

## 1. UBICAZIONE

**Comune:** Potenza

**Indirizzo:** via delle Medaglie Olimpiche

**Coordinate:** 40°39'14.9"N 15°48'13.4"E

**Contesto circostante:** periferico, a uso misto, polo sanitario cittadino

**Accessibilità:** discreta

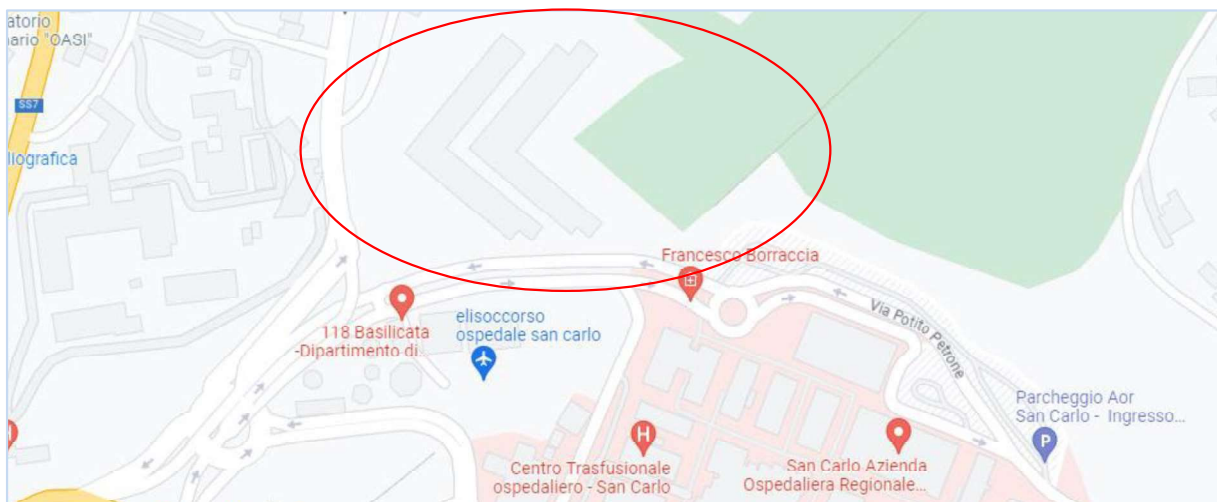
**Disponibilità parcheggi:** discreta

La proprietà in esame è situata nella zona periferica del Comune di Potenza, quartiere Macchia Romana, dove sono concentrate le maggiori strutture sanitarie cittadine, come l'Ospedale Regionale San Carlo e Opera Don Uva (centro di riabilitazione ospedaliera, centro sociosanitario riabilitativo e residenza sanitaria assistenziale).

Il contesto circostante è caratterizzato da un tessuto edilizio a media densità e di epoca varia, in larga parte risalente alla seconda metà del Novecento, con destinazioni prevalentemente legate alle attività sanitarie, al residenziale e ad alcuni esercizi commerciali. Nell'area sono presenti anche terreni incolti e spazi verdi pubblici. A poca distanza, oltre l'Ospedale San Carlo, è presente il campus universitario dell'Università degli Studi della Basilicata.

La zona si caratterizza per buoni livelli di accessibilità tramite veicoli privati, e sufficienti tramite trasporto pubblico (linee autobus urbane e collegamento ferroviario tramite stazioni regionali Potenza Superiore e Potenza Università). L'asse viario di riferimento è la via Ettore Ciccotti (Strada Statale 7).

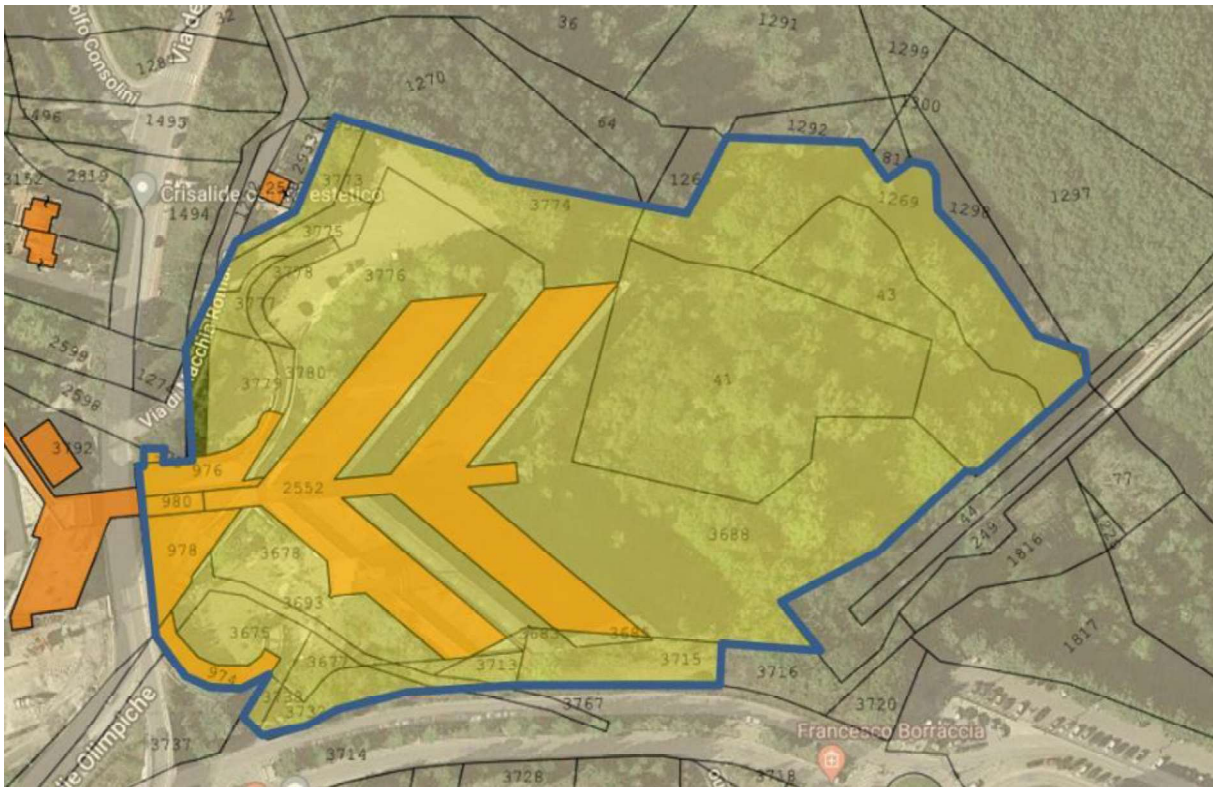
Il centro cittadino è situato a circa 2 km a sud, raggiungibile in circa 10 minuti in auto.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 SCHEDA TECNICA

La proprietà si compone di un complesso edilizio destinato originariamente ad Istituto Ortofrenico per la degenza e la cura di pazienti affetti da patologie psichiatriche. Alla proprietà afferiscono inoltre particelle di terreno agricolo per circa 30.000 metri quadri, in parte retrostanti ai fabbricati in direzione est, e in parte di pertinenza ai fabbricati (giardini, cortili, spazi di manovra e parcheggi). Il dettaglio delle particelle agricole è riportato nella tabella con i dati catastali del capitolo successivo.



Lo stile dell'edificio può essere classificato come neoespressionista, con coperture curvilinee che conferiscono un profilo ondulato al complesso. La facciata è caratterizzata da una rigida griglia geometrica formata da setti inclinati e finestre rettangolari.



La struttura portante verticale e orizzontale è realizzata in cemento armato, così come i solai, del tipo misto a blocchi forati di laterizio. Le murature sono a doppio paramento con camera d'aria e in parte ottenute mediante infissi in alluminio anodizzato. L'accesso al primo e al secondo piano fuori terra dei fabbricati avviene mediante la galleria di collegamento o attraverso i giardini esterni. Internamente i piani sono collegati da corpi scale e da ascensori e montacarichi, oggi non funzionanti.

Negli anni l'edificio ha perso il suo rilievo sanitario a causa della Legge Basaglia del 1978 che superò le istituzioni manicomiali, ed è rimasto separato dalle dinamiche urbane. Versa attualmente in stato di disuso e abbandono, ad eccezione di una porzione del padiglione 24 che ospita al pianterreno e al primo piano il Poliambulatorio Sanitas.

Nella pagina successiva sono riportate le superfici lordo del complesso distinti per piano e corpo di appartenenza.

Corpo	Piano	Superfici interne	Portico	Verande	Superficie lorda
24	T	842	358		1.200
24	1	946		254	1.200
24	2	946		254	1.200
<b>Totale corpo 24</b>		<b>2.734</b>	<b>358</b>	<b>508</b>	<b>3.600</b>
25	T	842	358		1.200
25	1	946		254	1.200
25	2	946		254	1.200
<b>Totale corpo 25</b>		<b>2.734</b>	<b>358</b>	<b>508</b>	<b>3.600</b>
26	T	1.098	267		1.365
26	1	1.128			1.128
26	2	1.128		245	1.373
26	3	1.138		245	1.383
26	4	1.138		245	1.383
26	5	1.138		245	1.383
26	6	193			193
<b>Totale corpo 26</b>		<b>6.962</b>	<b>267</b>	<b>980</b>	<b>8.209</b>
27	T	842	358		1.200
27	1	946		254	1.200
27	2	946		254	1.200
<b>Totale corpo 27</b>		<b>2.734</b>	<b>358</b>	<b>508</b>	<b>3.600</b>
<b>TOTALE</b>		<b>15.164</b>	<b>1.341</b>	<b>2.504</b>	<b>19.009</b>

## 2.2 STATO MANUTENTIVO

Il complesso è in stato di abbandono e versa in condizioni manutentive pessime, ad eccezioni delle porzioni occupate del padiglione 24. Tutti gli impianti tecnologici sono da considerare inutilizzabili e per il ripristino funzionale del bene è necessario il rifacimento completo degli stessi. Non si segnalano problemi strutturali e di tenuta statica degli edifici. Si rileva la presenza di amianto in copertura, per il quale sono necessarie attività di rimozione e smaltimento.

## 2.3 STATO OCCUPAZIONALE

Il complesso risulta del tutto vuoto e inutilizzato, ad eccezione di una porzione del padiglione 24 di circa 1.100 mq, ovvero tutto il pianterreno e parte del primo piano, affittata a Poliambulatorio Sanitas con contratto di locazione sottoscritto il 13 maggio 2004 e successivamente rinnovato con canone annuale che allo stato attuale ammonta a € 89.708.

## 2.4 DATI CATASTALI

La proprietà è identificata catastalmente come segue.

Catasto fabbricati

Comune di Potenza

Congregazione delle Ancelle della Divina Provvidenza

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Superficie catastale	Rendita
30	974	1	B/2	155 mq	3.643,25 €
30	974	2	B/2	343 mq	482,47 €
30	2552	3	B/2	3.488 mq	19.899,91 €
30	2552	4	B/2	6.772 mq	38.013,56 €
30	2552	5	B/2	3.934 mq	20.033,78 €
30	976		B/2	52 mq	766,94 €
30	975		D/1		109,46 €
30	978 - 985		B/2	549	4.727,12 €
30	2552	6	B/2	1.201 mq	8.380,52 €
30	2552	7	B/2	93 mq	542,43 €
30	2552	8	B/2	1.550 mq	10.976,95 €

Catasto terreni

Comune di Potenza

Congregazione delle Ancelle della Divina Provvidenza

<i>Ubicazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Classamento</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza (mq)</i>
POTENZA(PZ)	30	41	VIGNETO	4	5.605
POTENZA(PZ)	30	43	SEMINATIVO	5	2.378
POTENZA(PZ)	30	1220	SEMINATIVO	3	77
POTENZA(PZ)	30	1269	INCOLT PROD	U	3.250
POTENZA(PZ)	30	3675	SEMINATIVO	2	768
POTENZA(PZ)	30	3677	SEMINATIVO	3	223
POTENZA(PZ)	30	3678	SEMINATIVO	2	1.285
POTENZA(PZ)	30	3679	SEMINATIVO	2	50
POTENZA(PZ)	30	3682	SEMINATIVO	2	44
POTENZA(PZ)	30	3683	SEMINATIVO	2	24
POTENZA(PZ)	30	3685	SEMINATIVO	3	87
POTENZA(PZ)	30	3686	SEMINATIVO	2	795
POTENZA(PZ)	30	3688	SEMINATIVO	3	6.160
POTENZA(PZ)	30	3693	RELIT STRAD		345
POTENZA(PZ)	30	3713	SEMINATIVO	2	171
POTENZA(PZ)	30	3715	SEMINATIVO	3	763
POTENZA(PZ)	30	3732	SEMINATIVO	3	471
POTENZA(PZ)	30	3738	SEMINATIVO	2	100
POTENZA(PZ)	30	3766	RELIT STRAD		119
POTENZA(PZ)	30	3773	VIGNETO	2	903
POTENZA(PZ)	30	3774	VIGNETO	2	835
POTENZA(PZ)	30	3775	VIGNETO	2	407
POTENZA(PZ)	30	3776	VIGNETO	2	3.552
POTENZA(PZ)	30	3777	VIGNETO	2	186
POTENZA(PZ)	30	3778	VIGNETO	2	230
POTENZA(PZ)	30	3779	VIGNETO	2	611
POTENZA(PZ)	30	3780	VIGNETO	2	107
<b>TOTALE</b>					<b>29.546</b>