

STUDIO architetto Flavio PACHERA
Architettura, Restauro e Conservazione
37121 Verona - Via San Procolo, 8 - Tel. 045 8034736
Cell 348 7341530- E-mail: info@architetturapachera.it
C.F. PCHFLV48E20L781N - Partita IVA 00881210231

Al Comune di Verona
Edilizia Privata
SEDE
PROPRIETA': **RONDA DELLA CARITA'**
VERONA ODG
PRESIDENTE Enrico Giacomini

RELAZIONE TECNICA

La Ronda della Carità ha acquistato *nell'anno 2024* con rogito n. di Repertorio 9985 del notaio dott. Francesco Amabile l'immobile sito in Verona, via Pacinotti 13 allo scopo di utilizzarlo come sede della propria attività, oggi presente sempre in ZAI in via Garbini.

La nuova sede sarà presso un immobile di via Pacinotti civico 13.

L'edificio si sviluppa su un asse nord-sud ed è costituito da tre corpi di fabbrica contigui; il primo è una costruzione di tipo tradizionale mentre il corpo centrale si presenta con un capannone prefabbricato così come la porzione finale a sud.

Nella porzione a sud è presente una struttura metallica tipo soppalco ma priva di scale di salita e pertanto tale struttura non risulta praticabile.

Per questa variazione la "Ronda" ha presentato richiesta di sanatoria autorizzata con Scia n. VR-SUPRO/0314231 22/04/2025

Pertanto l'intero edificio, acquistato dalla "Ronda" nello stato di fatto oggi risulta del tutto legittimo.

La "Ronda" svolge da molto tempo attività caritatevoli ed è una presenza ormai consolidata nella realtà veronese del "no profit" al servizio di persone che vivono nel disagio e che la "Ronda" segue quotidianamente fornendo loro pasti caldi, servizi di igiene personale e vestiario pulito.

I lavori previsti dal progetto-PDC sono i seguenti:

- 1 - **Il piano rialzato** della palazzina uffici che prospetta su via Pacinotti rimane pressoché invariato;
- 2 - Nella **porzione del capannone posta al piano terra** ed in continuità verso sud con il piano rialzato verranno realizzati dei nuovi vani idonei per le attività della Ronda della Carità. In particolare verranno realizzate delle zone per: nuovi servizi igienici, locale polifunzionale e spazio per l'emporio la gestione di capi di abbigliamento usati e riordinati a disposizione delle persone disagiate. Verranno anche individuati degli spazi per la cura della persona con spazi per il lava/asciuga dei capi, un grande guardaroba e servizi igienici nella zona sud est del capannone.
- 3 - nella zona posta più a sud del capannone viene realizzata una nuova disposizione interna che si sviluppa al **piano terra e piano soppalco**:

piano terra:

- realizzazione di una nuova cucina di 63.00 mq e realizzazione di una nuova tamponatura dell'apertura di collegamento fra le due zone di capannone per renderle separate ed adeguare l'attività alle normative in materia "anti-incendio" ;
- realizzazione di aperture di accesso (porte carrabili ed accessi pedonali);

piano soppalco:

- vengono realizzate delle nuove superfici identificate con lettere "C"-"D"-"E"-"F" (vedi schema delle superfici rappresentato nella tavola progettuale). Si precisa che l'accesso al piano soppalcato avviene dalla scala di collegamento, tra piano terra e piano soppalco, posizionata in corrispondenza dell'angolo sud del soppalco esistente identificato con lettera "C" (oggetto di sanatoria) per il quale si depositerà il collaudo della struttura metallica esistente).

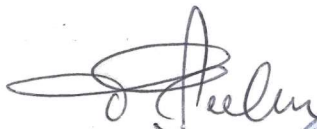
- Il soppalco identificato con lettera "D" collegherà la superficie identificata con lettera "C" (soppalco esistente) con la zona identificata con lettera "E" (solaio praticabile della nuova cucina).
 - nuovo piano soppalco identificato con lettera "F" collegato con le superfici precedentemente descritte e confinante con il muro divisorio tra le due zone di capannone;
- 4 - **Al primo piano** della palazzina uffici nella terrazza presente che prospetta su via Pacinotti e su terreno verso ovest che confina verso altra proprietà, verrà individuato l'aumento di volume nuovo per la realizzazione di quattro camere e due bagni da utilizzare, nel periodo "dell'emergenza freddo" per ospitare e ridurre il disagio delle persone che, con grande generosità ed impegno, sono seguite dalla Ronda della Carità.

Nella parte esistente, contigua alla scala di collegamento interna, vengono modificate le partiture interne delle camere e bagno esistente.

Area esterna piano terra:

- 5 - Le due tettoie esterne che sono state autorizzate con condono edilizio, verranno demolite e ricostruite;
- 6 - Nuova tettoia identificata con lettera "A" - "B" (vedi schema delle superfici rappresentato nella tavola progettuale) per lo scarico e carico di merci.

Verona, **04/05/2026**


Arch. Flavio Pachera

