



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

Complesso immobiliare via Ugo La Malfa

Viale della Regione Siciliana Nord-Ovest (già via Ugo La Malfa n. 8517)

Tipologia: Complesso edilizio a destinazione industriale produttiva, costituito da capannone e palazzina uffici

Superficie lorda: mq 7.785,00

Superfici scoperte: mq 4.757,00

Superficie ragguagliata totale:

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: nessuno

Identificativi catastali: C.T. Fg. 14 p.lle 94, 219, 560, 561, 562, 563, 725, 727 e 729 (in corso attività di aggiornamento catastale per dichiarazione al Catasto Fabbricati)

Prezzo base d'asta: €2.300.000,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione industriale-produttiva, insistente su un lotto di terreno esteso mq 7.000 circa, costituito da un capannone industriale a due elevazioni fuori terra (sup. coperta mq 3.300 circa) e da una palazzina per uffici a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato (sup. coperta mq . 4500 circa).

Il compendio è dislocato nella zona industriale nord della città di Palermo, caratterizzata dalla presenza di numerose attività produttive e commerciali, e da una buona viabilità essendo contigua all'asse autostradale A29 e alla circonvallazione della città.

Detto compendio fu acquisito dallo Stato a seguito di una procedura di espropriazione per pubblica utilità nei confronti di privati mentre era ancora in corso di costruzione. Tale acquisizione era finalizzata ad adibire il bene a sede di un Distaccamento dei Vigili del Fuoco. Le opere di rifunionalizzazione ed adeguamento per la citata finalità pubblica non sono mai state completate e recentemente il Dipartimento Vigili del Fuoco Soccorso Pubblico e Difesa

Civile del Ministero dell'Interno ha richiesto di procedere alla dismissione in uso governativo del compendio, non essendo lo stesso più di interesse per le finalità istituzionali dell'Ente.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Trattasi di un lotto di terreno, a pianta pressoché trapezoidale, su cui insistono due manufatti (capannone e palazzina uffici). Risulta delimitato lungo i confini da un muro in calcestruzzo armato, con esclusione del lato prospiciente il viale della Regione Siciliana, da cui ha accesso attraverso due cancelli carrabili scorrevoli su binari, dislocati alle due estremità, in cui è presente un muretto con sovrastante cancellata in ferro. Il lotto risulta di fatto suddiviso in due porzioni a quote differenti, raccordate da due rampe carrabili. La prima porzione su cui insiste la palazzina uffici e l'area antistante il viale della Regione Siciliana N-O è a livello del piano stradale, mentre la porzione su cui insiste il capannone e l'area di pertinenza retrostante è in posizione depressa rispetto al piano stradale. Attraverso le citate rampe carrabili si accede al piano seminterrato della palazzina uffici e al piano terra del capannone.

Capannone – Trattasi di un corpo di fabbrica di tipo industriale a due elevazioni fuori terra indipendenti. Il manufatto, realizzato nella seconda metà degli anni settanta, ha pianta rettangolare e sviluppo prevalente longitudinale. Ha le caratteristiche edilizie tipiche di un capannone industriale e si compone di:

- ✓ prima elevazione - una serie di ambienti destinati a magazzini/depositi e officina, caratterizzati da una altezza utile di mt. 4,90 circa; detti locali risultano ben illuminati ed aerati attraverso diverse aperture dislocate lungo il perimetro, alcune delle quali utilizzate per l'accesso e dotate di saracinesche metalliche a rullo.
- ✓ seconda elevazione - un unico grande ambiente da adibire a ricovero degli automezzi, caratterizzato da un'altezza utile interna che varia da mt. 8,00 circa a mt. 10,00 circa. Detto locale risulta ben illuminato attraverso una serie di finestre uniformemente distribuite lungo tutte le pareti perimetrali ed è altresì dotato di due ampi accessi carrabili dislocati rispettivamente lungo i fronti corti del manufatto.

Dal punto di vista edile la costruzione è caratterizzata da: struttura portante intelaiata in c.a.; solaio con travi REP a nervature incrociate e pannelli prefabbricati in c.a.p.; copertura a volta con archi prefabbricati portanti a due elementi, tegoloni di copertura prefabbricati e sovrastante guaina bituminosa; fondazione con travi rovesce in c.a.; tompagni e tramezzature in blocchetti di cemento-pomice dello spessore rispettivamente di cm 24 e di cm 8.

Per quanto attiene le caratteristiche delle opere di finitura e la dotazione degli impianti, occorre evidenziare che possono ritenersi quasi totalmente compromessi, vetusti e obsoleti, in seguito al mancato completamento dei lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione, nonché a causa di furti, atti vandalici e occupazioni abusive e al degrado fisico delle strutture.

Il manufatto presenta: prospetti rifiniti al traversato; soffitti al piano cantinato al rustico; servizi con piastrellatura in ceramica ai pavimenti e alle pareti; pavimentazione in battuto cementizio; infissi esterni con telaio in metallo; aperture esterne dotate di saracinesche metalliche. Per quanto attiene la parte strutturale, si segnala che gli interventi di adeguamento hanno riguardato anche il rafforzamento di pilastri, travi e solai per renderli idonei staticamente alle esigenze istituzionali dell'Amministrazione a cui il compendio era destinato.

Fabbricato per uffici – Trattasi di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, con copertura piana. Il manufatto, realizzato nella seconda metà degli anni settanta, ha pianta rettangolare e sviluppo prevalente longitudinale. Il piano seminterrato presenta una superficie coperta superiore ai piani fuori terra. L'edificio presenta al piano terra due ingressi principali, di cui uno dotato anche di rampa per disabili, e tre ingressi secondari. Le varie elevazioni risultano collegate da due corpi scala indipendenti ciascuno dotato di vano

ascensore e vano montacarichi. Vi è, altresì, un terzo corpo scala a servizio esclusivo del piano primo della palazzina. Il disegno architettonico del fabbricato è lineare, caratterizzato lungo il prospetto principale da 10 batterie di finestre (2 finestre per ciascuna batteria) riquadranti i singoli piani in elevazione.

Dal punto di vista edile la costruzione è costituita da due corpi contigui giuntati, caratterizzati da struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, fondazione con travi rovesce in c.a., tompagni e tramezzature in blocchetti di cemento-pomice dello spessore rispettivamente di cm 24 e di cm 8.

La distribuzione interna dei locali, secondo il progetto di rifunzionalizzazione del Provveditorato OO.PP., prevedeva l'allocazione nei piani fuori terra degli uffici e delle camerate del Distaccamento, mentre il piano seminterrato era destinato prevalentemente a magazzini/depositi.

Per quanto attiene le caratteristiche delle opere di finitura e la dotazione degli impianti, occorre evidenziare che possono ritenersi quasi totalmente compromessi, vetusti e obsoleti, in seguito al mancato completamento dei lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione, nonché a causa di furti, atti vandalici e occupazioni abusive e al degrado fisico delle strutture.

Il fabbricato, caratterizzato in origine da finiture di tipo civile di discreta fattura, presenta: prospetti rifiniti con intonaco per esterni tipo Li Vigni; tramezzature interne intonacate; soffitti nei piani fuori terra prevalentemente con pannellature in cartongesso; soffitti al piano cantinato al rustico; servizi con piastrellatura in ceramica ai pavimenti e alle pareti; pavimentazione in parte in segati di marmo, in parte in piastrelle di gres, ed in parte (limitatamente al piano seminterrato) in battuto cementizio; corpi scala con rivestimento in marmo. Si segnala l'assenza di tutti gli infissi interni ed esterni (sono presenti solo alcune serrande che appaiono totalmente danneggiate), nonché il danneggiamento di tutti gli impianti (ivi compresi gli ascensori e i montacarichi) e dei servizi igienici (totalmente privi dei pezzi sanitari).

Per quanto attiene la parte strutturale, gli interventi di adeguamento hanno riguardato anche il rafforzamento di pilastri, travi e solai per renderli idonei staticamente alle esigenze istituzionali dell'Amministrazione a cui il compendio era destinato.

Area scoperta di pertinenza - L'area scoperta del lotto risulta delimitata ed è in parte asfaltata, in parte in battuto cementizio, in parte pavimentata (porzione antistante la palazzina), in parte in terra battuta ed in parte con vegetazione spontanea. Nella porzione retrostante del lotto (zona a nord-est) insiste un manufatto interrato, consistente in due vasche di riserva idrica ed un locale tecnico, che si sviluppa su un'area di sedime di mq 150.

Inquadramento urbanistico: Il lotto di terreno di che trattasi ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona "D1 – Aree di insediamenti produttivi esistenti".

Titoli abilitativi: I manufatti insistenti sul lotto sono stati realizzati in seguito al rilascio da parte della Ripartizione Urbanistica del Comune di Palermo della licenza edilizia n. 287 del 21/03/1974, relativa al progetto approvato dalla Commissione Edile in data 9/10/1973, che prevedeva la costruzione di uno stabilimento industriale per la lavorazione del legno e del ferro, composto da un capannone a piano terra con relativo piano cantinato, da un corpo di fabbrica composto da piano cantinato, piano terra e due piani soprastanti e da due corpi di fabbrica adibiti ad alloggio portiere e servizi.

Con Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana n. 250/DRU del 3/06/1997 è stato autorizzato il progetto del Provveditorato alle OO.PP. per la Sicilia relativo ai lavori per destinare il compendio in trattazione a Distaccamento dei Vigili del Fuoco.

Classe energetica: APE non necessaria

Ulteriori informazioni: il compendio è privo sia di certificazione di agibilità in quanto acquistato ancora in costruzione, sia di certificazione di collaudo tecnico/amministrativo in quanto i lavori di adeguamento/rifunzionalizzazione non sono mai stati completati.

Si segnala, altresì, che le p.lle 725, 727 e 729 ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto dalle sedi stradali secondo il nuovo codice della strada, mentre le p.lle 94, 560, 561, 563 e parte delle p.lle 219 e 562 rientrano all'interno della fascia di rispetto della ferrovia (D.P. n. 753 del 11/07/80 art. 49).