

REGIONE DEL VENETO



ULSS7
PEDEMONTANA

Via dei Lotti, n. 40
36061 Bassano del Grappa (VI)
Codice fiscale e partita IVA 00913430245

N. 1172 DEL 23/06/2025

DELIBERAZIONE
del

DIRETTORE GENERALE

Nominato con D.P.G.R. n. 13 del 26/02/2024

Coadiuvato dai sigg.:

DIRETTORE AMMINISTRATIVO

dott.ssa MICHELA CONTE

DIRETTORE SANITARIO

dr. ANTONIO DI CAPRIO

DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIO – SANITARI

dott. EDDI FREZZA

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA CON IL CRITERIO DELLA STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX ISTITUTO ELIOTERAPICO" DI MEZZASELVA DI ROANA (VI), VIA ALFREDO CAMPIGLIO N. 22. APPROVAZIONE PERIZIA.

IL DIRETTORE GENERALE
DELL'AZIENDA ULSS 7 PEDEMONTANA
dott. Carlo Bramezza

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici dell'Azienda.

Proponente: UOC SERVIZI TECNICHE PATRIMONIALI
Anno Proposta: 2025 Numero Proposta: 1160/25

Il Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, nonché Responsabile del procedimento, attesta che la presente proposta di deliberazione è stata regolarmente istruita nel rispetto della vigente normativa nazionale, regionale e regolamentare: f.to Daniele Panizzo

Il Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali riferisce quanto segue.

Premesso che:

- con atto a rogito del notaio Marsala del 25/01/1935 il Comune di Roana ha donato, a titolo gratuito, al Consorzio Antitubercolare della Provincia di Vicenza n. 2 ettari di terreno per la costruzione in località Mezzaselva di un Istituto Elioterapico. L'immobile così realizzato, attraverso successivi passaggi istituzionali, è pervenuto in proprietà all'ex Azienda ULSS 3;
- l'ex Azienda ULSS 4 Alto Vicentino, a far data dal 01/01/2017, è stata incorporata nell'Azienda ULSS 3 di Bassano del Grappa, dando vita alla nuova Azienda ULSS 7 Pedemontana e, conseguentemente, a decorrere dall'01/01/2017, tutti i rapporti giuridici in essere con l'Azienda ULSS 3 sono stati trasferiti alla nuova Azienda ULSS 7 Pedemontana;
- l'Azienda ULSS 7 Pedemontana risulta, pertanto, ora proprietaria dell'immobile sito in Via Alfredo Campiglio n. 22 a Mezzaselva, frazione del comune di Roana (VI), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 24, subalterno 5, categoria B/2, superficie mq 10.938;
- l'istituto di Mezzaselva, dopo essere stato dismesso dall'uso ospedaliero nell'anno 2005, ha formato oggetto di un contratto di locazione dapprima con la Progetto.33 S.r.l. nel 2013, ceduto successivamente alla Clinica Riabilitativa S.r.l., entrambe dichiarate fallite da parte del Tribunale di Vicenza rispettivamente con sentenza n. 142 del 24/09/2019 e sentenza n. 61 del 23/06/2022;
- a fronte dei mancati pagamenti dei canoni di locazione, l'Azienda Sanitaria ULSS 7 Pedemontana, a seguito di avvio della procedura tesa allo sfratto (convalida di sfratto del 04/03/2020) avvenuto in data 27/06/2022, è rientrata in possesso dell'immobile;
- l'Azienda Ulss 7, stante la situazione sopradescritta, si è attivata per procedere alla vendita dell'immobile, effettuando una perizia di stima dello stesso (quantificata nel 2019 in euro 3.791.000,00 – deliberazione n. 798 del 30/05/2019) ottenendo dalla Regione del Veneto l'autorizzazione alla vendita (DGRV n. 427 del 07/04/2020);
- contestualmente da parte del Comune di Roana, è stato avviato il procedimento di riordino delle terre soggette ad uso civico; procedimento che ha visto una prima deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/05/2020 e che si è concluso con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05/05/2023 che, tra l'altro, inserisce all'interno delle terre soggette ad uso civico anche il sedime in cui insiste l'immobile di Mezzaselva fatta salva conciliazione tra le parti;
- l'Azienda, con nota prot. n. 27268 del 28/03/2023 indirizzata al comune di Roana, si è resa disponibile ad attivare fin da subito la procedura di conciliazione soprarichiamata aprendo un tavolo di confronto con il Comune di Roana;
- la predetta procedura di conciliazione risulta, attualmente, definita così come approvata rispettivamente con deliberazione del Direttore Generale dell'ULSS 7 Pedemontana n. 153 del 31/01/2025 e con Deliberazione del Comune di Roana n. 2 del 16/01/2025, ed è ora in attesa di convalida da parte del Commissario agli Usi Civici di Venezia;

Visto l'art. 2, comma 4, dell'Allegato A della DGRV n. 339 del 24/03/2016, contenente la disciplina generale sulle procedure di alienazione di beni immobili, il quale prevede per le stime dei beni una validità di dodici mesi;

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023, con deliberazione del Direttore Generale n. 737 del 11/04/2025, l'Azienda ULSS 7 Pedemontana, in seguito all'espletamento della procedura di affidamento diretto, pubblicata mediante piattaforma SINTEL ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs. n. 36/2023, è stato affidato all'ing. Ubaldo Fanton il servizio di redazione della perizia di

stima sintetica dell'immobile denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI);

- l'ing. Fanton, con nota ns Prot. n. 46883 del 20/05/2025, ha provveduto a consegnare la perizia di stima dell'immobile di che trattasi, individuando un valore complessivo di € 3.030.500,00, di cui € 2.919.500,00 per l'immobile A "ex Istituto Elioterapico" ed € 111.000,00 per gli altri immobili minori.

Per quanto sopra, il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali propone, pertanto, di:

- approvare, nel testo allegato al presente provvedimento e di cui costituisce parte integrante, la perizia di stima, redatta secondo il criterio della stima sintetica dell'immobile denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI), sito in Via Alfredo Campiglio n. 22, prodotta dall'ing. Ubaldo Fanton che ha individuato un valore complessivo di € 3.030.500,00, di cui € 2.919.500,00 per l'immobile A "ex Istituto Elioterapico" ed € 111.000,00 per gli altri immobili minori;
- trasmettere la predetta stima alla Direzione Risorse Strumentali SSR – Unità Organizzativa Controlli e Governo CRITE della Regione del Veneto comunicando la volontà dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana di procedere all'alienazione del complesso immobiliare denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI) sito in Via Alfredo Campiglio n. 22;
- liquidare la spesa complessiva relativa alla deliberazione del Direttore Generale n. 737 del 11/04/2025 per l'importo di € 7.587,42, IVA 22% e oneri previdenziali di cassa compresi, e che la stessa verrà imputata al conto BA1740B00 – PRG 368 – "ALTRI SERVIZI NON SANITARI DA PRIVATI" – anno 2025.

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la relazione e la proposta del Responsabile del procedimento;

Dato atto che il responsabile dell'UO competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale, regionale e regolamentare;

Vista l'attestazione in merito all'assumibilità della spesa proposta, sottoscritta dal titolare del budget;

Acquisito il parere favorevole dei Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio-Sanitari per quanto di rispettiva competenza;

DELIBERA

1. di approvare, nel testo allegato al presente provvedimento e di cui costituisce parte integrante, la perizia di stima, redatta secondo il criterio della stima sintetica dell'immobile denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI), sito in Via Alfredo Campiglio n. 22, prodotta dall'ing. Ubaldo Fanton che ha individuato un valore complessivo di € 3.030.500,00, di cui € 2.919.500,00 per l'immobile A "ex Istituto Elioterapico" ed € 111.000,00 per gli altri immobili minori;
2. di trasmettere la predetta stima alla Direzione Risorse Strumentali SSR – Unità Organizzativa Controlli e Governo CRITE della Regione del Veneto comunicando la volontà dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana di procedere all'alienazione del complesso immobiliare denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI) sito in Via Alfredo Campiglio n. 22;
3. di liquidare la spesa complessiva relativa alla deliberazione del Direttore Generale n. 737 del 11/04/2025 per l'importo di € 7.587,42, IVA 22% e oneri previdenziali di cassa compresi, e che la stessa verrà imputata al conto BA1740B00 – PRG 368 – "ALTRI SERVIZI NON SANITARI DA PRIVATI" – anno 2025.
4. di incaricare l'UO proponente di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi degli artt. 23 e 37 del D. Lgs. 33/2013 e della L. 190/2012;

5. di dare atto che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo del sito istituzionale dell'Azienda per 10 gg. continuativi, inviata contestualmente al Collegio Sindacale, e diventa esecutiva il giorno stesso della sua pubblicazione, come da norma regolamentare approvata con deliberazione n. 1386 del 27/07/2022.

REGIONE del VENETO AZIENDA ULSS 7 “PEDEMONTANA”
U.O.C. SERVIZI TECNICI E PATRIMONIALI

Affidamento del servizio di redazione della perizia di stima con criterio della stima sintetica dell’immobile denominato “ex Istituto Elioterapico” di Mezzaselva di Roana (VI) Via Alfredo Campiglio n. 22.

Oggetto: CIG B6807B715A



foto di archivio ULSS7

STUDIO dr. ing. Ubaldo Fanton Viale Don L. Sturzo, 125 30020 Marcon (VE)
tel. 041 8626481 cell. 348 7001140 mail ubaldo.fanton@gmail.com

Premessa

Capitolo 1 Le Analisi	pag. 2
1.1 Analisi tecnico-legale	pag. 3
1.2 Analisi urbanistica	pag. 4
1.3 Analisi catastale	pag. 6
1.4 Analisi della consistenza e destinazione dei locali	pag. 9
1.4.1 Destinazione dei corpi minori ed accessori	pag. 11
1.4.1.1 Edifici funzionali alla struttura	pag. 11
1.4.1.2 Edifici non più funzionali; abbandonati o inutilizzabili	pag. 12
1.5 Analisi strutturale	pag. 12
1.5.1 Criticità strutturali	pag. 13
1.6 Analisi impiantistica	pag. 14
1.7 Impianti tecnologici	pag. 15
1.8 Aspetti manutentivi e di contenimento dei consumi energetici	pag. 16
1.9 Analisi distributiva	pag. 17
1.10 Finiture e dotazioni generali	pag. 18
1.11 Arredi ed attrezzature interne	pag. 18

Capitolo 2 Rapporto di stima

Premessa	pag. 19
2.1 Criterio del Costo	pag. 19
2.2 Ulteriori considerazioni di stima nel caso in esame	pag. 26
2.3 Quadro complessivo finale edificio A	pag. 27
2.4 Stima degli immobili secondari	pag. 27

Capitolo 3 Conclusioni	pag. 28
-------------------------------	---------

Bibliografia

Allegato 1) schede dei rilevamenti dei locali

Allegato 2) foto di perizia

Premessa

L'ULSS 7 "Pedemontana", con Deliberazione del Direttore generale n. 737 in data 11/04/2025 ha affidato al sottoscritto Ubaldo Fanton Ingegnere Libero Professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A666 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con studio professionale in Marcon (VE) viale don Luigi Sturzo, 125 il

"Servizio di redazione della perizia di stima con criterio della stima sintetica dell'immobile denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI), Via Alfredo Campiglio n. 22. CIG B6807B715A "

Si richiama il provvedimento della Giunta Regionale del Veneto che con delibera n. 339 del 24 marzo 2016, in ottemperanza alla L.R. 18 marzo 2011 n.7 art. 16, "Piano di Valorizzazione e/o Alienazione del Patrimonio immobiliare", ha approvato la "Disciplina generale sulle procedure per le alienazioni del patrimonio immobiliare della Regione del Veneto."

Scopo quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile riferito al momento attuale - ovvero il valore venale - avvalendosi del criterio di valutazione più idoneo per consentire l'immissione sul mercato del bene.

La relazione di perizia riguarda:

- a) l'edificio principale: immobile di superfice e volumetria considerevoli, valutato libero da arredi, attrezzature, macchinari, vincoli, servitù ed ipoteche;
- b) immobili minori: accessori e di servizio, dismessi o non utilizzabili.

Capitolo 1 Le Analisi

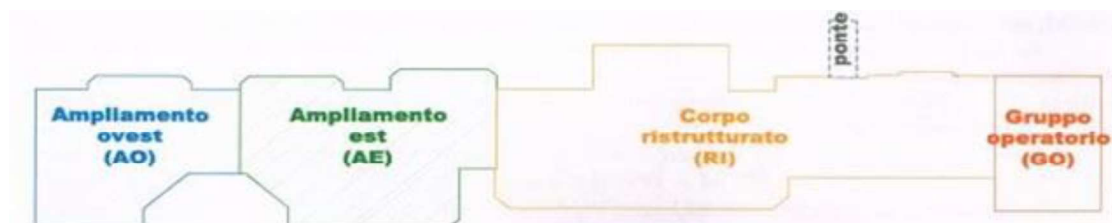
Storia e realizzazione dell'Immobile, che risale alla metà degli anni '30 del secolo scorso, intitolato "Istituto chirurgico ortopedico Vittorio Emanuele III", è descritta nella documentazione consegnata nel maggio 2019, alla quale si rinvia.

Giova ricordare che fino al 2005 il plesso ospedaliero ha pienamente assolto alla funzione sanitaria per cui era stato realizzato, beneficiando di esposizione e clima, condizioni che hanno favorito sia inserimenti di specializzazioni sanitarie che ampliamenti degli immobili nel corso degli anni.



Foto storiche (tratte dalla relazione di verifica della vulnerabilità sismica redatta da NIREM)

La illustrazione sottostante riporta gli schemi degli interventi realizzati negli anni '90 del secolo scorso, allo scopo di agevolare la lettura della relazione di perizia.



Il corpo denominato RI è quello originario, costruito nel 1935; interventi di ordine manutentivo sono avvenuti nel corso degli anni, fino all'intervento complessivo di riqualificazione del 1990.

L'analisi delle caratteristiche tecniche dell'immobile, considerata la complessa vicenda esecutiva, viene affrontata successivamente e per argomenti distinti per evidenziare le differenze presenti tra le quattro componenti dell'immobile.

1.1 Analisi tecnico-legale

Il complesso alla data della presente relazione risulta *“totalmente dismesso dalla funzione ospedaliera di Medicina fisica e Riabilitativa”*, in seguito al Provvedimento dell'Azienda Sanitaria U.L.S.S. 3, in data 26/01/2005 n. 98, avente ad oggetto: ***“Complesso immobiliare ex presidio ospedaliero di Mezzaselva di Roana: trasferimento al presidio ospedaliero di Asiago della funzione sanitaria e dichiarazione di passaggio dal regime demaniale a quello del patrimonio disponibile.”***

Conseguentemente alla determinazione di cui sopra, nel 2013 l'Azienda Sanitaria ha provveduto a pubblicare l'Invito pubblico per la manifestazione di interesse alla locazione dell'immobile (prot. n. 5892 del 06.02.2012).

Con l'aggiudicazione della gara l'U.L.S.S. nel 2013 ha provveduto alla stipula del contratto di locazione dell'immobile, (registrato al n. 6354 Priv. presso Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 22.11.2013) con la Società Progetto 33 s.r.l. - Iniziative Sanitarie – con sede a Creazzo (VI), Largo Tiepolo n. 57.

La Società Progetto 33 s.r.l., nel 2016 terminati gli importanti lavori di manutenzione ed adeguamento eseguiti, ha riaperto la struttura con il nome di **Nuovo Istituto Riabilitativo Elioterapico di Mezzaselva**, con l'acronimo **NIREM**, avente funzioni di Casa di Cura privata specializzata nella riabilitazione in vari campi della medicina.

Il contratto è stato ceduto dopo breve tempo alla società Clinica Riabilitativa S.r.l.

A fronte dei mancati pagamenti dei canoni di locazione, l'Azienda Sanitaria ULSS 7, ha attivato la procedura tesa ad ottenere lo sfratto.

Entrambe le società sono state dichiarate fallite dal Tribunale di Vicenza rispettivamente con sentenza n. 142 del 24/09/2019 e n. 61 del 23/06/2022.

Con la convalida di sfratto avvenuta il 27/06/2022 l'Azienda ULSS 7 è rientrata nel pieno possesso dell'immobile.

La fase di riavvio e riutilizzo in ambito sanitario non ha prodotto i risultati attesi e già nel 2019 l'Ulss 7, stante la situazione sopradescritta, si era attivata per procedere alla vendita

dell'immobile, avvalendosi di una perizia di stima che ne stabiliva il valore, ottenendo dalla Regione del Veneto l'autorizzazione alla vendita (DGRV n. 427 del 07/04/2020).

Agli aspetti legali e di ordine economico si sono però aggiunti anche quelli di carattere giuridico-amministrativo tra Comune di Roana ed USLL 7, inerenti alla vertenza riguardante gli Usi civici dei terreni.

Vertenza che si è protratta con interventi da parte della Direzione Enti Locali della Regione Veneto, perizie e ricorsi al Tar in merito agli indennizzi relativi al conclamato Uso Civico dei terreni da parte del Comune ed in capo all'USLL7 nel corso degli anni.

A conclusione delle operazioni peritali e dei giudizi la perizia depositata in il 29. 11.2024 da parte del CTU incaricato, quantificava l'indennizzo per il terreno di cui al mappale 24 su cui insistono i fabbricati dell'ex Istituto Elioterapico, da parte dell'USLL 7.

Quanto stabilito ed accettato dalle parti ha consentito "la fine del contenzioso e l'accertamento della proprietà libera da usi civici del mappale 24 a fronte del pagamento dell'indennizzo al Comune di Roana per detto mappale da parte dell'USLL7 Pedemontana".

Contenzioso ratificato con "L'approvazione del Verbale di Conciliazione nella lite giudiziaria presso il Commissario per la liquidazione degli usi civici di Venezia da parte della Amministrazione di Roana" nel Consiglio Comunale n. 2 del 16.01.2025 e da parte dell'USLL7 nella Deliberazione del D.G. n. 153 del 31 01 2025.

Per quanto riguarda la presente perizia, stabilito l'ottenimento della piena ed esclusiva proprietà, libera da usi civici del terreno identificato al Catasto terreni Comune di Roana, sez A, foglio 29 mappale 24, su cui insistono i fabbricati costituenti il già "Istituto Elioterapico di Mezzaselva" è stato superato il grosso ostacolo per il vincolo che incideva sulla commerciabilità del bene.

1.2 Analisi urbanistica

Roana (Robàan in linguaggio cimbri) ove sorge il complesso, è un Comune della Provincia di Vicenza, che conta attualmente 4.124 abitanti e fa parte dell'Altipiano dei Sette Comuni.

Si trova nella parte occidentale dell'Altopiano, confina ad ovest con il Comune di Rotzo, a sud con i Comuni di Cogollo del Cengio e di Caltrano, ad est con il Comune di Asiago.

Per estensione territoriale è uno dei comuni più estesi dell'intera Provincia di Vicenza; notevole importanza riveste la superficie complessiva delle aree boscate, superiore ai 54 Km², che coprono oltre il 70% dell'intero territorio Comunale, territorio che risulta compreso tra i 597 e i 2.015 metri con una altitudine media dei centri abitati di poco superiore ai 1.000 metri.

Le particolarità ambientali/paesaggistiche sono date dalla prevalenza di boschi con percorsi naturalistici di media montagna sia estivi che invernali lungo le pendici del Monte Verena che è dotato anche di impianti per lo sci di discesa e di fondo.

Il territorio è distribuito in 6 frazioni: Roana, Mezzaselva, Canove, Campovero, Cesuna, Treschè.

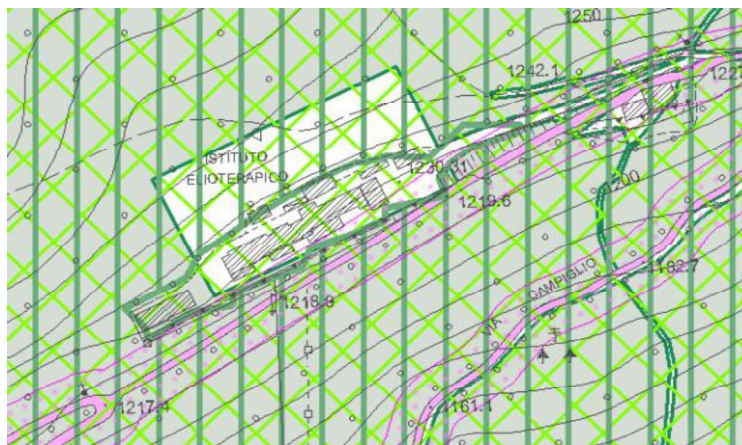
La sede comunale si trova nella frazione di Canove che conta 970 abitanti mentre la frazione di Mezzaselva ha una destinazione prevalentemente agricola con traffico locale.

Nella frazione non risultano presenti uffici/servizi di carattere pubblico e non risultano edifici di pregio storico/ambientale.

La frazione è collegata al capoluogo Asiago con corse di autobus.

L'Ex Istituto Elioterapico si trova ad una quota di 1.258 m.s.l.m. inserito nel Bosco Sprunch che ricopre completamente il Monte Verena, che si trova alle spalle, fino all'altezza di 2.015 m s.l.m. dove si trova l'area sciistica Monte Verena.

Il **PAT** (Piano di Assetto del Territorio) in vigore dal 07/06/2012, alla Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (tav. n. 1.2) **individua per l'area interessata, il vincolo idrogeologico-forestale (R.D. n. 3267/1923) ed il vincolo paesaggistico per le aree boscate (D. Lgs. 42/2004)** rinviando all'art. 5 del Regolamento, per il rispetto delle norme.



Estratto del Piano e legenda



Vincolo idrogeologico-forestale
R.D.L. 30.12.23, n. 3267



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004
Aree boscate

Il **PI** (Piano degli Interventi 2013-2018 variante n. 5B approvato DCC. N. 57 del 29.11.2019) nelle **Norme Tecniche Operative (NTO)** all'art. 46 individua la destinazione delle "Aree per attrezzature di interesse comune" e ne definisce indici, copertura fondiaria, altezze.

In particolare, al comma 6 riporta: ***"Per gli immobili dell'ex Istituto Elioterapico di Mezzaselva (F27) il PI promuove la definizione, in accordo con gli Enti interessati, di un complessivo progetto finalizzato al riutilizzo ed al recupero delle strutture esistenti a fini sanitari e/o sociali (strutture ospedaliere, case di cura, casa di riposo,)"***.

L'area risulta pertanto destinata alla realizzazione di servizi come da legenda di seguito:

Aree destinate alla realizzazione di servizi



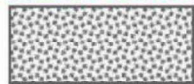
Fa - Aree per l'istruzione



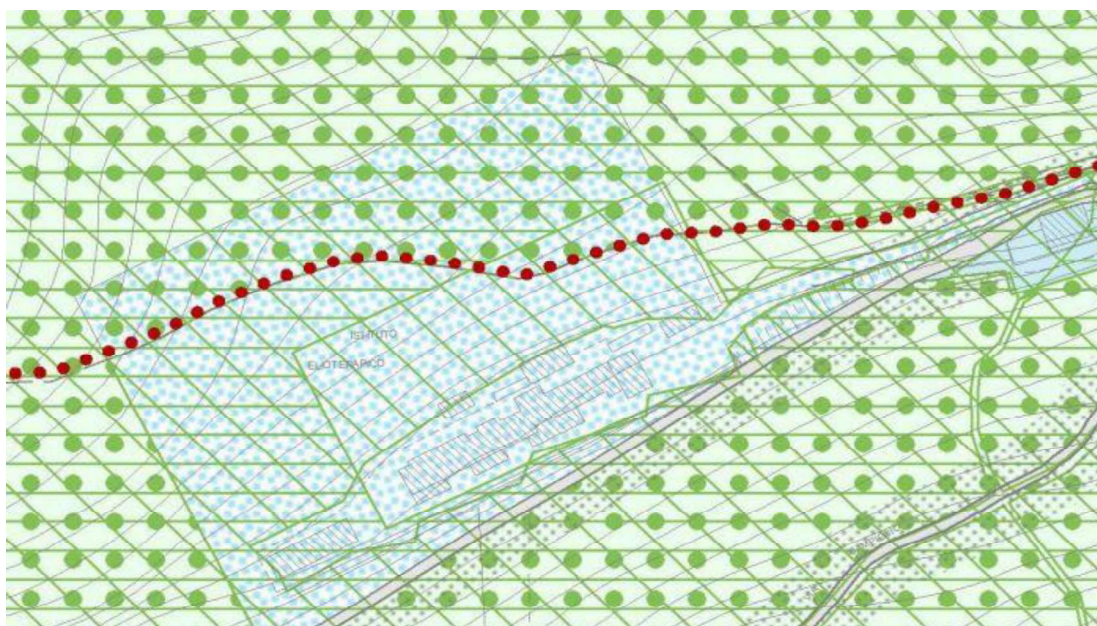
Fb - Aree per attrezzature di interesse comune



Fc - Aree a parco ed attrezzature sportive



Fd - Aree a parcheggio pubblico



Il **PI** assegna inoltre all'area boscata circostante la valenza di **“area di connessione naturalistica (Buffer zone)”**, riservando per la porzione al di sotto del sentiero CAI (linea puntinata in rosso), un'area per la realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso il 16 12 2024, per i mappali del foglio 29, in particolare per il mappale 24 stabiliva “Zona pubblica Tipo b Ospedale/Casa di cura per l'intero” e per i “mappali 25-42-40-43 la destinazione per Servizi di interesse comune di “tipo b” pubblica per intero”. (Allegato 2 e planimetria catastale)

Nel complesso l'analisi urbanistica, oltre a confermare la “vocazione” sociale dell’“Ex Istituto Elioterapico di Mezzaselva”, promuove il recupero nel rispetto delle caratteristiche e dotazioni compatibili con i vincoli idrogeologici ed ambientali e con servizi adeguati all'utilizzo attuale.

Il recente riconoscimento di Uso Civico rafforza la possibile futura destinazione dell'immobile.

1.3 Analisi catastale

Gli immobili di perizia risultano identificati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vicenza. Catasto Terreni Comune di Roana – foglio 29

- Particella 24 cat. B/2 sita in via Alfredo Campiglio n. 22, Mezzaselva, frazione del Comune di Roana (VI)

Intestati: Azienda ULSS n. 7 "PEDEMONTANA" Bassano del Grappa C.F. 00913430245.

Il terreno confina lungo tutti i lati con il bosco di proprietà del Comune di Roana e, per un breve tratto ad est, con via A. Campiglio.

Il compendio immobiliare è composto da un insieme di fabbricati e pertinenze ubicate in posizione isolata lungo le pendici del Monte Verena.

Più precisamente, rispetto alla frazione di Mezzaselva, l'edificio si trova a circa 2 km dal centro abitato, lungo la strada che porta agli impianti sciistici di monte Verena.

La visura storica per immobile in data 09 04 2025 in Allegato 2) riporta per le particelle:

n. 24 (zona pubblica per intero Tipo b Ospedale) superficie 13.770 mq.

n. 43 (zona pubblica per intero Tipo b Ospedale) superficie 1.400 mq.

n. 26 (in parte zona pubblica, viabilità, agricola) superficie 5.000 mq.

A seguire la planimetria del foglio 29, con segno in rosso la particella n. 24 in cui sono compresi gli immobili di perizia, le foto estratte da Google Heart e alcune foto degli esterni.





In Allegato 2) Foto eseguite al sopralluogo del 30 aprile 2025: esterni, locali interni e finiture.

1.4 Analisi della consistenza e destinazione dei locali

La documentazione “as built” si riferisce al completamento dei lavori di ampliamento e riordino complessivo degli edifici, avvenuta nel 1990.

Le schede degli edifici, per agevolare la visione complessiva dell’edificio, sono state unite ed accorpate per piano.

Al sopralluogo del 30 04 2025, presenti gli incaricati dell’USLL 7 e con l’ausilio delle schede, è stata eseguita la verifica speditiva per ogni piano, che ha consentito di confermare la esatta corrispondenza del realizzato con le planimetrie consegnate.

I corpi dell’edificio contrassegnati con la sigla AO (ampliamento Ovest), AE (ampliamento Est), RI (corpo centrale ristrutturato), sono di pari altezza e si sviluppano su: piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, sottotetto.

Il blocco GO (gruppo sale operatorie) si sviluppa con un modesto piano interrato, con funzione di connessione con gli interrati adiacenti, un piano terra, primo, sottotetto.

L’immobile nel suo complesso è inscrivibile in un rettangolo di 127 m. di lunghezza, per circa 25 m. di larghezza. L’altezza fuori terra è di 18 m.

Le schede sono riportate in Allegato 1)

NOTA per l’Allegato

Contiene la documentazione planimetrica del fabbricato A, che costituisce il documento principale per l’elaborato di stima; sono individuabili i quattro corpi allineati, separati da “giunti tecnici, “ le campiture di colore” individuano le funzioni.

Le schede, realizzate con un rapporto di scala e numeri assegnati ai locali che individuano la destinazione, hanno consentito la compilazione delle tabelle per la determinazione delle superfici, distinte per funzioni.

Destinazioni individuate:

S.D. camere degenza; **S.P.** salette da pranzo; **A.M.** ambulatori medici

1-2 atri-corridoi; 3/4 bagni/antibagni; 4 bagni in camera; 5-6-7 locali minori-ripostigli-cavedi
11 Terrazze; Palestre, piscina, chiesa.

Tabella 1) Blocco AO Ampliamento Ovest

Blocco AO Ampliamento Ovest					
Piano interrato	Percorso passante, locali vari, magazzini, ripostigli, impianti				
	400,2 mq				
Piano terra	n. 2 sale trattamenti 165,7 mq	palestra grande 176,8 mq	corridoio 74,9 mq	locali minori servizi vari 18,6 mq	
Piano primo	n. 3 degenze 154,4 mq	sala da pranzo 51,6 mq	corridoio 53,4 mq	locali minori servizi vari 57,8 mq	terrazza 127,3 mq
Piano secondo	n. 3 degenze 150,5 mq	sala da pranzo 40,8 mq	corridoio 49,8 mq	locali minori servizi vari 39,6 mq	terrazza 78,7 mq
Piano terzo	n. 3 degenze 126,4 mq	sala da pranzo 40,3 mq	corridoio 38,7 mq	locali minori servizi vari 30,4 mq	terrazza 50,3 mq
Sottotetto	vani tecnici, impianti, distribuzione impianti				
	230,7 mq				

Tabella 2) Blocco AE Ampliamento Est

Piano interrato	Percorso passante, locali vari, magazzini, ripostigli, impianti				
	510,1 mq				
Piano terra	piscina 273,7 mq	palestra piccola 90,2 mq	atrio ingresso corridoio vani tec. 211,4 mq	locali minori servizi vari 31,2 mq	
Piano primo	n. 3 degente 152,4 mq	astanteria cucinetta 40,7 mq	atrio ingresso corridoio vani tec. 240,1 mq		terrazza 148,5 mq
Piano secondo	n. 3 degente 139,7 mq	astanteria cucinetta 29,6 mq	atrio ingresso corridoio vani tec. 240,2 mq		terrazza 52,0 mq
Piano terzo	n. 3 degente 101,4 mq	astanteria cucinetta 29,6 mq	atrio ingresso corridoio vani tec. 236,3 mq		terrazza 46,6 mq
Sottotetto	vani tecnici, impianti, distribuzione impianti				
	364,7 mq				

Tabella 3) Blocco RI Corpo Storico ristrutturato

Piano interrato	Percorso passante, locali vari, magazzini, ripostigli, impianti						
	616,5 mq						
Piano terra	chiesa 80,4 mq	palestra grande 320,2 mq	ambulatori n.6 211,4 mq	sala raggi 48,3 mq	corridoio connettivo 360,8 mq	locali minori 41,4 mq	terrazza 11,6 mq
Piano primo	n. 8 degente 368,2 mq		ambulatorio infermeria 85,3 mq		corridoio connettivo 283,5 mq	locali minori 68 mq	terrazza 177,5 mq
Piano secondo	n. 8 degente 357,0 mq		ambulatorio infermeria 85,3 mq	sala fanghi 63,9 mq	corridoio connettivo 273,9 mq	locali minori 25 mq	terrazza 146,2mq
Piano terzo	n. 4 degente 153,5 mq		ambulatorio infermeria 85,3 mq	sala riunioni 87,3 mq	corridoio connettivo 258,2 mq	locali minori 92 mq	terrazza 202,1 mq
Sottotetto	vani tecnici, impianti, distribuzione impianti						
	673,6 mq						

Tabella 4) Blocco GO Gruppo operatorio (al grezzo, incompleto)

Piano interrato 55,2)	Piccolo locale di comunicazione con le unità adiacenti				
	41,5 mq				
Piano terra	astanteria ora ufficio 100,0 mq	pronto soccorso 50,6 mq	camera calda 67,7 mq	corridoi vani tecnici 55,2 mq	
Piano primo	sale operatorie 135,6 mq			Connettivo 130,3 mq	
Sottotetto	Impianti di servizio alle sale operatorie 283,3 mq				

L'elaborazione dei dati ha consentito la determinazione delle superfici complessive, arrotondate al mq.

I parametri fondamentali risultano:

- 38 Camere di degenza
- 119 Posti letto complessivi
- Superfici distribuite come di seguito:

A) Superficie delle camere di degenza e salette pranzo	1.933 mq
B) Palestre, piscina, ambulatori, sale trattamenti, chiesa	1.912 mq
C) Corridoi, atri, percorsi	2.246 mq
D) Locali minori, ripostigli, ecc.	539 mq
E) Terrazze direttamente comunicanti con le degenze	1.041 mq
F) Interrati (magazzini solo in parte utilizzabili)	1.568 mq
G) Sottotetti (solo per impianti di distribuzione)	1.552 mq
H) Gruppo operatorio (al grezzo e non utilizzabile)	254 mq

Ai sensi del DPR 23 03 1998 n. 138 art.3 che definisce le categorie catastali di riferimento ed i relativi parametri da applicare per i calcoli delle superfici commerciali, l'immobile rientra nella categoria catastale: ***"P Unità immobiliari speciali a destinazione pubblica o di interesse collettivo"***.

L'applicazione dei coefficienti di riferimento per la determinazione delle superfici commerciali nette ha consentito la determinazione delle superfici nette finali:

Vani A) per intero	1.933 mq
Vani B) per intero	1.992 mq
Vani C) per intero	2.246 mq
Terrazze (30% in quanto direttamente comunicanti)	312 mq
Vani D,F,G,H) (25 %)	978 mq

totale netto commerciale edificio A	7.521 mq
centrale termica (25 % di 780 mq)	195 mq

1.4.1 Destinazione dei corpi minori ed accessori

La particella 24 fg. 29 comprende anche alcuni edifici minori. Alcuni risultano indispensabili per il funzionamento dell'Istituto, altri appaiono di modesto o nullo interesse ai fini della stima complessiva in quanto obsoleti, in disuso o inaccessibili.

1.4.1.1 Edifici funzionali alla struttura

Edificio D: centrale termica: sono installate quattro caldaie per il riscaldamento di tutto il complesso, autoclavi, pompe di distribuzione e trattamento acque; locali magazzino per parti di ricambio, locale trasformatori, locale di consegna Energia Elettrica gestito da Enel, piccola officina meccanica, locali obitorio.

Superficie complessiva di mq. 780; i locali hanno un discreto stato manutentivo, mentre la dotazione delle componenti impiantistiche risultano datate da considerare fuori uso.

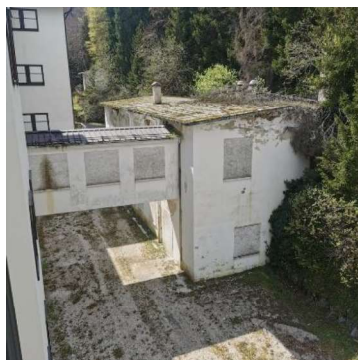
Edificio B: originariamente abitazione del custode, poi adibito a portineria ed ufficio amministrativo. Da tempo non utilizzato, evidenzia carenze manutentive significative. Superficie complessiva mq. 228.

Fabbricato F: tettoia per ricovero auto.

Edificio H: box/struttura per il deposito delle bombole dei gas medicali, realizzata interamente in cemento armato, priva di ogni attrezzatura.

1.4.1.2 Edifici non più funzionali; abbandonati o inutilizzabili

Fabbricato D: corpo cucine, totalmente dismesso. Risulta collegato con il corpo principale mediante una “struttura a ponte” con interdetto l’accesso. Lo stato di conservazione è molto scadente con edificio inutilizzabile.



1.5 Analisi strutturale

Riguarda separatamente i quattro “corpi” che compongono l’immobile in riferimento agli interventi di realizzazione o ristrutturazione.

Ampliamento (AO e AE)

L’ampliamento, individuato con due sigle, in realtà è stato realizzato contemporaneamente. Consiste in due porzioni di edificio speculari per forma e dimensioni rispetto al giunto tecnico che le separa; sono realizzate ad ovest dell’edificio storico.

I lavori sono iniziati nel 1986 ed ultimati nel 1990 su progetto del Dipartimento dei Lavori Pubblici della Regione Veneto.

La pianta è iscrivibile in un rettangolo di dimensioni 24 x 55 metri; si compongono di piano interrato, quattro piani fuori terra e sottotetto, accessibile solo per le manutenzioni degli impianti tecnologici e loro alloggiamento.

Procedendo in altezza, ad ogni piano la superficie utile in pianta si riduce per far posto alle terrazze antistanti e comunicanti con le camere di degenza, consentendo l’attività di cura elioterapica.

L’altezza complessiva fuori terra è di 24 m, superiore a quella attualmente prevista dagli strumenti urbanistici per la zona. L’altezza interpiano è di m. 4.28;

Corridoi di collegamento e stanze di degenza sono dotati di controsoffitto per il passaggio e la manutenzione degli impianti tecnologici.

Le strutture sono in realizzate con telai e setti portanti in c.a.; I solai con lastre prefabbricate del tipo “Predalles” e getto di calcestruzzo di completamento. Le pareti di tamponamento sono in laterizio, intonaco “a civile” esterno ed interno, tinteggiatura con pitture lavabili e/o di tipo plastico.

Giunti tecnici sono presenti tra i due “blocchi AO ed AE”.

Gli edifici risultano collaudati dal punto di vista strutturale con esito positivo.



Corpo ristrutturato (RI)

Costituisce la porzione centrale dell'edificio, l'edificio storico originale. L'intervento di ristrutturazione ha interessato la volumetria nel suo complesso, con ridistribuzione planimetrica complessiva e sopraelevazione di un piano e sottotetto.

Pianta rettangolare di dimensioni 24,5 x 59 m. Anche in questa porzione sono presenti le terrazze a copertura dei locali sottostanti. I lavori risalgono tra il 1991 e il 1994, dopo gli ampliamenti delle porzioni "ex novo". La struttura portante non ha caratteristiche omogenee, trattandosi di interventi eseguiti in varie fasi prima delle vigenti disposizioni tecniche di aggiornamento previste per il Cemento Armato. (*Norme tecniche per l'uso del cemento armato definite dalla NTC 2018 (Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018) e Circolare 21 gennaio 2019 incluse le strutture sismiche*).

Al piano interrato le fondazioni esistenti sono state rinforzate mediante "inserimenti" di setti in c.a.; in alcuni locali sono evidenti gli interventi "localizzati" nelle murature in pietra. Ai piani superiori la struttura procede con murature di mattoni pieni e porzioni "di struttura a telaio in c.a."; i solai sono di tipo tradizionale in latero-cemento e getto di completamento.

Gruppo operatorio (GO)

Il blocco doveva essere adibito a sale operatorie si trova alla estremità est in corrispondenza dell'accesso principale e direttamente sopra al pronto soccorso. Risulta realizzato solo al grezzo; una porzione del piano terra è stata momentaneamente adibita ad ufficio amministrativo. È stato realizzato in concomitanza con i lavori di ampliamento della estremità ovest. Ha pianta rettangolare di 20,4 x 13,5; questa struttura è totalmente in c.a. Si sviluppa su due piani fuori terra ed ampio sottotetto che era destinato ad alloggiare gli impianti tecnologici delle sale operatorie, mai realizzate. Il blocco GO non ha mai svolto la funzione per cui era stato realizzato.

1.5.1 Criticità strutturali

Considerato l'utilizzo di primaria importanza per l'immobile, sono opportune alcune considerazioni di carattere strutturale.

Premessa.

Come più sopra riportato tutti gli interventi di ampliamento e ristrutturazione complessiva sono antecedenti alla vigente normativa contenuta nelle NTC 2018 ed alla classificazione sismica del Comune di Roana che attualmente rientra in **zona sismica di grado 3**.

Conseguentemente i progetti strutturali non necessitavano della applicazione degli attuali criteri per il calcolo, l'esecuzione e la verifica delle strutture in cemento armato, incluse le strutture sismiche.

Le strutture **portanti realizzate ex novo per gli ampliamenti (Ao, Ae)**, per quanto è stato possibile constatare, appaiono comunque rispondere per dimensioni e distribuzione planimetrica, all'uso richiesto dall'edificio.

Diverse le considerazioni per il **Corpo RI**.

L'originario edificio è stato ristrutturato completamente con interventi importanti, ma non **"omogenei"**. Ha pianta rettangolare di dimensioni 24,5 x 59 m.; si compone di un piano interrato, quattro piani fuori terra, un piano sottotetto; altezza complessiva 20,5 m. Gli interventi di ridistribuzione hanno portato ad un edificio strutturalmente "eterogeneo per quanto riguarda le strutture portanti". La predominante dimensione di 59 m. in lunghezza, la sopraelevazione di un piano e la "massa del sottotetto in cemento armato", contrastano con la mancanza di murature in senso ortogonale; le planimetrie del progetto di ristrutturazione non evidenziano la presenza di setti irrigidenti. Criticità che potrebbe essere accentuata dalla sopraelevazione della massa **rigida**, del nuovo sottotetto. Sono presenti modeste, ma ripetitive fessurazioni, in corrispondenza di ogni piano.

1.6 Analisi impiantistica

L'Azienda USLL7 ha mantenuto attivo il servizio di controllo e "manutenzione di base" della impiantistica sia elettrica che idrica con cadenza periodica, in particolare per quanto attiene i servizi di sicurezza antincendio ed intrusione.

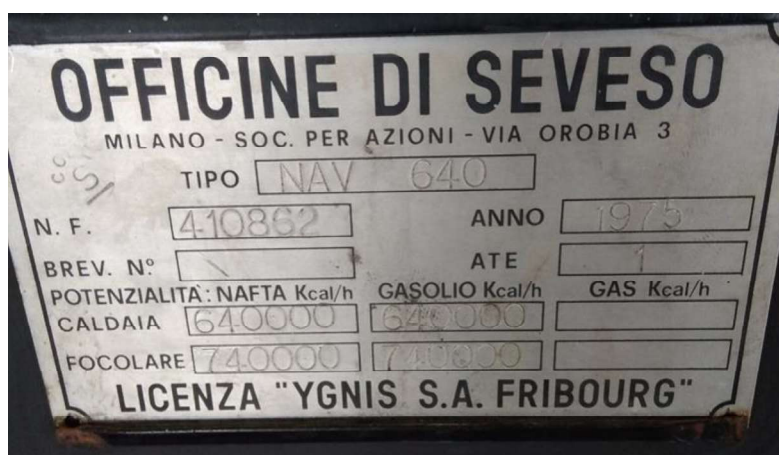
- L'impianto di distribuzione elettrica risulta collocato nei controsoffitti e parzialmente sottotraccia; i quadri elettrici di sezionamento e distribuzione sono collocati in locali dedicati adiacenti ai vani ascensori; le caratteristiche dei materiali risultano conformi all'epoca di realizzazione, e per quanto possibile appurare, appaiono in discreto stato di efficienza ma l'epoca di prima installazione ha oltre 35 anni.
- I bagni risultano completi di doccia per ogni stanza di degenza, con sanitari e rubinetteria adeguata.
- L'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria per cucinette, ambulatori, stanze dei trattamenti terapeutici ed altri locali igienici, per quanto è stato possibile accertare appare in discreto stato di efficienza.
- L'impianto di riscaldamento è suddiviso in tre porzioni corrispondenti ai blocchi (AO/AE), (RI), (GO). Quest'ultimo realizzato solo per il piano terra.
- L'impiantistica e la distribuzione del calore appaiono di gestione complicata per le necessità di apporto calorico nelle varie zone dell'immobile (palestre, piscina terapeutica, sale di degenza, ambulatori, sale massaggi, ecc.).
- I corpi scaldanti in genere in ghisa vengono alimentati da linee di distribuzione che, come confermato dal tecnico manutentore presente al sopralluogo, partendo dalla centrale termica collocata alla estremità ovest del complesso, lungo canali prima interrati e poi lungo corridoi sotterranei risalgono attraverso cavedi ai sottotetti dove avviene la distribuzione e la ridiscesa ai piani. Considerato il lungo ed articolato percorso risulta impossibile verificare lo stato di efficienza delle condutture ed il loro isolamento, tanto più che le caldaie di cui si dirà di seguito, risultano fuori uso.

In centrale termica sono presenti quattro caldaie di potenza varia, omologate per gasolio o nafta; la targhetta di omologazione non risulta sempre visibile e per una si riscontra la data del 1975, quindi oltre 50 anni dalla prima messa in funzione.

Tre bruciatori sono datati inizio anni 2000; il quarto ha una età indefinibile. Si riscontrano lavori eseguiti in tempi relativamente recenti per la coibentazione dei canali di fumo in uscita. Non è possibile verificare il funzionamento, gli aspetti di sicurezza, manutenzione e verifiche



della combustione. Il tecnico manutentore dipendente del USLL7, presente al sopralluogo, conferma che in stagione invernale viene eseguito in media un sopralluogo alla settimana alla unica caldaia in funzione, destinata al mantenimento della temperatura minima dei circuiti.



- Impianto di rilevazione incendi risulta presente e distribuito ai piani.
- Impianto di spegnimento sprinkler è presente solo in alcuni locali; non è possibile rilevare il funzionamento.
- Estintori a parete, risultano distribuiti uniformemente in tutto il complesso ma verificati fino al 2018.
- Impianto di video sorveglianza è presente; viene confermato il funzionamento.
- Impianto Wi-Fi installato dal precedente Conduttore. Non è possibile verificare l'efficienza.
- Impianto di distribuzione dei gas medicali è presente nelle stanze di degenza ma non risulta essere stato attivato.
- Sono presenti n. 4 ascensori ad uso pubblico con finitura del vano in acciaio inox, adatti a contenere un letto di degenza; attualmente sono senza alimentazione e non risultano disponibili le verifiche biennali degli impianti e tantomeno i controlli d'uso.

1.7 Impianti tecnologici

Tutti gli impianti tecnologici presenti negli immobili risalgono pertanto all'epoca della ristrutturazione complessiva avvenuta negli anni 1990. Del periodo ne risentono in particolare gli impianti di riscaldamento le cui tecnologie hanno avuto una notevole evoluzione negli ultimi 10 anni, con una significativa incidenza per quanto riguarda la economicità di gestione. In parallelo la gestione delle aree riscaldate si riverbera sul benessere degli utenti, sulle emissioni, sul risparmio energetico.

In conclusione, l'impiantistica complessiva risente in maniera significativa, della vetustà di impianto.

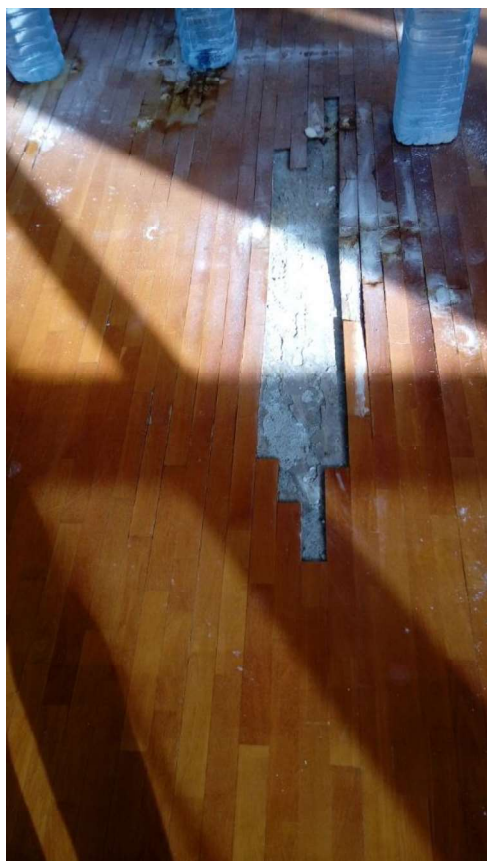
1.8 Aspetti manutentivi e di contenimento dei consumi energetici

Il periodo di inattività della struttura ha evidenziato la **necessità di eseguire significativi e diffusi interventi manutentivi**, con sostituzione di componenti tecnologiche di rilievo (caldaie, bruciatori, pompe, autoclavi, coibentazione delle condutture, isolamenti) ed il relativo adeguamento delle linee di distribuzione.

Altra importante aspetto di criticità riscontrata riguarda le componenti dell'involucro edilizio, quello che più oltre verrà identificato come "scatola edilizia".

Ha stretta relazione con i consumi energetici ed il benessere ambientale, in particolare per i locali con le pareti nord del piano terra, prive totalmente di soleggiamento ed in prossimità del muro di contenimento della collina; le pareti nord dei piani superiori; la generalità dei pavimenti delle terrazze, che costituiscono il soffitto dei locali palestra, piscina e degenze.

Le terrazze che sono state oggetto di vari interventi manutentivi presentano ancora difetti di impermeabilizzazione e insufficiente coibentazione verso i piani sottostanti. Sono diffuse le infiltrazioni di acqua verso i soffitti sottostanti a causa di fessurazioni trasversali ricorrenti, il conseguente ristagno d'acqua dal soffitto ed il grave percolamento sul pavimento, inconveniente che si accentua pesantemente in inverno con la permanenza di neve sulle terrazze. Le foto si riferiscono al locale palestra del corpo RI.



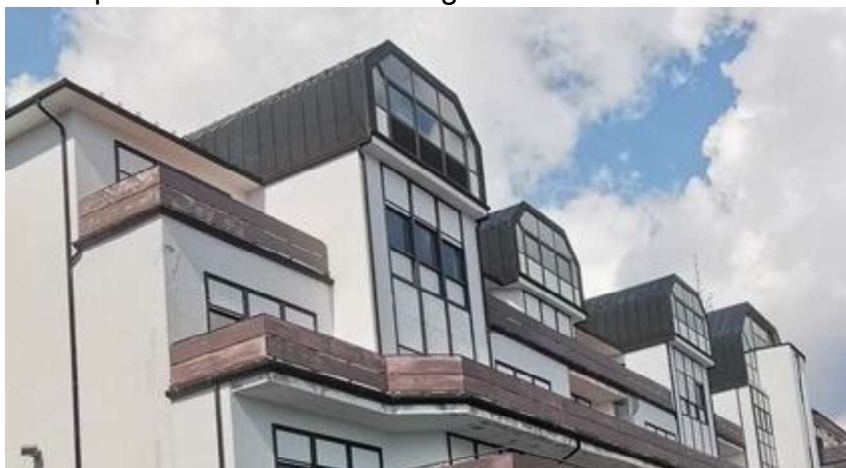
Considerata l'altitudine di oltre 1200 m.s.l.m. i serramenti in generale risultano poco adeguati per il contenimento delle dispersioni termiche, in particolare nei locali di degenza

ed attività come palestre, piscine, locali di riabilitazione e ginnastica. Le porte di comunicazione con le terrazze non impediscono le infiltrazioni dal ristagno della neve.

In tema di efficientamento energetico anche la copertura dell'edificio necessita di una considerazione. La copertura ampia ed esposta ottimamente con orientamento est-ovest si presterebbe ad una ottimale posa di un impianto fotovoltaico, ma la attuale configurazione non lo consente.

I corpi sporgenti a sud, con finestrature frontali ed il tetto di copertura sagomato su cinque falde, si innestano ortogonalmente con la linea di colmo del tetto principale; ne derivano importanti volumi che costituiscono concreta difficoltà per la razionale posa e conseguente resa di pannelli fotovoltaici integrati a filo falda.

Considerata la ampia estensione del tetto la loro applicazione potrebbe consentire un notevole risparmio e contributo energetico.



In Allegato 2) documentazione fotografica completa.

1.9 Analisi distributiva

L'ingresso pedonale e carraio all'immobile è posto ad Est; dallo stesso è previsto anche l'accesso per il Pronto soccorso, dei mezzi di servizio, delle auto del personale oltre che dei pazienti ed accompagnatori.

Lungo il lato sud, in corrispondenza della unione tra corpi di ampliamento (AO e AE) ed il corpo ristrutturato (RI), si trova l'ingresso pedonale dell'Istituto, che immette in un ampio atrio, con reception, due ascensori e vano scala per i piani.

La spina distributiva di tutto il complesso è costituita da un corridoio lungo l'asse principale dell'edificio, che con una lunghezza di oltre 120 metri, connette degenze, locali accessori, ambulatori, sale per le terapie, locali per la riabilitazione.

Le stanze complessive sono distribuite:

- 14 al piano primo con 51 posti letto
- 14 al piano secondo con 46 posti letto
- 10 al piano terzo con 22 posti letto

Totale 119 posti letto.

L'edificio è servito da due vani scala e quattro ascensori con dimensioni compatibili per accogliere barella/letto di degenza.

Il blocco che doveva essere adibito a sale operatorie si trova alla estremità est in corrispondenza dell'accesso principale, direttamente sopra a quello che doveva essere il pronto soccorso.

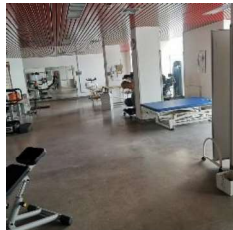
1.10 Finiture e dotazioni generali

Complessivamente le finiture installate sono ancora in discreto stato di efficienza.

- Pavimenti in linoleum con rialzo/risvolto arrotondato lungo le pareti con funzione di battiscopa e pulizia.
- Porte interne tamburate in legno con specchiatura in laminato colorato; cassa a vista in legno naturale, dimensioni conformi per il transito di un letto di degenza.
- La pavimentazione e le porte delle degenze risultano differenziate per colore ai vari piani:
piano terra: linoleum grigio, porte dei locali bianche.
piano primo: linoleum verde, porte verdi.
piano secondo: linoleum blu, porte blu.
piano terzo: linoleum grigio/azzurro, porte gialle.
- Porte interne di suddivisione tra i reparti e gli atri, a chiusura automatica in caso di incendio, certificate REI.
- Serramenti in alluminio elettro-colorati bianco con vetrocamera 12 mm.
- Oscuranti/tapparelle in alluminio con funzionamento elettrico.
- Controsoffitti nei corridoi delle degenze con doghe in alluminio.
- Controsoffitti dei locali di degenza con quadroni prefabbricati di "Eraclit", o fibre di gesso-cemento microforati o materiale simile.
- Corpi scaldanti: radiatori in ghisa con valvole termostatiche.
- Scale rivestite con marmo chiaro
- Pavimenti degli atri in marmo con inserto centrale in marmo
- Locale palestra di 176 m² al piano terra corpo AO molto ammalorato
- Locale piscina terapeutica di 273 m² al piano terra del corpo AE
- Locale palestra di 320 m² al piano terra del corpo RI

1.11 Arredi ed attrezzature interne

In occasione del sopralluogo del 30 04 2025 in vari locali della struttura risultavano presenti arredi. In particolare, in molte stanze di degenza, letti con caratteristiche ospedaliere, comodini, sedie. Nelle sale palestra attrezzature specialistiche per l'attività fisica e riabilitativa, nella sala piscina attrezzature per la mobilità in acqua, in alcune altre sale attrezzature di monitoraggio e mediche, monitor ed alcuni computer.



Tutte le attrezzature risultano numerate ed inventariate a cura della procedura fallimentare. Non rientrano nella valutazione, in quanto l'immobile, come da incarico ricevuto, deve essere considerato libero da cose, servitù ed ipoteche.

Capitolo 2 Rapporto di stima

Premessa

Individuate con le analisi le caratteristiche dell'immobile necessita la individuazione del criterio di stima da adottare compatibile con l'”**oggetto**” da stimare.

In seguito alla comunicazione di incarico per la redazione della stima, il sottoscritto ha preso contatto con gli Uffici della ULSS7 ed in data 30 aprile 2025 è stato eseguito il sopralluogo all'immobile per verificare lo stato dei luoghi, la consistenza, lo stato di manutenzione o e quant'altro utile per l'espletamento dell'incarico.

Il sopralluogo ha consentito di:

- appurare la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile alle precedenti analisi;
- confermare le funzioni costruttive esecutive a cui è destinato l'immobile;
- confermare sulla base delle norme urbanistiche del Comune di Roana la destinazione e l'utilizzo a fini sociosanitari e sociali
- affermare ***in modo univoco che l'immobile è unico, con caratteristiche non comparabili con altri presenti in loco, con una destinazione urbanistica specifica ed una serie di aspetti valutativi particolari.***

Nelle perizie di stima l'aspetto economico assume un ruolo primario al fine di individuare il più probabile valore che si realizza al termine di una *ordinaria trattativa di compravendita*.

Considerazioni:

- Una *ordinaria trattativa* comporta la disponibilità di un certo numero di beni simili presenti sul mercato sia sul piano volumetrico che di destinazione.
- Superfici utili, dimensioni fruibili o calpestabili intese in senso stretto non ricoprono e tantomeno determinano, in questo caso, un criterio di primaria importanza, essendo altri i criteri valutativi importanti.
- La comparazione dei prezzi di offerta presenti sul mercato non ha pratico riscontro in quanto l'offerta del bene è unica.

Si ritiene quindi esclusa la possibilità di applicare il metodo comparativo in quanto mancano i presupposti.

Ne consegue la necessità di affrontare il tema con un approccio basato sulla individuazione di criteri statistici e matematico-analitici.

Considerazione che ha portato ad individuare il metodo del “Cost Approach” che consente di individuare “il più attendibile valore che necessita per realizzare un nuovo immobile di pari caratteristiche al quale applicare i coefficienti correttivi adatti al caso.”

2.1 Criterio del Costo

Il “**Criterio del valore del costo o “Cost Approach”**”, rispondendo alle necessità della presente stima, appare adatto ed attendibile in quanto:

- Trova particolare applicazione nella valutazione di beni con destinazione speciale, vincolata o particolare, che per tipologia sono raramente o mai presenti sul mercato.
- Si basa su un principio economico “... secondo il quale per un bene, un potenziale acquirente non è disposto a pagare più del costo che dovrebbe sostenere per ottenere un bene di pari utilità, mediante il suo acquisto o la sua costruzione.”

- Consente di valutare aspetti specifici: a) fasi costruttive eseguite per stralci e tempi successivi, con l'applicazione di coefficienti di correzione temporale; b) incidenza degli spazi distributivi, non sempre rispondenti ad una economicità dei percorsi; c) aspetti di efficienza energetica; d) incidenza delle trasformazioni avvenute rispetto alla vita utile residua dell'immobile; e) evoluzioni di carattere impiantistico.

Il Criterio del Costo si avvale di tre componenti:

1. Costo della produzione edilizia **C_p**
2. Stima del valore di mercato del terreno, nell'uso e nella attuale destinazione urbanistica e relative prescrizioni
3. Applicazione dei fattori di deterioramento fisico, di obsolescenza dei materiali, dei livelli di funzionalità impiantistica e normativa alla data della stima.

NOTA

Informazioni attendibili sono contenute nel Contributo di ricerca n 344/2023 dal titolo **OSPEDALI: Principi progettuali e costi teorici di costruzione** edito dall'Istituto IRES Piemonte nel 2023.

Ricerca che oltre ad essere recente e dettagliata, analizza ed individua i costi standard in base alle destinazioni tecnico-sanitarie.

1° componente del Criterio del Costo

Costo della produzione edilizia **C_p**

La valutazione del costo di produzione edilizia a nuovo è determinabile con la formula:

$$C_p = C_a + C_c + S_t + O_n + T_r + I + U_p$$

con i significati:

C_a = costo dell'area

C_c = costo di costruzione

S_t = onorari e spese tecniche

O_n = oneri comunali di concessione ed urbanizzazione

T_r = tributi

I = interessi su capitale

U_p = utile di impresa

C_c rappresenta il costo di costruzione a prezzi "correnti" di un'opera analoga, con superfici e destinazioni paragonabili, simili caratteristiche di materiali e finiture a quelle oggetto di perizia.

La individuazione dei costi a nuovo fa riferimento alla sola " **scatola edilizia**", intesa come edificio ed impianti strettamente connessi all'opera edile: idrico, fognario, elettrico, riscaldamento, gas medicali per la degenza. Restano escluse componenti di costo relative ad impianti tecnologici pertinenti a reparti operatori o strutture specializzate, che nel caso in esame non risultano presenti.

Ulteriori precisazioni.

1. Il complesso di Mezzaselva rientra nella tipologia sanitaria definita "Ospedale di Base".
2. Nella attuale disposizione planimetrica le superfici che rientrano a pieno titolo nella definizione di **area funzionale "sanitaria"** sono identificate con le stanze di degenza ed i servizi connessi composti da ambulatori, trattamenti alle persone, piscina terapeutica, palestre, ecc.

3. L'area **funzionale “non sanitaria”** è identificata con gli altri spazi connettivi-distributivi, terrazze, servizi generali, spazi tecnici, interrati, sottotetto, ecc.

Per maggiore accuratezza nella determinazione dei costi standard è opportuno applicare i **“coefficienti di contestualizzazione”**: sono coefficienti che incidono nella determinazione del costo delle aree funzionali che compongono l'immobile e vengono così distinte:

- **aree sanitarie di degenza** coefficiente = 1;
- **aree sanitarie di servizio alle degenze** (ambulatori, palestre, piscine, ecc.) coefficiente = 0,80.
- **aree non sanitarie** (servizi collettivi/generali) coefficiente = 0,80
- **aree non sanitarie residue** (loc.tecnici, scantinati,ecc) coeff. te = 0,65.

Con le precisazioni esposte, il costo per la realizzazione della “scatola edilizia” di un edificio ospedaliero di base è determinato dalla relazione:

Formula del Costo per la costruzione a nuovo

$$C_c = \sum_i (S_i * SC_i * C_i)$$

dove:

C_c è il costo per la realizzazione dell'edificio;

S_i è la superficie i-esima destinata alla tipologia di area funzionale i-esima in mq ;

SC_i è il costo unitario standard per la realizzazione di area funzionale i-esima in €/mq

C_i è il coefficiente di contestualizzazione del costo unitario standard della tipologia di area funzionale i-esima.

Ai fini valutativi, il parametro di riferimento metrico è dato dalla **“superficie immobiliare ragguagliata”**: costituita dal rapporto tra il valore unitario a mq della destinazione i-esima con quello del vano di riferimento inteso come vano principale.

Nel caso in analisi i coefficienti di ragguaglio per le superfici degli ambienti che costituiscono l'immobile in sono i seguenti:

Destinazione degli ambienti individuati nelle planimetrie	Coefficiente di ragguaglio
Stanze di degenza e locali annessi con funzione principale	1
Palestre, piscina, ambulatori, altri locali accessori a servizio degenze	0,8
Servizi, scale, corridoi, atri	0,5
Terrazze	0,30
locali tecnici	0,50
cantine, scantinati, soffitte e locali tecnici secondari	0,25

Nota: i coefficienti di ragguaglio adottati sono quelli in uso presso: l' Agenzia delle Entrate per il calcolo delle superfici delle unità comparate; coefficienti del Borsino Immobiliare; coefficienti secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Al paragrafo 1.4 di pag. 9, è stata sviluppata in dettaglio l'analisi degli ambienti che compongono l'Istituto di Mezzaselva, per consentire il calcolo.

L'applicazione della formula: **S_c = S_a x C_r**

dove **S_c** = superfice equivalente

S_a = superfice rilevata

C_r = coefficiente di ragguaglio,

determina la **Superficie Netta Utile** a cui attribuire il valore di costruzione per addivenire alla stima dell'immobile, con il criterio adottato.

La tabella che segue determina la superficie ragguagliata delle aree:

- in grassetto le superfici ragguagliate delle **aree sanitarie**.
- le restanti superfici ragguagliate delle **aree non sanitarie**

coeff.

Degenze	1.933 mq	1	1.933 mq
Ambulatori, palestre, piscine, trattamenti	1.912 mq	0,8	1.530 mq
Scale, corridoi, atri ingresso	2.246 mq	0,80	1.797 mq
Locali minori, locali tecnici	539 mq	0,25	148 mq
Terrazze	1.041 mq	0,30	312 mq
Piano interrato	1.568 mq	0,25	392 mq
Piano sottotetto	1.552 mq	0,25	380 mq
Gruppo operatorio (al grezzo)	254 mq	0,25	63 mq

Superficie complessiva ragguagliata di Area Sanitaria mq 3.463

Superficie complessiva ragguagliata di Area Non Sanitaria mq 3.092

Totale superficie ragguagliata edificio A mq 6.555

L'analisi delle fonti informative dei costi, suddivisi per destinazione d'uso assimilabile, consente di esporre come **attendibili valori del costo di costruzione a nuovo per la "sola scatola edilizia"**, con una "alea" di +/- 50 €/mq sui valori attualizzati.

La Ricerca IRES 2023 riporta i costi di realizzazione in base alla destinazione dei locali, aggiornati con gli aumenti riscontrati negli anni. (Nota 2)

locali con destinazione sanitaria (degenze)	2.652 €/m ²
locali con destinazione sanitaria (ambulatori, palestre, ecc.)	1.866 €/m ²
locali con destinazione non sanitaria (spazi collettivi)	950 €/m ²
locali con dest.ne non sanitaria (tecnici, scantinati, sottotetto)	750 €/m ²

Applicando i parametri si viene a determinare con buona attendibilità il **Costo di produzione a nuovo** di un analogo Edificio Ospedaliero di Base.

Tab. 1) Costo di produzione attendibile per un Edificio Ospedaliero di Base nel 2025

	costo di produzione	mq	€/mq	coeff.	Importo €
Destinazione sanitaria	degenze	1.933	2.652,00	1	5.126.316,00
Destinazione sanitaria	ambulatori, palestre, piscine,	1.530	1.866,00	1	2.854.980,00
Area sanitaria		3.463	Importo costo area sanitaria		7.981.296,00
		mq	€/mq		
Destinazione non sanitaria	servizi collettivi generali	1.797	950,00		1.707.150,00

Destinazione non sanitaria	spazi connettivi, locali tecnici	1.295	750,00		971.250,00
Area non sanitaria		3.092	Importo costo area non sanitaria		2.678.400,00
Totale superficie		6.555	Importo totale		10.659.696,00

Al costo di costruzione vanno aggiunte le altre componenti di costo composte da:

S_t spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza) usualmente il 14% dell'importo lavori **€ 1.492.357,44**

O_n Oneri comunali di concessione ed urbanizzazione.

Il Consiglio Comunale di Roana nella seduta del 22.03.2016 ha confermato che gli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e sistemazione ambientale per gli edifici ricadenti in zona F, non sono dovuti in quanto zone destinate a servizi ed attrezzature di interesse collettivo, opere pubbliche.

La sottoscrizione dell'accordo contenuto nel verbale di conciliazione in merito al riconoscimento dell'Uso Civico del mappale 24 del foglio 29 comporta comunque un esborso da parte del USLL7 al Comune di Roana di € 320.565,60.

A tutti gli effetti rientra come Onere Comunale in termini di costo. **€ 320.565,60**

I interessi passivi complessivamente stimabili al 3% da calcolare su (**C_c+S_t**)

€ 364.561,60

U_p l'utile del costruttore: mediamente valutato al 20 % sulla sommatoria dei costi di costruzione. **€ 2.131.939,20**

2° componente del Criterio del Costo

Costo dell'area o valore di mercato del terreno nella sua destinazione urbanistica e con le relative prescrizioni

Il valore dell'area edificabile è usualmente espresso dalla formula:

$$V_e = \frac{Vt \cdot Sx}{St} * \frac{ifx}{if} \quad V_e = \text{valore dell'area edificabile}$$

Nota 1 Opportuno far notare, che nel caso in esame la superficie complessiva di scale, corridoi ed atrii ai piani è di complessivi mq 2.246. È stata ragguagliata applicando un coefficiente di 0,80 al posto di 1; considerazione che deriva dalla rilevante incidenza dei percorsi distributivi dell'immobile di perizia, in seguito agli interventi di ampliamento che hanno richiesto il mantenimento dei lunghi corridoi di piano. La stima ha come base di riferimento i costi di costruzione un edificio nuovo ad oggi che, necessariamente per quanto riguarda i percorsi di servizio, beneficerebbe di una soluzione diversa.

Nota 2 Si riporta la variazione media dei prezzi del Prezziario Regionale OOPP Piemonte fra anno 2018 e luglio 2022

2018	2019	2020	2021	2022	luglio 2022
	+1,09%	+2,71%	+5,70%	+20,75%	+ 29,04%

dove: V_t = valore dell'area simile
 S_x =superficie dell'area da stimare
 S_t =superficie dell'area simile
 if_x =indice fabbricabilità area da stimare
 if = indice fabbricabilità area simile

Nel caso in esame la formula non trova applicazione, considerato che il terreno su cui dovrebbe teoricamente insistere l'immobile appartiene ad Ente pubblico, ha destinazione esclusivamente pubblica, non è oggetto all'acquisto da parte di terzi per costruzioni a carattere commerciale pertanto il costo dell'area non rientra nei costi di realizzo.

Il costo di costruzione a nuovo di un **Edificio Ospedaliero di Base**, con superficie e volumetria paragonabile all'esistente, dotazione impiantistica standard, su terreno pubblico a destinazione servizi, **risulta quindi determinato dalla relazione:**

$$C_p = C_c + S_t + I + O + U_p$$

dove C_c =	€ 10.659.696,00
S_t =	€ 1.492.357,60
I =	€ 364.561,60
O =	€ 320.565,60
U_p =	€ 2.131.939,20
Totale	€ 14.969.119,84

3° componente del Criterio del Costo

Valutazione dei fattori di deprezzamento

Necessita affrontare ora le considerazioni che riguardano l'insieme dei fattori che nel Criterio del Costo, **oggettivamente**, costituiscono una riduzione del valore dell'immobile. Particolare attenzione viene dedicata per valutare eventi o circostanze specifiche che possono determinare un minor valore. Complessivamente costituiscono i **fattori di deprezzamento**.

Nel caso dell'edificio di Mezzaselva, oltre a valutare il deprezzamento derivante dalla applicazione del **Metodo del Costo**, per quanto riguarda le componenti di deperimento fisico, statico, funzionale proprie di qualsiasi edificio, **necessita considerare anche un deprezzamento derivante da criticità specifiche riscontrate e descritte nella relazione peritale**.

Per fabbricati strumentali, di particolare ed unica caratteristica come nel caso in esame, la formula appropriata per il calcolo del deprezzamento sarebbe quella percentuale con andamento non lineare.

Si ritiene che, considerate le finalità della presente stima nel valutare l'immobile da immettere sul mercato, appare più attendibile, la funzione semplificata di valore-tempo lineare, espressa dalla formula:

$C_t = C \times (1 - t/n)$ dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo della costruzione a nuovo suddiviso per le componenti di struttura edilizia, impianti e finiture;

t = vetustà in anni di struttura, impianti e finiture;

n = vita utile in anni dell'immobile valutata per struttura, impianti e finiture.

I lavori eseguiti per la ristrutturazione complessiva e l'ampliamento dell'Istituto, risalgono agli anni 1990 con significativi adeguamenti strutturali, distributivi, impiantistici e di finitura dell'intero immobile. Il rinnovamento, per quanto non del tutto ultimato, consente di considerare la data di riferimento iniziale per la valutazione della vetustà dell'edificio il 1990; ad oggi risultano complessivi **35** anni.

A far data dal 1990 è stata valutata la attendibile vita utile dell'immobile preso a confronto con caratteristiche simili. Per addivenire alle valutazioni finali, il costo di costruzione è stato ripartito, come da prassi nella pratica estimativa, nelle componenti: strutture, impianti, finiture con percentuali di incidenza differenti.

Le valutazioni sono esposte nelle tabelle seguenti.

Tabella 2) indica le percentuali di incidenza dei costi complessivi per strutture, impianti, finiture; percentuali di incidenza per vetustà su strutture, impianti, finiture; vita utile del l'immobile sempre per strutture, impianti, finiture

	Incidenza sul costo di costruzione	Vetustà dell'immobile in anni	Vita utile dell'immobile in anni
strutture	45%	35	50
impianti	25%	35	35
finiture	30%	35	35

Tabella 3) calcolo delle componenti per il costo di costruzione a nuovo

Costo di costruzione	incidenza	Importo relativo €
strutture	45%	4.796.863,20
impianti	25%	2.664.924,00
finiture	30%	3.197.908,80
costo totale a nuovo	100%	10.659.696,00

Tabella 4) Valori del deprezzamento (applicazione della formula lineare) per ciascun componente di costo.

	Vetustà anni	Vita utile anni	deprezzamento €
strutture	35	50	1.439.058,96
impianti	35	35	2.504.849,00
finiture	35	35	3.005.818,80
deprezzamento			6.949.726,76

Il valore residuo: risulta dalla **differenza** tra il costo di realizzazione a nuovo della "scatola edilizia" pari a € 10.659.696,00 ed il deprezzamento dovuto a vetustà della struttura da peritare € 6.949.726,76; differenza che ammonta a : **€ 3.709.969,24**

Rappresenta il valore attendibile di un immobile simile per caratteristiche, **che non necessita** di interventi immediati di manutenzione straordinaria, **solo modesti interventi** manutentivi, **non necessita** di adeguamenti, con l'impiantistica giunta alla scadenza della sua vita utile.

2.2 Ulteriori considerazioni di stima nel caso in esame

Il principio che il valore di un immobile è determinato dalla “**sua appetibilità**” sul mercato, in altri termini la possibilità di utilizzo immediato del bene con adeguate caratteristiche di sicurezza, funzionalità, decoro, richiede in questo caso la valutazione di alcuni aspetti, non compresi nel Criterio del Costo, ma che risultano invece significativi per la stima finale del bene.

Aspetti che riguardano sicurezza delle persone, benessere dei fruitori con adeguata gestione del calore e manutenzioni per danni da mancato utilizzo, necessitano di essere valutate con aspetto prioritario e sono le seguenti.

- Alcune opere di adeguamento sismico per il Corpo RI. Le considerazioni sono esposte al paragrafo 1.5.1 di pag.13. Trattasi di somme che non è possibile considerare ricomprese nel concetto di “vetustà strutturale” in quanto necessarie ed indipendenti per sopravvenuta specifica normativa di riferimento in materia di sicurezza sismica.
L'adeguamento sismico del corpo RI richiede presumibilmente una somma pari al 20 % del costo strutturale residuo imputato al corpo RI: circa € 290.000,00
- Rifacimento della centrale termica con sostituzione delle caldaie, dei bruciatori con alimentazione a gas, adeguamento dei circuiti e coibentazioni, messa a norma generale e verifiche di sicurezza.
- Rifacimento delle impermeabilizzazioni delle terrazze per risolvere le persistenti infiltrazioni e percolamenti ai piani sottostanti.
- Sostituzione dei pavimenti di palestra e altri locali e ridipinture dei soffitti ammalorati dalle infiltrazioni.

La tabella 4) quantifica le somme necessarie per la realizzazione delle opere **allo scopo di rendere “appetibile il bene”**. In altri termini la valutazione della ulteriore somma da porre in detrazione al valore dell'immobile per renderlo fruibile per l'uso a cui è destinato.

Tabella 4) Valutazione dei costi da sostenere per l'uso dell'immobile

	incidenza %	
Ipotesi di adeguamento sismico del corpo RI	20 % di 1.439.058,96	€ 287.812,00
Nuova centrale termica	10 % di 2.664.924,00	€ 266.492,00
Impermeabilizzazioni di terrazze ed opere accessorie	Mq 1.041 *150 €/mq	€ 156.000,00
Manutenzioni urgenti di pavimenti e soffitti ammalorati	A corpo	€ 80.000,00
		€ 790.454,19

2.3 Quadro complessivo finale Edificio A

Considerato tutto quanto sopra si ricava il quadro complessivo finale del valore attendibile dell'immobile con la applicazione del **Criterio del Costo**

Costo a nuovo di edificio analogo	€ 10.659.696,00
Deprezzamento complessivo per vetustà	€ 6.949.726,76

Interventi di manutenzione indispensabili alla fruizione del bene	€ 790.454,19
VALORE DELL'IMMOBILE A	€ 2.919.515,05

La complessa analisi, considerate le numerose variabili in gioco, richiede di considerare/accettare un margine di variabilità, in particolare per quanto riguarda aspetti in evoluzione normativa, tecnologica e di risparmio energetico.

2.4 Stima degli immobili secondari

Si analizzano gli immobili che rivestono una certa importanza per il carattere funzionale all'utilizzo del complesso.

Edificio D: centrale termica, locale trasformatori, locale Enel, magazzini. Superficie complessiva mq. 195 di valutazione catastale, in discreto stato manutentivo. Quanto contenuto, fatta eccezione per i quadri elettrici che vanno testati, per il resto va smantellato essendo materiale risalente al 1975. I quadri elettrici di comando richiedono la verifica di efficienza e rispondenza alla normativa di sicurezza.

La valutazione segue il criterio adottato con l'applicazione dei coefficienti già utilizzati. Il valore è comprensivo di impianti ed attrezzature di competenza dell'Istituto, restano escluse le componenti di competenza ENEL.

195 mq x 250,00 €/mq arrotondato a € 50.000,00

Edificio B: Abitazione ex custode, ex portineria.

Edificio abbandonato e chiuso, considerate le superfici disponibili, caratteristiche e stato di manutenzione il valore ipotizzabile per la piccola costruzione è € 60.000,00

Edificio H: deposito delle bombole ossigeno, risulta collocato in posizione che rende difficoltoso l'accesso e pericolosa la movimentazione delle bombole; ha un valore simbolico € 1.000,00

Capitolo 3 Conclusioni

Per quanto sopra analizzato, valutato e determinato, si ritiene che il più attendibile prezzo dell'immobile oggetto di Perizia di Stima possa così essere esposto:

immobile A "ex ISTITUTO di MEZZASELVA di ROANA	€ 2.919.500,00
altri immobili minori (D,B,H)	€ 111.000,00

Si espone il pertanto il valore peritato complessivo degli immobili individuati catastalmente nel foglio 29 particella 24 del Comune di Roana (VI), denominato "ex Istituto Elioterapico" di Mezzaselva di Roana (VI), Via Alfredo Campiglio n. 22.

In cifra tonda € 3.030.500,00

Diconsi euro tremilione trentamila cinquecento, virgola zero zero)

La stima si riferisce all'immobile descritto considerato libero da persone, cose, vincoli, ipoteche e diritti di terzi, diversi da quelli indicati.

Con il che si ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

Marcon, 14 maggio 2025

dr. ing. Ubaldo Fanton

Bibliografia

- Standards internazionali di valutazione: il cost approach di Bob Proctor
- Metodo del costo di Maurizio Rulli
- En.i.c. Ente italiano di certificazione: Manuale di buona pratica.
- IRES Piemonte Contributo di ricerca 263/2018: OSPEDALI Costi teorici di costruzione e di manutenzione 2017 di Giovanna Perino, Luisa Sileno, Giulio Tresalli
- Il metodo del costo deprezzato ed il valore di mercato. Rivista di Estimo immobiliare:
- La valutazione immobiliare secondo gli Standard internazionali di Sergio Clarelli
- Il costo di sostituzione deprezzato e la stima dei beni soggetti a trasformazione IUAV corso di Estimo A.A. 2014-15 prof. E. Miceli
- Prezziario delle opere edili Regione del Veneto; Prezziari DEI Tipografia del Genio Civile di Roma
- IRES Piemonte Contributo di ricerca 344/2023: OSPEDALI Principi progettuali e costi teorici di costruzione manutenzione 2017 di Giovanna Perino, Luisa Sileno, Giulio Tresalli
- L'IRES PIEMONTE è un ente di ricerca della Regione Piemonte disciplinato dalla Legge Regionale 43/91 e s.m.i. Pubblica una relazione annuale sull'andamento socioeconomico e territoriale della regione ed effettua analisi, sia congiunturali che di scenario, dei principali fenomeni socioeconomici e territoriali del Piemonte © 2023 IRES – Istituto di Ricerche Economico-Sociali del Piemonte
- via Nizza 18 – 10125 Torino – www.ires.piemonte.it

Allegato 1) documenti catastali

Allegato 2) foto dell'immobile