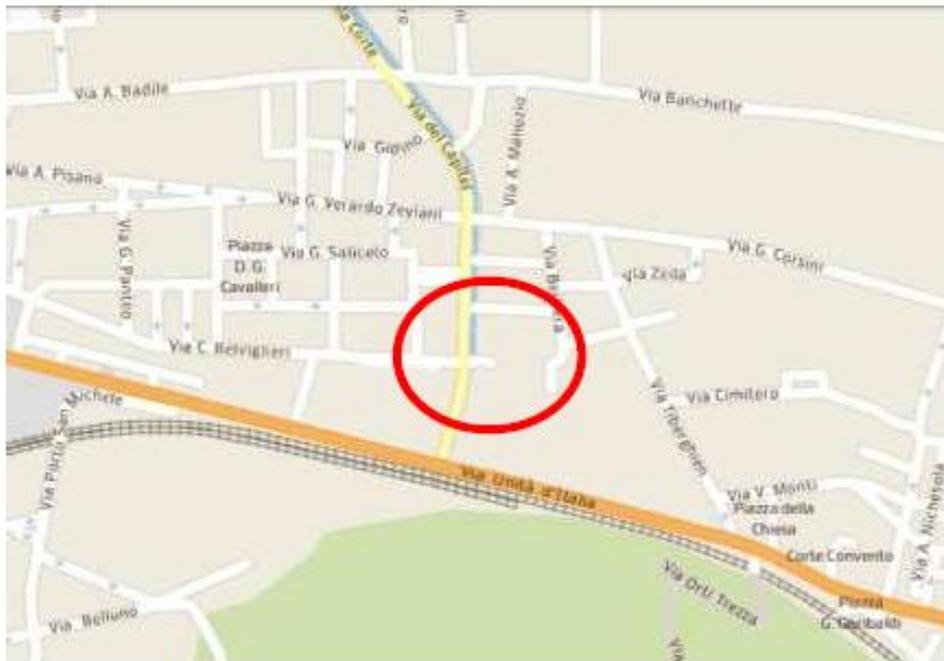
Catasto Edilizio Urbano: Comune di Verona

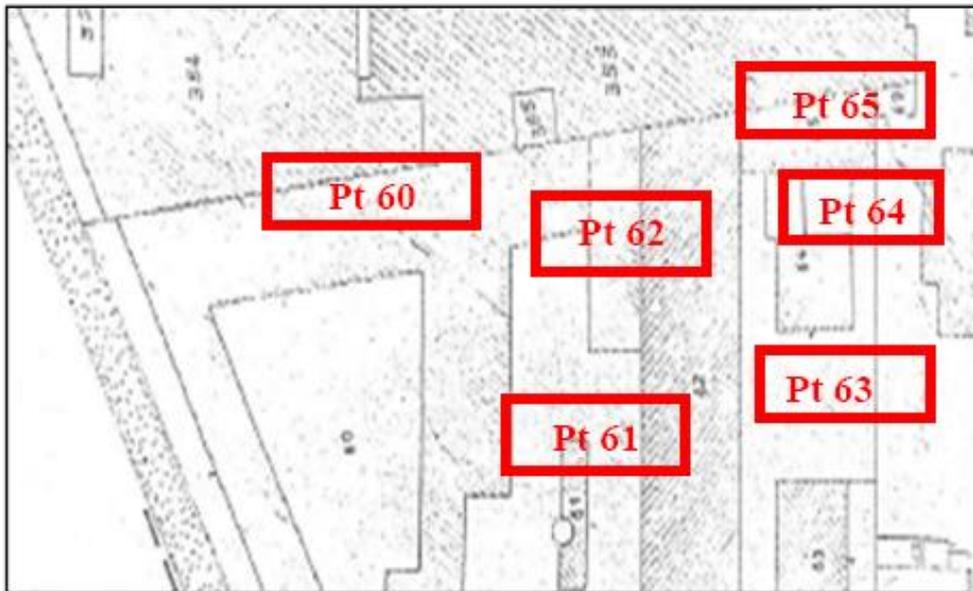
Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
353	539	2	3	C/7	2	140 m ²	93,99
353	539	3	3	B/4	4	11.274 m ³	29.112,62

Il Segretario/Direttore
F.to dott. Cesare Peron

**Complessi immobiliari siti in
Verona (VR), Lungadige Panvinio, 13 – Immobile Polifunzionale
Verona, via del Capitel – Complesso immobiliare
Verona, via Polveriera Vecchia - Immobile
*DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA e FOTOGRAFICA***









Verona (VR), Lungadige Panvinio, 13 – Immobile Polifunzionale



Verona (VR), Lungadige Panvinio, 13 – Immobile Polifunzionale



Verona (VR), Lungadige Panvinio, 13 – Immobile Polifunzionale



Verona (VR), Lungadige Panvinio, 13 – Immobile Polifunzionale



Verona, via del Capitel – Complesso immobiliare



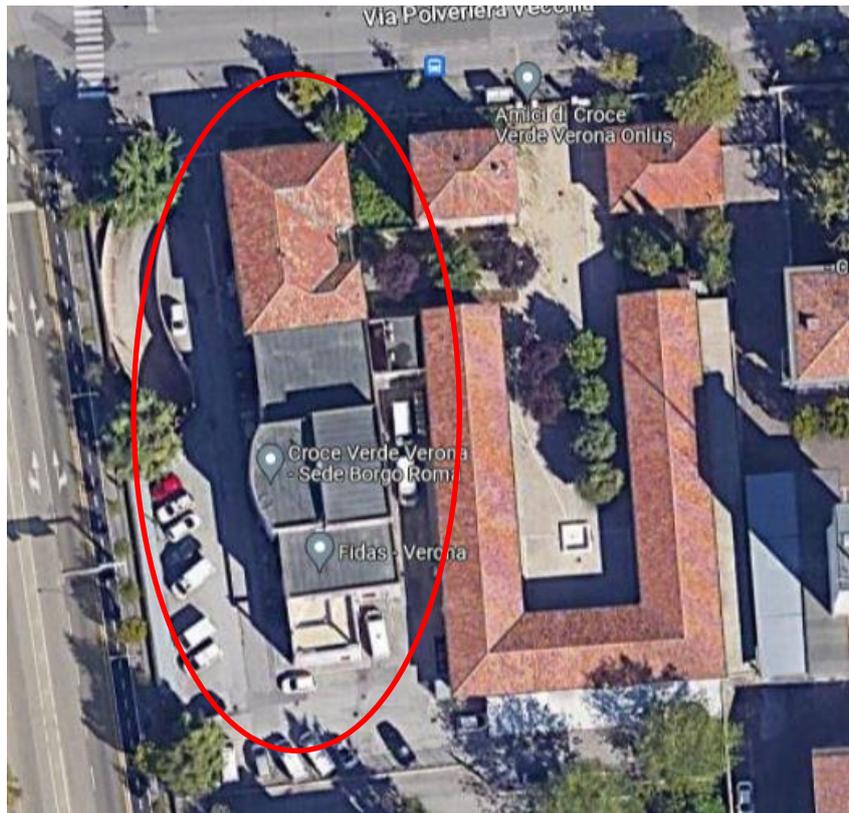
Verona, via del Capitel – Complesso immobiliare



Verona, via del Capitel – Complesso immobiliare



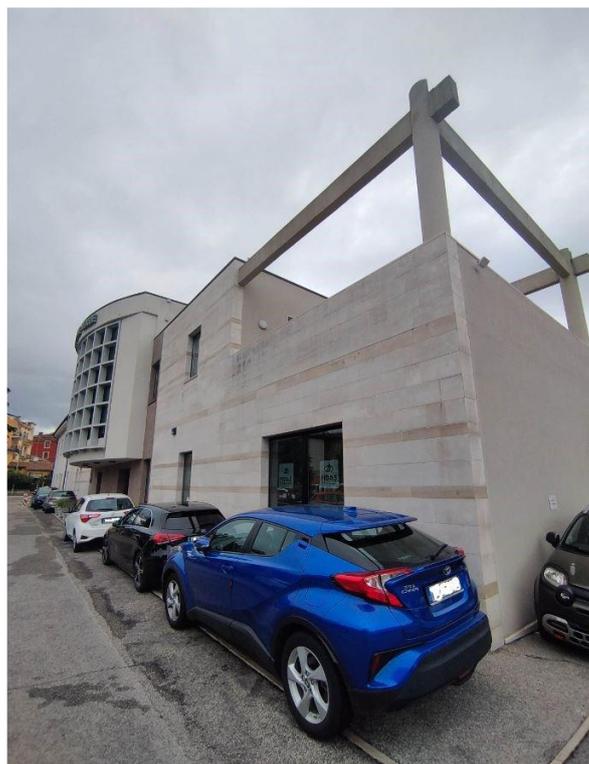
Verona, via del Capitel – Complesso immobiliare



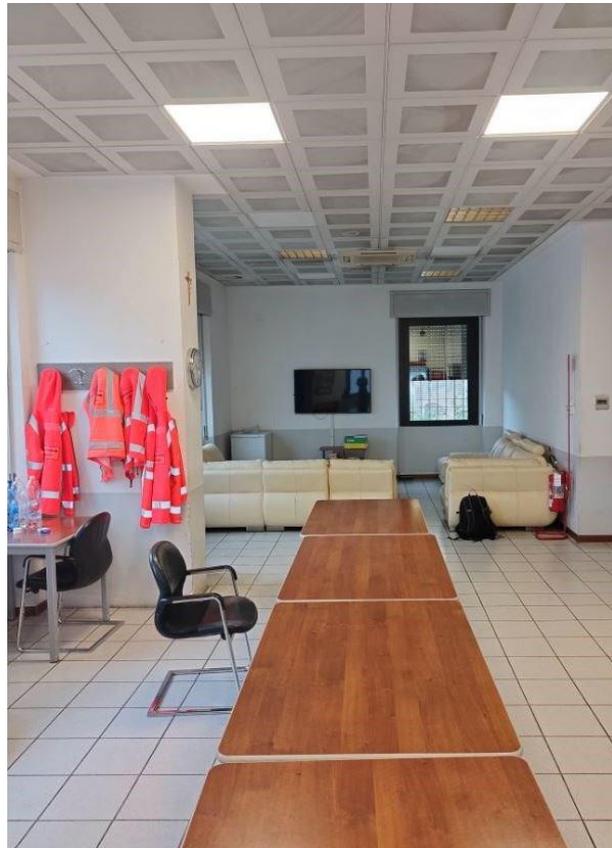
Verona, via Polveriera Vecchia – immobile



Verona, via Polveriera Vecchia – immobile



Verona, via Polveriera Vecchia – immobile



Verona, via Polveriera Vecchia – immobile