

PALAZZO PECCANA  
“EX SCUOLA BON BRENZONI”



**VERONA - Via XX Settembre 19**

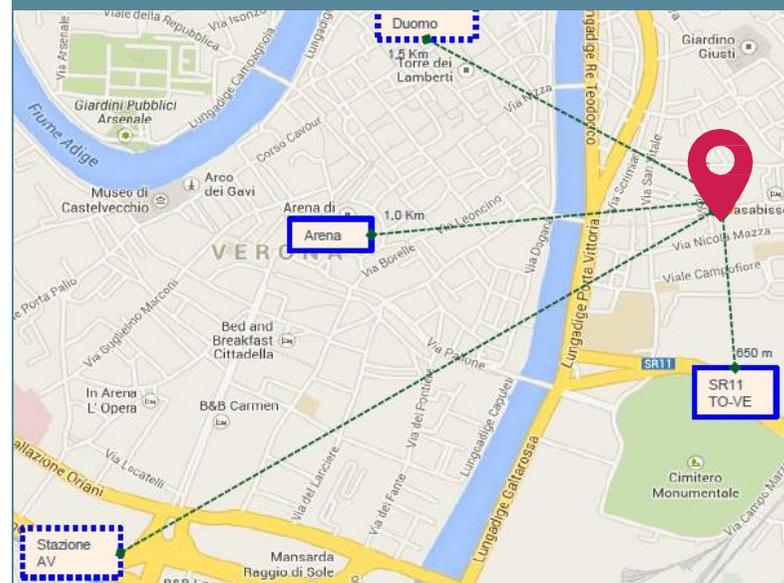
## Verona - Via XX Settembre 19

**Localizzazione** - L'immobile denominato «Ex Scuola Comunale Bon Brenzoni» è un edificio storico situato nella zona est, nel quartiere Veronetta, l'area caratterizzata da alta densità abitativa, con prevalenza di immobili storici a destinazione residenziale e commerciale. L'immobile è ben collegato ed è facilmente raggiungibile con i mezzi privati, grazie anche alla presenza di un discreto numero di parcheggi nelle aree circostanti. Dista circa 1 km dal centro storico, in particolare da Piazza Bra, dove è presente l'Arena di Verona. La stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova è situata a circa 1,5 km ed è raggiungibile in circa 10 minuti con i mezzi pubblici. A 400 metri si trova l'Università degli Studi di Verona.

**Descrizione** - L'immobile, che ha una consistenza di circa 4.300 mq lordi, è costituito da più corpi di fabbrica collegati insieme tra loro da cortili interni e distribuiti su tre piani fuori terra.

L'immobile, che è libero, necessita di una riqualificazione.

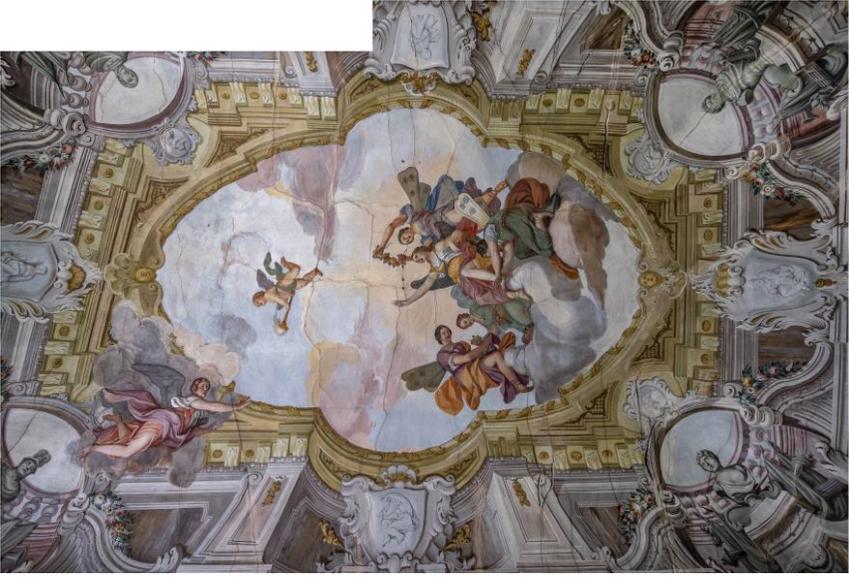
**Urbanistica** - L'immobile risulta classificato dal Nuovo Piano Regolatore Comunale adottato con D.C.C. n. 59 del 09/09/2011 e approvato con D.C.C. n.91 del 23/12/2011. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, direzionale, commerciale e ricettivo. L'immobile rientra nella categoria A.4 "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili". Per tale categoria sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale nel rispetto delle modalità previste dalle NTA. È consentita la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore. L'Immobile è sottoposto a vincolo da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.





L'immobile, inizialmente denominato "Palazzo Peccana" è opera architettonica del settecentista Francesco Schiavi. Durante il Congresso di Verona (1822), vi venne ospitata l'arciduchessa Maria Luigia di Parma ex imperatrice di Francia. Il palazzo fu successivamente dimora del barone de' Frimont e del maresciallo Radetsky che vi alloggiò fino al 1849. Poi fu residenza di Caterina Bon Brenzoni, moglie del conte, da cui il palazzo prese il nome attuale che vi insediò un raffinato salotto letterario, meta degli intellettuali e dei nobili veronesi (Giuseppe Zamboni, il conte Francesco Paolo Perez, Giovan Battista Carlo Giuliani e Cesare Betteloni). Dal 1855 ai primi anni del 1900 nel palazzo fu allestito un piccolo ospedale, gestito dal Fatebenefratelli. Successivamente fu trasformato in Istituto Professionale.





ELENCO APPARTAMENTI REALIZZABILI			
piano terra			
	mq lordi	mq netti	tipologia
1	94	60	APPARTAMENTO (bilocale) o direzionale
2	160	125	APPARTAMENTO (bilocale) o direzionale
3	198	140	APPARTAMENTO
4	210	160	APPARTAMENTO
5	235	170	APPARTAMENTO
6	169	135	APPARTAMENTO
7	240	210	APPARTAMENTO (soppalcabile al 40%)
8	150	120	APPARTAMENTO
piano primo			
9	150	125	APPARTAMENTO
10	180	130	APPARTAMENTO
11	200	170	APPARTAMENTO
12	145	110	APPARTAMENTO (con terrazza)
13	198	160	APPARTAMENTO
14	316	235	APPARTAMENTO DUPLEX
15	160	130	APPARTAMENTO (con balcone)
piano primo			
16	184	135	APPARTAMENTO
17	160	150	APPARTAMENTO
18	195	160	APPARTAMENTO
19	144	120	APPARTAMENTO
tot lordi		tot netti	
3488		2745	
mq lordi per destinazione			
appartamenti	3488		
terrazze	460		
spazi di distribuzione, scale etc	1000		
cortili	1460		
coperture	1300		

Complesso di palazzo Peccana, oggetto di riqualificazione e valorizzazione con cambio di destinazione d'uso a residenziale e direzionale piano terra (se valutata l'opportunità in base alla domanda di mercato).

La valorizzazione dell'immobile passa attraverso l'identificazione di una distribuzione verticale che utilizza le scale storiche (n. 4), dotate di nuove piattaforme elevatrici per la necessaria accessibilità dei piani fuori terra, di spazi tecnici comuni e di relative distribuzioni verticali impiantistiche.

I tagli degli appartamenti sono individuati sulla base di uno studio delle percorrenze di accesso e degli affacci, al fine di garantire il rispetto delle normative vigenti in merito all'abitabilità delle diverse abitazioni. Si generano così molteplici metrature che garantiscono una diversificazione dei tagli, divise in 19 unità.

Al fine di dare maggiore valore all'immobile e quindi renderlo maggiormente appetibile per il mercato, si è immaginato di liberare la corte intermedia, oggi caratterizzata da centrale termica e corpo basso di collegamento tra i due edifici, per ottenere un unico cortile. Questo intervento, oltre a recuperare il fronte storico oggi interrotto, dà la disponibilità di un ampio spazio di respiro per gli appartamenti, soprattutto a quelli del piano terra. Sempre la stessa corte, per potersi permettere di ospitare un adeguato numero di posti auto (1/2 per appartamento), potrebbe ospitare un'area da dedicare ad autorimessa interrata, dotata di tutte le migliori tecnologie a servizio dell'intero complesso luxury.



# PIANO AMMEZZATO

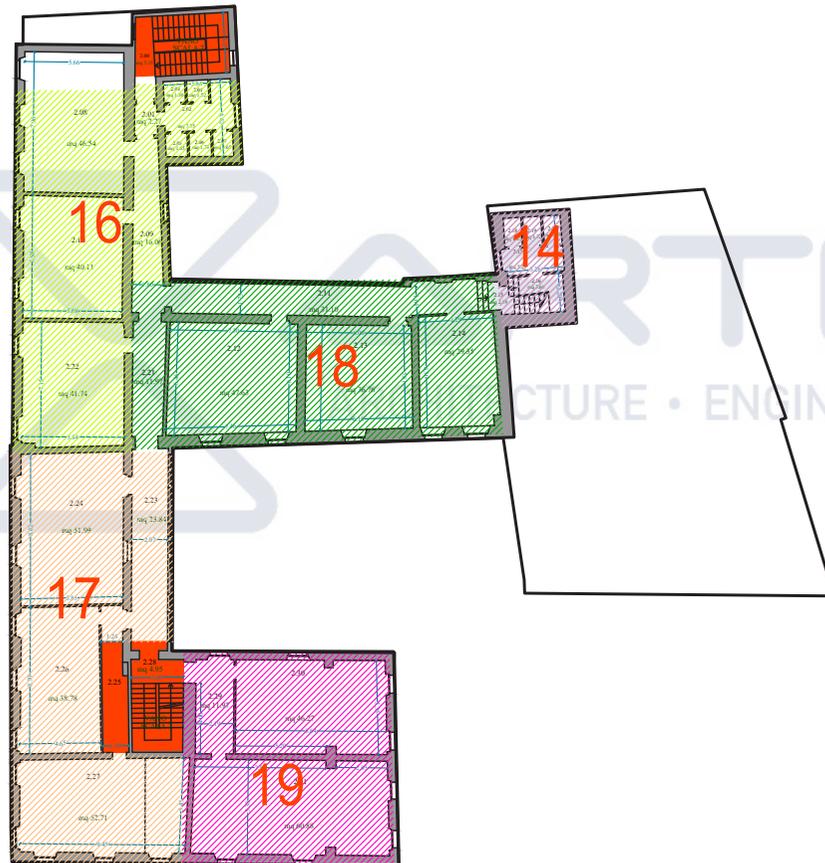
## PIANO TERRA



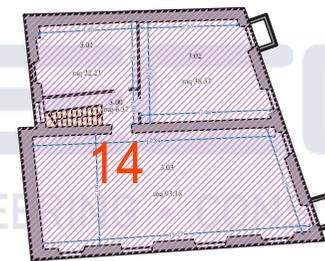
# PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO



## PIANO TERZO



-  VANI SCALA
-  SPAZI COMUNI E DISTRIBUZIONE