2. Descrizione del complesso immobiliare

I corpi di fabbrica sono censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Potenza al foglio numero 30, particella 2552, subalterni 3-4-5-6-7-8, categoria catastale «B/2 Casa di cura ed ospedali senza fine di lucro».
Fanno parte della Proprietà anche alcune particelle censite a Catasto Terreni del Comune di Potenza, prevalentemente di qualità seminativa, vigneto, incolto produttivo ed ente urbano, dettagliate nei paragrafi successivi, che costituiscono l'area di pertinenza del complesso (perimetro giallo fig. 1.1) per una superficie totale di circa 30.000 mq.

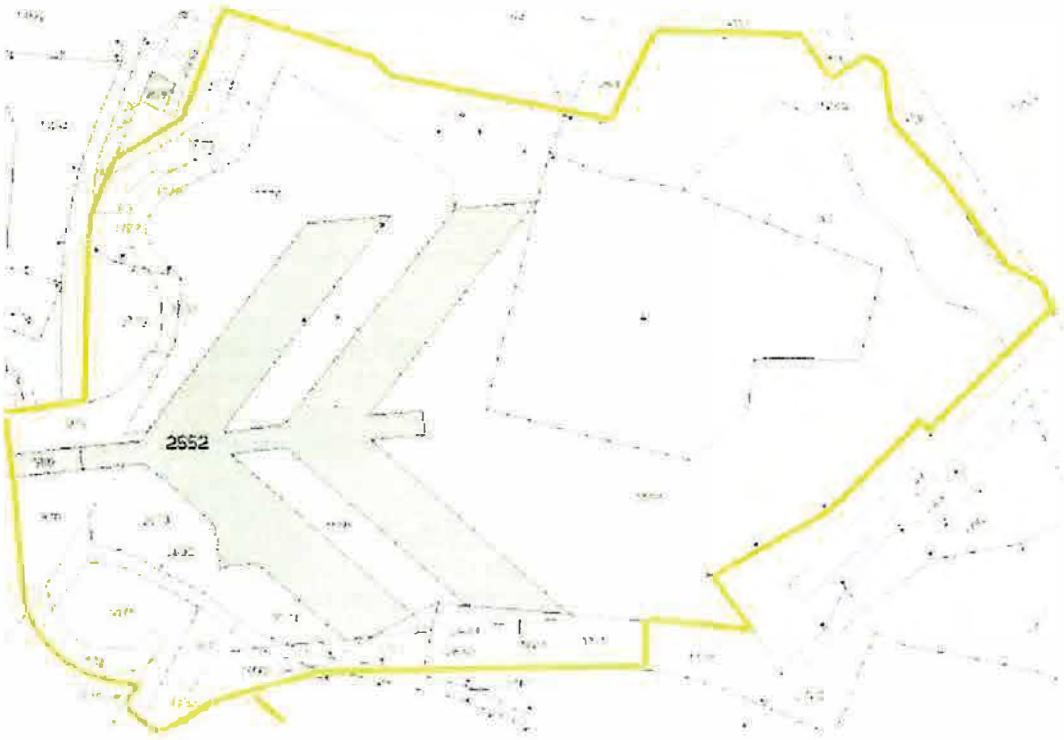


Figura 1.1: Comune di Potenza – Estratto planimetria catastale

Figura 1.2: Comune di Potenza – Vista Aerea

Di seguito un prospetto riepilogativo con indicazione degli identificativi catastale di ogni immobile costituente il complesso in esame:

Tabella 1: Identificazione catastato fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Consistenza catastale	Rendita (Euro)
30	980	n.d	Ente Urbano	n.a.	n.d.
30	2552	n.d	Ente urbano	n.a.	n.d.
30	2552	6	B/2	6.010	8.380,52
30	2552	7	B/2	389	542,43
30	2552	8	B/2	7.872	10.976,95
30	2552	3	B/2	14.271	19.899,91
30	2552	4	B/2	27.261	38.013,56
30	2552	5	B/2	14.367	20.033,78

Tabella 2: Identificazione catastato terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza catastale	Rendita (Euro)
30	1220	Seminativo	3	77	n.d
30	1269	Incolto Produttivo	n.a.	3.250	n.d

30	41	Vigneto	4	5.605	n.d
30	43	Seminativo	5	2.378	n.d
30	3774	Vigneto	2	835	n.d
30	3773	Vigneto	2	903	n.d
30	3775	Vigneto	2	407	n.d
30	3777	Vigneto	2	186	n.d
30	3778	Vigneto	2	230	n.d
30	3779	Vigneto	2	611	n.d
30	3780	Vigneto	2	107	n.d
30	3776	Vigneto	2	3.552	n.d
30	3688	Seminativo	3	6.160	n.d
30	3686	Seminativo	2	795	n.d
30	3678	Seminativo	2	1.285	n.d
30	3679	Seminativo	2	50	n.d
30	3693	Relitto stradale	n.a.	345	n.d
30	3675	Seminativo	2	768	n.d
30	3677	Seminativo	3	223	n.d
30	3732	Seminativo	3	471	n.d
30	3738	Seminativo	2	100	n.d
30	3766	Relitto Stradale	n.a.	119	n.d
30	3713	Seminativo	2	171	n.d
30	3683	Seminativo	2	24	n.d
30	3715	Seminativo	3	763	n.d
30	3685	Seminativo	3	87	n.d
30	3682	Seminativo	2	44	n.d
30	974	Ente Urbano	n.a.	212	n.d
30	976	Ente Urbano	n.a.	438	n.d

Ubicazione

La Proprietà è localizzata su Via delle Medaglie Olimpiche, nella zona semiperiferica del Comune di Potenza, in zona Macchia Romana. Essa è ubicata al confine Nord di un ambito urbano omogeneo destinato ad edificio e spazi pubblici o privati di interesse generale, quale l'Ospedale San Carlo ed il Campus Universitario.

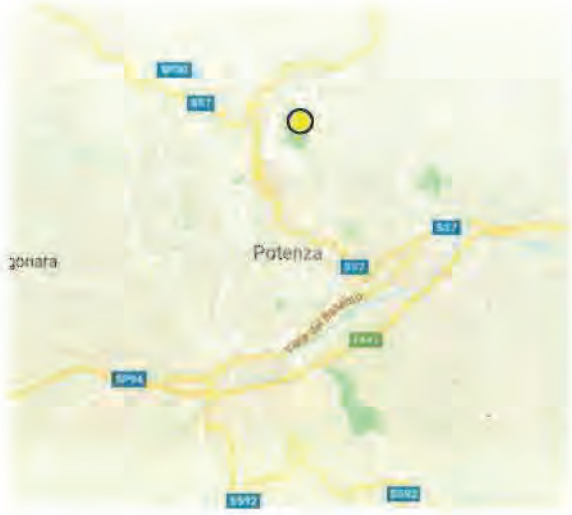


Figura 2:1: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala provinciale

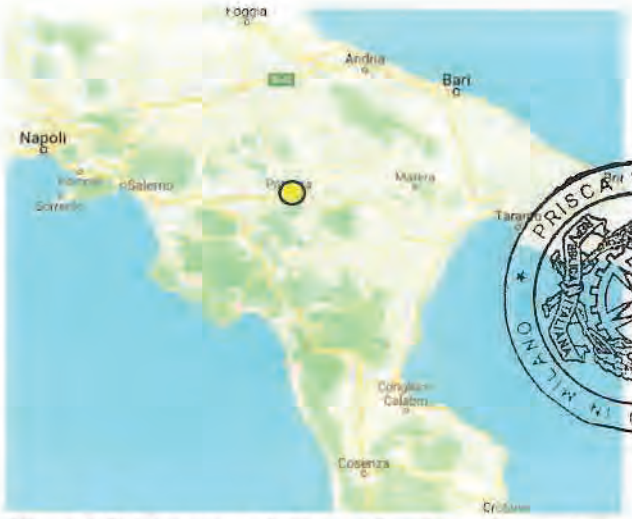


Figura 2:2: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala regionale

Figura 2.3: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala urbana

Descrizione e consistenze

L'Immobile fa parte del più ampio comprensorio ospedaliero «Centro Riabilitativo Don Uva»; i corpi di fabbrica oggetto di valutazione costituiscono i locali dell'ex Ospedale Ortofrenico, attualmente dismesso, e rappresentano quindi asset immobiliari ritenuti non più strumentali rispetto all'attività svolta dal centro riabilitativo.

L'Immobile si articola in quattro padiglioni che si innestano simmetricamente, a 45°, in una galleria di servizio centrale. I padiglioni sono identificati con i numeri 24, 25, 26 e 27.

I padiglioni e la galleria sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 19.000 mq sono identificati ed hanno uguali caratteristiche costruttive in termini di strutture e finiture. I padiglioni 24, 25 e 27 sono identici e sviluppano ciascuno una superficie lorda di circa 3.600 mq articolati su un livello interrato e tre piani fuori terra.

Il padiglione 26 si articola su di un livello interrato e sei piani fuori terra, sviluppando una superficie lorda complessiva di circa 8.200 mq.

Padiglione 24 - vista frontale

Padiglione 26 – vista frontale

Di seguito un prospetto riepilogativo con indicazione, per ciascun padiglione, delle principali caratteristiche:

Tabella 3: Breakdown Superfici

Corpo	Piano	Superfici Interne	Portico	Verande	Superficie Lorda
24	T	842,00	358	-	1.200,00
	1°	946,00	-	254	1.200,00
	2°	946,00	-	254	1.200,00
25	T	842,00	358	-	1.200,00
	1°	946,00	-	254	1.200,00
	2°	946,00	-	254	1.200,00
26	T	1.098,00	267	-	1.365,00
	1°	1.127,78	-	-	1.127,78
	2°	1.127,78	-	244,91	1.372,69
	3°	1.138,49	-	244,91	1.383,40
	4°	1.138,49	-	244,91	1.383,40
	5°	1.138,49	-	244,91	1.383,40
	6°	193,00	-	-	193,00
27	T	842,00	358	-	1.200,00
	1°	946,00	-	254	1.200,00
	2°	946,00	-	254	1.200,00
Totale					19.008,67

Stato manutentivo e condizioni generali del complesso

I corpi di fabbrica sono di epoca costruttiva successiva al 1970, e versano in stato di abbandono, con

stato manutentivo deficitario.

Le finiture e gli impianti dei corpi edilizi, essendo gran parte di essi inutilizzati da tempo, presentano un pessimo stato manutentivo. Inoltre, gli infissi sia interni che esterni mostrano un elevato grado di obsolescenza.

Sulla base delle informazioni fornitaci, il Padiglione 24, è l'unico degli edifici oggetto di analisi, a possedere un certificato di idoneità sismica depositato presso la Regione Basilicata all'ufficio OO.PP e difesa del suolo di Potenza il 27/09/2005 al numero 6064. In base a tale certificazione il Padiglione 24 è stato giudicato idoneo rispetto alla normativa vigente per le opere ricadenti in zona sismica di seconda categoria. Differente è la situazione della restante parte del complesso in cui ampie e diffuse sono le aree di degrado.

I padiglioni 25, 26 e 27 e la porzione del padiglione 24 non locata necessitano di interventi radicali per il ripristino della funzionalità degli spazi; i piazzali antistanti agli edifici versano in una condizione di abbandono, così come la porzione di terreno boschivo di pertinenza risulta incolta.

Padiglione 24 – Interni

Padiglione 24 – zona non locata

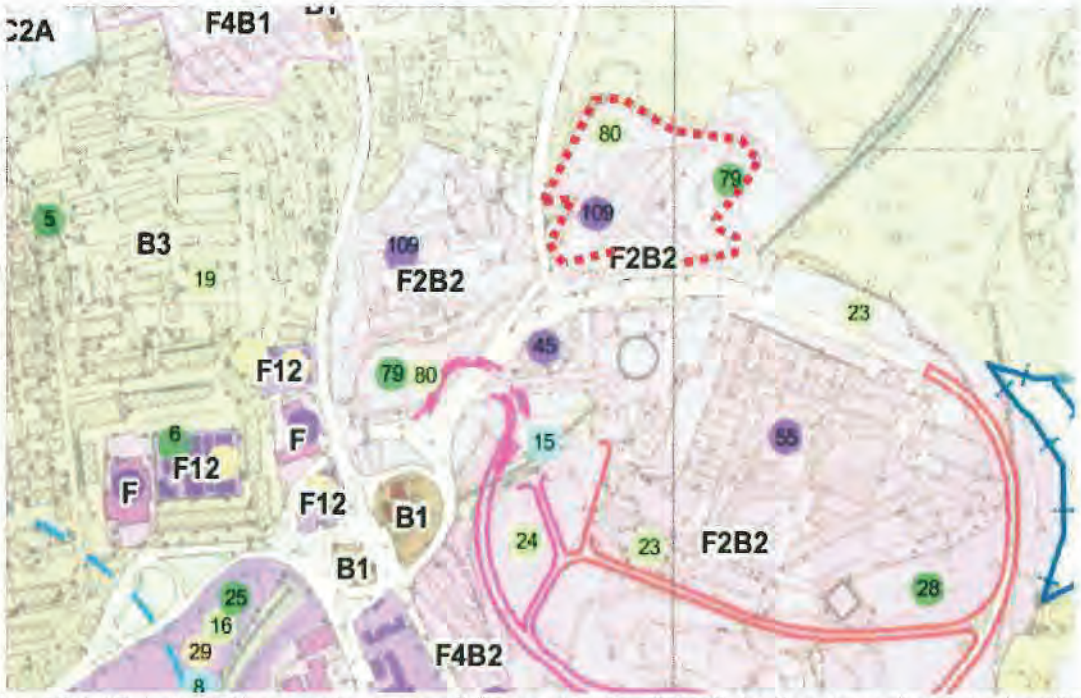
Padiglione 24 – zona locata

Stato occupazionale

Il padiglione 24 è parzialmente locato al Poliambulatorio Sanitas, in virtù di un contratto di locazione sottoscritto in data 13 maggio 2004 di durata di nove anni, rinnovabile per ulteriori nove, per un importo pari ad €72.000 all'anno. Il Poliambulatorio Sanitas occupa il piano terra ed una porzione del piano primo per una superficie complessiva, definita dal contratto di locazione di circa 1.100 mq. La prossima scadenza contrattuale, stando alle pattuizioni siglate dalle parti, è fissata al maggio 2022; il contratto non prevede facoltà di disdetta anticipata da parte del conduttore. Sulla base delle informazioni fornite abbiamo utilizzato nella nostra analisi un canone di €80.800 all'anno corrisposto dal Poliambulatorio Sanitas. I padiglioni 25, 26 e 27 risultano vacant.

Destinazione urbanistica

La Proprietà è ricompresa nel territorio del Comune di Potenza e classificata nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) quale Zona F2B2 "Aree per attrezzature sanitarie", come definita all'art. 52.1.12 «Nosocomio Don Uva» delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Potenza il 25/01/2012 prot. N. 5148. Le aree per attrezzature sanitarie comprendono attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali, ad esempio, cliniche, laboratori medici, laboratori di ricerca e attrezzature connesse, case di riposo per anziani.



L'art 52.1.12 delle NTA prevede un possibile cambio parziale di destinazione d'uso degli edifici 24, 25, 26 e 27 da ospedaliero a direzionale o commerciale.

In particolare, il citato art. 52.1.12 stabilisce, che:

"In corrispondenza della struttura ex Ospedale Ortofrenico, previo apposito Planivolumetrico e specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che contemplino tutte le modalità della trasformazione, anche per quanto riguarda il reperimento di arre per standard (verde e parcheggi), potrà essere consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso, per un massimo del 50% delle SUL complessive, in terziario e commerciale. La Convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una quota non inferiore al 20% delle SUL complessive o, in alternativa, equivalente monetizzazione.

La cessione gratuita e/o la relativa monetizzazione, in aggiunta alla realizzazione di una viabilità di servizio, sarà computata, ai fini perequativi, alla concorrenza massima dell'incremento di valore derivante dalla trasformazione d'uso dell'immobile assentita. L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento funzionale alle nuove destinazioni consentite, nel rispetto della quantità di SUL esistente, ed una viabilità di sevizio che colleghi via Potito Petrone con via delle medaglie Olimpiche (in corrispondenza degli attuali accessi, da tali strade, all'edificio), al fine di evitare interferenze con la viabilità di accesso all'Ospedale San Carlo.

Per la parte attualmente occupata dal Nosocomio vero e proprio, per le documentate esigenze di adeguamento alle normative vigenti, è consentito l'ampliamento delle volumetrie nella misura massima del 20% di quelle complessive esistenti, salvo maggiori incrementi, per i quali si potrà utilizzare l'istituto della deroga. Fermo restando la redazione ed approvazione di apposito planivolumetrico".

La Superficie Utile Lorda (SUL) è definita all'art. 18 Titolo III del Regolamento Edilizio del Comune di Potenza come la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature e di tutti gli elementi verticali, di tutti i livelli fuori terra degli edifici, nonché dei livelli parzialmente interrati che abbiano caratteristiche tali da poter conseguire, a norma del presente regolamento, l'agibilità per una destinazione d'uso che preveda la permanenza di persone, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita nella progettazione.

Non contribuiscono al calcolo della Superficie Utile Lorda:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri ad uso comune a più unità immobiliari;
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda, dall'estradosso dell'ultimo solaio o dalle murature perimetrali;
  le superfici non interamente chiuse anche se coperte, quali logge, balconi, terrazzi coperti, ampie, porticati, etc., quando la superficie delle stesse non superi il 35% della SUL complessiva al netto delle superfici stesse; in caso si superi tale percentuale, la parte in esubero dovrà essere computata nella Sul;
  le superfici dei soppalchi, quando non superino il 25% della Sul del locale soppalcato; i dati superi tale percentuale, la parte in esubero dovrà essere computata nella Sul;
- le superfici occupate dagli spessori di murature perimetrali in eccesso rispetto a quelli ordi quanto progettati con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei cons energetici, calcolati secondo la vigente legislazione regionale in materia;
- le superfici speciali progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici.