

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII

Strada Teverina 13/A - 01100 Viterbo

Tel. 0761/39261 – Fax 0761/392638

Prot. n. 07/23:

RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLE L.R. N.2 DEL 2019 ART. 17, COMMA 4

Fanno parte del patrimonio immobiliare della “ ASP Giovanni XXIII – Viterbo, due casali rurali che ricadono nella sottozona “A2 complesso di interesse storico e ambientale”, del vigente PRG del Comune di Viterbo, di seguito descritti:

IMMOBILE 1

Consiste in 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. Come già precisato, 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 della superficie netta di 42,88 mq., con annessa tettoia esterna di 25,68 mq.. Al Piano terra è presente inoltre un tinello della superficie di 25,68 mq., un piccolo forno di circa 2,70 mq. e due piccoli magazzini di circa 5,50 mq.. Mediante una scala esterna si accede al piano primo, il quale è composto da n. 4 stanze, un disimpegno e un bagno, della superficie netta complessiva di circa 65,65 mq.. Al piano secondo è sito un piccolo torrino di circa 10,28 mq. netti, 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. Per la consistenza del casale si veda la planimetria catastale (All.3). Per

lo stato di conservazione si veda la documentazione fotografica (All. 5)

IMMOBILE 2

Anche'esso consiste in un antico Casale, realizzato successivamente all'immobile di cui al precedente punto.

Tale fabbricato risulta realizzato 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 le stesse modalità dell'altro immobile, ovvero 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 pannelle 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. Da un'indagine di mercato effettuata da un tecnico abilitato che a seguito della medesima ha presentato una perizia giurata a questa Spa, emerge quanto di seguito riportato:

"Analisi e indagine di mercato"

A seguito di un'indagine di mercato on - line su vari siti delle agenzie immobiliari della zona, relativa ai Casali attualmente in vendita nel Comune di Viterbo, localizzati nelle vicinanze dei beni oggetto della presente perizia, con caratteristiche simili ed analoghe agli immobili in questione, è emerso che il prezzo di mercato unitario di un antico Casale ristrutturato oscilla tra 1.300 e 1.500 €/mq., da cui scaturisce un valore medio di

1.400 €/mq.. A tale prezzo di mercato si deve decurtare il costo dei lavori necessari per il consolidamento e per la completa ristrutturazione degli immobili sopra descritti. Tale prezzo può essere stimato in €/mq. 1.100 per l'Immobile 1 e in €/mq. 1.200 per l'Immobile 2".

Data l'opportunità contemplata dalla L.R. n. 2 del 2019, art. 17, comma 4, questa ASP, ha manifestato la volontà di alienare entrambi questi immobili che richiedono un investimento eccessivamente oneroso per la riduzione in pristino ed inoltre non si prestano in alcun modo al perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente. Anzi, lo stato di fatiscenza in cui versano, li rende potenzialmente pericolosi per l'incolumità di persone e cose. La loro alienazione permetterebbe di investire in importanti opere di efficientamento dell'ente, quali ad esempio, l'adeguamento a criteri di efficienza ed economicità, dell'impianto di riscaldamento ormai obsoleto ed economicamente inadeguato, delle sale e degli ambienti destinati agli anziani ospiti.

La mancata alienazione dei suddetti immobili produrrebbe il duplice danno derivante dal rischio di depauperamento del patrimonio immobiliare dell'ente derivante da eventuali crolli o ulteriori danni strutturali provocati dal tempo agli immobili e la mancata occasione di dotare il Centro anziani di un nuovo e più efficiente impianto di riscaldamento.

A tal proposito si dichiara espressamente che i proventi dell'alienazione non saranno in nessun caso destinati a forme di investimento in titoli speculativi o azioni o altri strumenti finanziari derivati.

Si dichiara altresì, la totale assenza di vizi e gravami sugli immobili, sia di natura testamentaria che derivante da atti di liberalità o da disposizioni contenute nelle tavole fondative.

Viterbo 18 Gennaio 2023.

In fede:
Il Direttore
Dott. Attilio Rosati