AGENZIA DEL DEMANIO

SCHEDA INFORMATIVA

EX CASERMA JACOPO DAL VERME

Via Delle Benedettine 35, Angolo Via Trebbiola

Tipologia: Ex Caserma

Superficie lorda: 2155 mq

Superfici scoperta: 2282 mq

Superficie ragguagliata totale: 3.375 mq

Stato occupazionale: LIBERO

Provvedimenti di tutela: Decreto ex lege 1089/1939 emesso dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali in data 9 gennaio 1990

Identificativi catastali: C.F. Fg. 116 P.lla 206 Sub. 1-3-4-6-8-9 C.T. Fg.116 P.lla 206

Prezzo base d'asta: € 1.570.000

Descrizione, ubicazione e cenni storici: L'ex Caserma Jacopo dal Verme è situata nel centro storico cittadino, in adiacenza alle strutture demaniali che ospitano la Procura e il Tribunale di Piacenza, con le quali confina su due lati. Sugli altri lati invece il compendio confina con le sedi stradali di via Benedettine e via Trebbiola, dalle quali hanno accesso i diversi corpi di fabbrica che lo compongono. L'edificio principale presenta pianta rettangolare, con dimensioni di circa 85m x 12m, e si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura piana, con doppia falda gravante su travi portanti di legno.
A tale struttura si connette, sul fronte di via Trebbiola un secondo fabbricato, posto all'angolo con via Benedettine ed edificato su due piani fuori terra, con ingresso dall'interno del piazzale scoperto accessibile da via Benedettine. Sono esclusi dalla vendita:

- il manufatto indipendente, di circa 190 mq con accesso dal piazzale scoperto, in consegna in uso governativo all'Agenzia delle Entrate, come archivio;

- una porzione posta all'estremità nord-est del fabbricato principale, in uso al Tribunale come archivio, con il quale confina.

Il complesso demaniale costituiva l'antica scuderia del Palazzo Madama, al quale esso è addossato, e pertanto la sua costruzione può farsi risalire a quella dell'antica residenza farnese.
Il Palazzo Madama di Piacenza venne costruito per volontà di Margherita de Medici, madre di Ranuccio II Farnese, tra il 1655 e il 1658. L'area utilizzata per la costruzione dell'attuale ex caserma Dal Verme era all'epoca occupata dal lazzaretto, che si era costituito in quel luogo durante la peste del 1630 utilizzando le botteghe costruite nel 1627 per le Fiere dei Cambi.

A seguito della progressiva dismissione dall'uso governativo del Ministero della Difesa, completato solo nel 2007, l'intero isolato, costituito dalla caserma Jacopo dal Verme, dall'ex Chiesa delle Benedettine e dall'omonimo convento (poi Caserma Pietro Cella) e dalla contigua caserma Vittorio Alfieri, è destinato ad un importante intervento di riqualificazione edilizia e urbanistica, già indicato negli strumenti urbanistici comunali sin dall'inizio degli anni '70 e concretizzatosi con la sottoscrizione del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici (PUVaT Piacenza) di Piacenza, siglato dall'Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza, ai fini della valorizzazione di una serie di immobili statali dismessi dalle funzioni pubbliche nella città emiliana.

Struttura, finiture e stato manutentivo: La porzione del compendio demaniale oggetto di alienazione è stato sottoposta, dopo la dismissione definitiva dall'uso governativo, a diversi interventi edilizi finalizzati a ripristinare le condizioni di sicurezza sulle pubbliche vie, per effetto del pericolo di caduta di calcinacci dalle linee di gronda, nonché a lavori di tamponatura degli accessi, per evitare le ripetute intrusioni di persone senza fissa dimora, con la sanificazione degli ambienti interni e la tamponatura di tutti gli accessi ai fabbricati.
Lo stato di conservazione generale della porzione in argomento risulta pessimo, per la vetustà della struttura portante e delle dotazioni interne, e necessita di un intervento di ristrutturazione pesante ai fini della riconversione a nuove funzioni da attuarsi mediante restauro, in linea con il vincolo di tutela storico-artistica gravante sull'immobile.
L'area pertinenziale scoperta, annessa al fabbricato è stata interessata, nel periodo da settembre 2017 a marzo 2018, da un intervento di sistemazione condotto dall'Agenzia del demanio, che ha previsto la realizzazione di una nuova pavimentazione in ghiaia, previa istallazione di un sistema di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche dilavanti in superficie mediante, la predisposizione di un impianto di illuminazione e la protezione degli accessi con l'istallazione di una nuova recinzione metallica e di un cancello per l'accesso carrabile e pedonale da via Benedettine.

Inquadramento urbanistico: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza attesta che l'immobile in questione è così classificato ai sensi del Piano strutturale comunale (PSC) e del Regolamento urbanistico edilizio (RUE), approvati rispettivamente con delibere n. 23 e 24 del 6 giugno 2016:

- "città storica – disciplina particolareggiata" disciplinata dagli art. 158 a 169 del RUE;
- "servizi urbano –territoriali – sedi amministrative" disciplinato dagli art. 92 e 97 del RUE
- "restauro" disciplinato dagli art. 160.1 e 41 del RUE
- "aree libere interne" disciplinate dall'art. 43 del RUE;
- "edifici di recente formazione" ai sensi dell'art. 160.4 e 46 del RUE;
- "edifici non residenziali semplici" di cui all'rt. 158.23 del RUE;
- "ambiti di trasformazione" ai sensi dell'art. 4.5 del P.S.C.;
- "immobili sottoposto a vincolo di tutela diretta" ai sensi dell'art. 160.5 del RUE;
- "zona di tutela dei corpi idrici sotterranei di cui all'art. 5.20 del PSC.

Il medesimo CDU attesta che la variante al RUE adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 10.09.2018, pubblicata su BUR in data 3.10.2018, classifica il bene come segue:

- "Città storica – disciplina particolareggiata" disciplinata ai sensi degli art. dal 62 al 67 del RUE;
- "Servizi urbano territoriali – sedi amministrative" disciplinate dagli artt . 18 e 23 del RUE adottato.

L'edificio è ricompreso nel portafoglio di immobili demaniali ubicati nel Comune di Piacenza, oggetto del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici (PUVaT Piacenza) di Piacenza, avviato con la sottoscrizione tra Agenzia del Demanio e Comune di Piacenza, in data 20/09/2012, dell'apposito Protocollo d'Intesa per la promozione del medesimo programma, ai sensi dell'art. 3-ter del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii..e concluso con la sottoscrizione, in data 9 dicembre 2014, dell'Intesa istituzionale per l'attuazione del PUVaT-PC.

La scheda tecnica allegata a tale intesa ha assentito, per il recupero e valorizzazione dell'immobile, le seguenti destinazioni d'uso:

<u>Funzione abitativa</u>:

- Abitazioni residenziali U1/1;
- Residences e abitazioni collettive U/2

<u>Funzioni terziarie</u>:

- Commercio al dettaglio U2/1;
- Pubblici esercizi U2/2;
- Terziario diffuso U2/3;
- Artigianato di servizio U2/4;
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5;
- Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9;

<u>Funzioni alberghiere e congressuali</u>:

- Alberghi e Motel U5/1;
- Centri congressuali U5/2

<u>Parcheggio</u>

Classe energetica: UNITA' COLLABENTE

Ulteriori informazioni:
Il bene viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, compreso eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.
Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.
Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà

diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

SERVITU' DI PASSAGGIO:
La parte acquirente riconosce alla parte alienante sull'area identificata al CF, foglio 115 particella 206 sub 1 una servitù perpetua di passaggio pedonale e veicolare a favore delle unità immobiliari, di proprietà demaniale, identificate al catasto fabbricati, foglio 115, mapp.206, subalterni 2, 5, 7 e 10