

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII
Strada Teverina 13/A - 01100 Viterbo
Tel. 0761/39261 – Fax 0761/392638

Prot. n. 09/23;

Relazione completa di: ELENCO ANALITICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
INDISPONIBILE E DISPONIBILE AI SENSI DEL r.r. N. 5/2020, art. 13, comma 4 e 5, DI
PROPRIETA' DELLA ASP "GIOVANNI XXIII - VITERBO, SITO NEL COMUNE DI VITERBO,
STRADA TEVERINA snc

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Patrimonio indisponibile

Ubicazione e individuazione degli immobili.

L'intero patrimonio immobiliare oggetto della presente valutazione è sito a circa 2 km dal centro abitato del Comune di Viterbo, lungo la Strada Teverina. Il compendio, composto sia da terreni che da fabbricati, è sito nelle immediate vicinanze di una vasta zona residenziale e di un insediamento produttivo – artigianale. Gli edifici sono dotati di un vasto spazio circostante, destinato a parco, nonché a viabilità interna e parcheggio, che ne garantisce la piena autonomia e funzionalità, consentendo un'agevole fruizione delle strutture da parte di tutti gli utenti.

Descrizione e destinazione urbanistica dei terreni

I terreni oggetto della presente valutazione consistono in un unico appezzamento della superficie complessiva di 88.290 mq., comprensiva anche delle aree di sedime dei fabbricati, stimate in circa mq. 3.110,00. La morfologia si presenta con un andamento pianeggiante e la conformazione è abbastanza regolare. L'accesso avviene direttamente dalla Strada Teverina, dove è presente un doppio cancello di ingresso. La viabilità interna consiste in un anello di collegamento tra i vari fabbricati, con ampio parcheggio di pertinenza esclusiva dei medesimi. La consistenza dei terreni e la loro individuazione catastale viene di seguito riepilogata:

Foglio	Particella	Superficie mq.	Qualità	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €
135	431	40.330	Ente Urbano		
135	700	8.750	Ente Urbano		

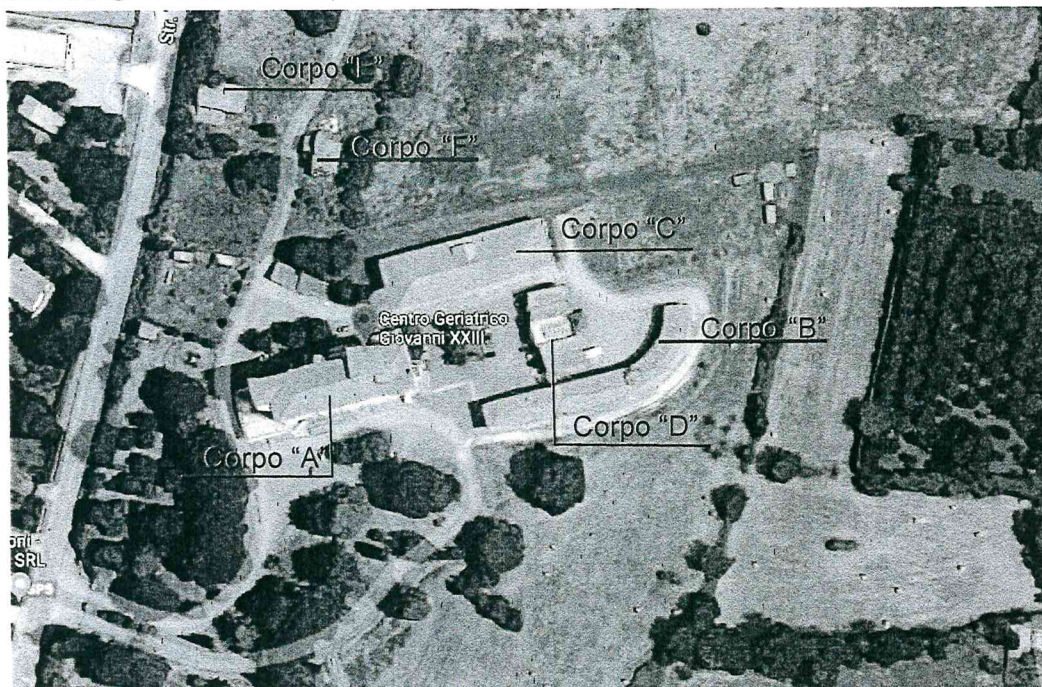
Inquadramento urbanistico dei terreni

I terreni sopra riportati ricadono all'interno delle seguenti zone del vigente strumento urbanistico generale (P.R.G.) del Comune di Viterbo:

- Zona F 01 (servizi ed attrezzature pubblici a livello territoriale) _ circa 57.000 mq.
- Zona A 02 (complessi di interesse storico ed ambientale) _ circa 6.020mq.
- Zona E 04 (agricola normale) _ circa 15.850mq.
- Zona di Rispetto Stradale _ circa 9.42 mq.

La sottozona "F1 – SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICI A LIVELLO TERRITORIALE, comprende aree già occupate o da occupare con attrezzature o impianti ad uso generale pubblico, tra cui il complesso immobiliare del Centro Geriatrico oggetto della presente valutazione. Nello specifico, su tale area è consentito realizzare tutte le strutture necessarie per lo svolgimento di un servizio pubblico.

Localizzazione degli immobili



Descrizione e caratteristiche costruttive dei fabbricati

Il compendio edilizio è costituito da vari fabbricati con caratteristiche tipologiche eterogenee, realizzati in epoche differenti e distribuiti principalmente nella parte centrale della proprietà, come risulta dalla foto aerea sopra riportata. La determinazione delle consistenze edilizie dei vari fabbricati è stata desunta in parte dalle planimetrie catastali, in parte dai recenti progetti di adeguamento e ristrutturazione depositati agli atti dell'IPAB e in parte direttamente rilevate sul posto. Al fine di consentire una facile individuazione ed identificazione degli immobili, è stata attribuita agli stessi una numerazione alfanumerica, come evidenziata nella foto precedente.

FABBRICATO CORPO "A"

Il fabbricato "A" rappresenta l'edificio principale dell'intero compendio, essendo completamente destinato a casa di Riposo per Anziani, quindi dotato di tutti i relativi servizi. L'edificio è stato realizzato negli anni '70 e presenta finiture tipiche dell'epoca costruttiva. La costruzione è comunque in buone condizioni, stante i continui lavori di manutenzione a cui è stato sottoposto nel corso degli anni. A tal riguardo si precisa che è già stata redatta ed approvata la progettazione esecutiva per i lavori di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile e che entro breve tempo saranno avviati i relativi lavori, ovviamente suddivisi per stralci operativi (N.B. ogni stralcio riguarderà un piano dell'edificio), stante la presenza dei pazienti all'interno dell'immobile. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra ed un piano seminterrato. Al piano rialzato, da cui si accede al fabbricato, sono presenti i locali di servizio, il bar, la cappella, spazi comuni, ambienti ricreativi e alcune camere per la degenza degli ospiti. Gli altri piani, ovvero dal primo al quinto, sono tutti destinati alla degenza degli ospiti e sono composti da camere, servizi igienici, soggiorno - sala mensa, zona spartizione pasti e locali di deposito. Il piano seminterrato è destinato a cucina, lavanderia, stenditoio, magazzini ed altri locali adibiti a servizi tecnologici. I piani sono collegati verticalmente da due impianti elevatori e due scale, una interna e una esterna di emergenza. La struttura dell'edificio è stata realizzata in cemento armato, del tipo a telaio, ovvero con pilastri e travi solai e tetto in latero - cemento e tamponature perimetrali con muratura di laterizio. Le pareti divisorie interne sono

realizzate con muratura di forati, intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e gli infissi in alluminio. I pavimenti sono parte in ceramica e parte in graniglia di cemento. La parte impiantistica risulta conforme alla norme vigenti in materia, presenta oltre ad un impianto elettrico di tipo standard anche un impianto di rilevazione incendi.

FABBRICATO CORPO "B"

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '90 ed è costituito da due piani fuori-terra. L'edificio con tipologia "a ballatoio" è composto da n. 26 mini - appartamenti (13 al piano terra e 13 al piano 1°), ed è destinato ad accogliere ospiti autosufficienti. La struttura è in cemento armato, con copertura a tetto. Esternamente risulta in parte intonacato e in parte rifinito con pietra di tufo a "faccia vista". Le pareti divisorie interne sono state realizzate con muratura di forati in laterizio, intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico di buona qualità. Le porte interne e gli infissi sono in legno. I servizi igienici risultano dotati di tutti i sanitari. I mini-appartamenti sono provvisti di idoneo impianto di riscaldamento autonomo ed impianto elettrico conforme alla vigente normativa. I collegamenti tra i due piani avviene mediante quattro rampe di scale ad uso comune e un impianto elevatore.

FABBRICATO CORPO "C"

Consiste in un edificio di due piani fuori terra realizzato nei primi anni del 2000. Il fabbricato non è ancora stato definitivamente completato. Di recente, ovvero tra il 2014 e 2017, sono stati realizzati dei lavori di completamento del piano terra. Il piano terra risulta completato in tutte le rifiniture ed impianti, ad eccezione della centrale termica e di parte dell'impianto antincendio. Il piano 1° risulta allo stato grezzo, quindi privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e di qualsiasi rifinitura. L'edificio è destinato alla degenza dei pazienti ed è composto da 20 camere da 2 posti letto ciascuna, quindi per complessivi 40 posti letto. Tutte le camere sono dotate di proprio servizio igienico. Il fabbricato è composto inoltre da tutti i necessari spazi comuni, quali soggiorno, palestra, sala personale, sala TV, locali di deposito e locali tecnici. La struttura è stata realizzata in cemento armato del tipo a telaio, ovvero con pilastri e travi. I solai sono in latero - cemento e la copertura è del tipo a padiglione. Le tamponature esterne sono state realizzate in muratura di laterizio alveolato tipo "poroton". Al piano terra è stato realizzato un cappotto di coibentazione termica interno, posto in opera su tutte le murature perimetrali. Le pareti divisorie interne sono state realizzate con muratura di laterizio, intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico e le porte interne sono in legno bianco laccato.

FABBRICATO CORPO "D"

L'edificio in questione è destinato ad uffici e sale conferenze/riunioni. All'interno di tale fabbricato sono posti gli uffici direzionali della ASP. La costruzione si sviluppa su due piani fuori terra ed è parzialmente rivestita con pietra di tufo a "faccia vista". La struttura portante è in cemento armato del tipo a telaio, con pilastri e travi. I solai sono in latero - cemento e la copertura è in parte a terrazza e in parte a 2 falde di vetro inclinate. Le tamponature esterne sono in laterizio alveolato tipo "poroton". Le pareti divisorie sono in muratura di laterizio forato, intonacate e tinteggiate. I locali sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari. Le porte sono in legno tamburato e gli impianti sono conformi alle attuali norme vigenti in materia. I due livelli sono collegati tra di loro mediante una scala e un ascensore. L'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

PATRIMONIO DISPONIBILE

Costituito da quei beni immobili, utilizzabili per il conseguimento dei fini istituzionali di cui all'art. 16, comma 7, della L.R. 2/2019.

FABBRICATO CORPO "E"

Consiste in un antico Casale, realizzato presumibilmente nell'ottocento, in un periodo compreso tra il 1816 ed il 1875, stante che lo stesso non è presente nelle mappe del Catasto Gregoriano del 1816, ma è bensì rappresentato nell'aggiornamento del 1875. La struttura è stata realizzata con muratura portante mista, in blocchi di peperino, di tufo e ricorsi con mattoni in laterizio. I solai sono stati realizzati con struttura in legno, composta da travatura principale, travetti e tavolato. Le coperture sono a falde inclinate, anche queste realizzate con struttura lignea, composta da travatura principale, travetti e sovrastanti pianelle in laterizio. Le strutture verticali e tutti i solai sono molto degradati e presentano lesioni e seri fenomeni fessurativi in atto, tali da dover intervenire con urgenza al loro consolidamento. Una parte del solaio del piano primo risulta crollato e la restante parte presenta comunque notevoli avvallamenti. Anche parte della copertura risulta crollata e danneggiata in più punti. Tutti i solai e tutte le strutture di copertura necessitano di un completo rifacimento, previa demolizione dell'esistente. Anche le murature portanti in pietra necessitano di notevoli interventi di consolidamento, stante che le stesse si presentano fessurate in vari punti. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre che da una cantina sita al piano primo sottostrada. Il Piano terra è composto da 3 locali con destinazione a magazzino, della superficie netta complessiva di circa 139 mq.. Dal piano terra, mediante una scala scavata nella banco tufaceo si accede alla sottostante cantina, della superficie di circa 55 mq.. Il piano terra confina con la Strada Teverina, dalla quale è possibile accedere direttamente all'interno dello stesso. Il piano primo, con destinazione residenziale, è dotato di un proprio ingresso. Tale livello è composto da 2 grandi locali, della dimensione complessiva netta di circa 85 mq.. L'immobile è privo di tutti gli impianti tecnologici e necessità di notevoli lavori di consolidamento strutturale e di una completa ristrutturazione degli spazi interni. Allo stato attuale il Casale versa in pessime condizioni, alcuni tratti della copertura e dei solai sono crollati, le murature presentano delle lesioni passanti ed è pericoloso accedere all'interno dello stesso, senza necessarie opere di puntellamento e messa in sicurezza.

FABBRICATO CORPO "F"

Si tratta di un antico Casale, presumibilmente costruito in due periodi successivi, il primo compreso tra il 1400 e il 1500 ed il secondo tra il 1600 e il 1700. Tale fabbricato risulta già nelle mappe di impianto del Catasto Gregoriano, risalente al 1816. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli e precisamente piano terra, piano primo ed un "torrino" sito al piano secondo. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra di peperino, blocchi di tufo e ricorsi in mattoni di laterizio. I solai e la falde inclinate di copertura sono stati realizzati con struttura lignea, composta da travatura principale, travetti e tavolato. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole e coppi alla romana. Il piano terra è composto da un magazzino, con annessa tettoia esterna. Al Piano terra è presente inoltre un tinello, un piccolo forno e due piccoli magazzini. Mediante una scala esterna si accede al piano primo, il quale è composto da n. 4 stanze, un disimpegno e un bagno. Al piano secondo è sito un piccolo torrino, accessibile da una piccola scala in legno posta nel disimpegno del sottostante piano primo. L'immobile risulta disabitato da molti anni e versa in cattive condizioni di manutenzione, è privo di qualsiasi impianto tecnologico e necessita di una ristrutturazione globale e complessiva. Le strutture si presentano degradate in più punti, così come i solai, soprattutto quelli di copertura, per i quali si rende necessario il completo rifacimento. Si rendono pertanto indispensabili lavori strutturali di consolidamento delle murature portanti e di tutti i solai, per la maggior parte dei quali si deve procedere al completo rifacimento degli stessi, previa demolizione. Si notano evidenti infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che nella parte bassa del fabbricato, soprattutto nel magazzino sito al piano terra. Allo stato attuale il Casale versa in cattive condizioni ed alcuni solai potrebbero non essere staticamente idonei, stante

che presentano notevoli avvallamenti. Si dichiara che l'intero patrimonio immobiliare sopra elencato, non è gravato da alcun vincolo derivante da disposizioni testamentarie o atti di liberalità. Si dichiara inoltre che sul patrimonio indisponibile, non sussiste nessun altro vincolo di qualsivoglia natura giuridica, a parte quelli derivanti dalle tavole fondative e dai vicoli istituzionali di questo Ente statutariamente previsti.

Consistenza dei terreni e individuazione catastale:

135	167	6.210	Seminativo	48,11	20,85
135	289	4.170	seminativo	34,46	19,38
135	429	3.730	Seminativo	28,90	12,52
135	560	12.010	Seminativo	93,04	40,32
135	558	9.350	Seminativo	72,43	31,39
	sommano	35.470			

Si tratta di terreni incolti, non facenti parte del parco fruibile dell'istituto e non attrezzati per l'accesso al pubblico, che presentano le peculiarità e caratteristiche dei beni immobili non utilizzabili per il conseguimento dei fini istituzionali dell'Ente.

Viterbo, mercoledì 08 gennaio 2023.

Il Direttore
Dott. Attilio Rosati

