



COPIA

COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. **23**

Adunanza del **12.07.2011**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO PROCEDIMENTALE PER LA PERMUTA: ASSEGNAZIONE-CESSIONE GRATUITA IMMOBILI.

L'anno duemilaundici addì dodici del mese di luglio alle ore 18,30 nella residenza municipale, per riunione di Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1 OGLIARI GIANCARLO	Presente
2 OGLIARI OSVALDO	Presente
3 MAZZINI GIANMARIO	Presente
4 VENTURA PIETRO	Presente
5 BOFFELLI MANUELA	Presente
6 MARCHESANI DAMIANO	Presente
7 CALATRO' DIANA	Presente
8 ALLOGGIO VINCENZO	Presente
9 PANDINI ELENA	Presente
10 BARBATI ANGELO	Assente
11 BARBATI FILIPPO	Assente
12 BIANCHESSI BARBIERI DANIELE	Assente
13 BONETTI PIETRO	Assente

Presenti n. 9

Assenti n. 4

Partecipa il Segretario comunale Dr. Massimiliano Alesio, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il Prof. Giancarlo Ogliari in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando il Consiglio Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Massimiliano Alesio

**APPROVAZIONE ACCORDO PROCEDIMENTALE PER LA PERMUTA:
ASSEGNAZIONE-CESSIONE GRATUITA IMMOBILI.**

IL SINDACO illustra il punto e dà lettura della bozza di deliberazione predisposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO, che:

- il signor Ogliari Vincenzo, da tempo è sottoposto, in conseguenza del cagionevole stato di salute, alla vigilanza, posta in essere dall'Ufficio Assistenza Sociale del Comune, volta ad evitare il prodursi di effetti pregiudizievoli per la salute propria ed altrui;
- in ragione della totale inadeguatezza dell'attuale alloggio di residenza del soggetto, in quanto caratterizzato da una struttura interna di difficile fruibilità in relazione alle sue peculiari condizioni di salute, è stata disposta, in suo favore, l'assegnazione in deroga di un alloggio comunale, presso il Centro Sociale;
- il permanere delle cagionevoli e peculiari condizioni di salute del soggetto impone l'adozione di azioni, finalizzate alla tutela della sua salute, in un'ottica di congruità e di rispondenza ai pubblici interessi, anche in termini di convenienza delle possibili soluzioni da adottare;

CONSIDERATO che:

- in tale scenario di azione, appare fortemente opportuna l'adozione di una permuta, fra il Comune ed il soggetto, così articolata: **a)** il Comune si obbliga ad assegnare definitivamente in deroga e gratuitamente, in favore del sig. Ogliari Vincenzo, l'alloggio comunale, presso il Centro Sociale (foglio 3, mappale 289, sub 7 – alloggio n.6; Via Magri n.22); **b)** il sig. Ogliari Vincenzo si obbliga a cedere gratuitamente, in favore del Comune, gli immobili di sua proprietà (foglio 3, mapp. 706/sub 502; 926/sub 501; 926/sub 502);
- tale soluzione è diretta a tutelare il cagionevole stato di salute del sig. Ogliari Vincenzo, in un'ottica di congruità e buon andamento dell'azione amministrativa;
- tale soluzione trova il suo primario fondamento nella tutela della salute, garantita dall'articolo 32 della Costituzione, quale fondamentale diritto dell'individuo, cioè situazione soggettiva, che deve essere tutelata contro tutti gli elementi nocivi ambientali o a causa di terzi, che possano in qualche modo ostacolarne il pieno godimento.

RILEVATO che occorre esaminare la proposta di accordo procedimentale per la permuta (Assegnazione gratuita - Cessione gratuita immobile), approvata dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 56 del 5 luglio 2011. Con tale deliberazione, è stata approvata una proposta di accordo, finalizzata a realizzare gli obiettivi sopra indicati, attraverso lo scambio ora appena indicato. La proposta è stata approvata unitamente agli allegati tecnici dell'accordo medesimo (Planimetria alloggio comunale e Planimetria immobili di proprietà del Sig. Ogliari Vincenzo), alla Relazione Tecnica ed alla Relazione dell'Assistente Sociale (secretata ai sensi del D.Lgs 196/2003, in quanto contenente dati sensibili).

PRECISATO che la proposta di accordo procedimentale per la permuta, da stipularsi fra il Comune ed il sig. Ogliari Vincenzo (già approvata dalla Giunta Comunale), è costituita da 7 (sette) articoli e presenta il seguente contenuto essenziale:

- a)** il Comune si obbliga ad assegnare definitivamente e gratuitamente in deroga, in favore del soggetto, l'alloggio comunale, presso il Centro Sociale (foglio 3, mappale 289, sub 7 – alloggio n.6; Via Magri n.22); ;

- b) il Sig. Ogliari Vincenzo si obbliga a cedere gratuitamente, in favore del Comune, gli immobili di sua proprietà (foglio 3, mapp. 706/sub 502; 926/sub 501; 926/sub 502).

PRESA VISIONE dei seguenti documenti:

- Proposta di accordo procedimentale approvata dalla Giunta Comunale, comprensiva degli allegati tecnici all'accordo medesimo (Planimetria alloggio comunale e Planimetria immobili di proprietà del Sig. Ogliari Vincenzo).
- Relazione tecnica di stima degli immobili di proprietà del sig. Ogliari Vincenzo redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica.
- Relazione tecnico-sociale, redatta dall'assistente sociale (secretata ai sensi del D.Lgs 196/2003, in quanto contenente dati sensibili).

DATO ATTO che entrambe le relazioni forniscono favorevoli argomenti per proseguire nella linea di azione sopra indicata;

RILEVATO che la proposta di accordo si palesa indubbiamente conveniente per il Comune in ragione anche della prevalenza di valore economico degli immobili da acquisire gratuitamente, rispetto a valore economico dell'assegnazione in deroga;

VISTO l'11, comma 1°, Legge n. 241/1990, *in accoglimento di osservazioni e proposte*, *l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale (accordi procedimentali) ovvero in sostituzione di questo (accordi sostitutivi);*

RITENUTA, la predetta proposta, meritevole di approvazione in quanto finalizzata alla tutela della salute, garantita dall'articolo 32 della Costituzione, quale fondamentale diritto dell'individuo, cioè situazione soggettiva, che deve essere tutelata contro tutti gli elementi nocivi ambientali o a causa di terzi, che possano in qualche modo ostacolarne il pieno godimento;

RITENUTA la propria competenza, ai sensi dell'articolo 42, lettera 1), del D.Lgs 267/2000 in materia di *"acquisti e alienazioni immobiliari e relative permute"*;

UDITI I SEGUENTI INTERVENTI:

MARCHESANI: *"Sono d'accordo sulla soluzione, oggetto della proposta. Si tutela una persona in situazione di disagio, che deve essere oggetto di attenzione e di cura da parte dell'amministrazione. Inoltre, si tutelano anche gli interessi del Comune, compresi quelli patrimoniali, cioè connessi ad un uso congruo e razionale delle risorse pubbliche. Dunque, la soluzione è valida e convincente perché permette di tutelare un soggetto, che ha bisogno di continua assistenza, salvaguardando le esigenze pubbliche"*.

SINDACO: *"Come correttamente evidenziato dal capo-gruppo Marchesani, l'interesse primario dell'iniziativa è sicuramente quello di salvaguardare la persona. Tuttavia, il pregio indubbio della soluzione prescelta è che consente di curare, contestualmente ed armonicamente, anche gli interessi del Comune, cioè l'interesse ad un uso parco ed attento delle risorse della collettività. In tal senso, va ben evidenziato che è sicuramente corretto ed opportuno che il Comune acquisisca le proprietà dei soggetti, nei cui confronti ha ripetutamente posto in essere, e continuerà a farlo, azioni di tutela e di salvaguardia. Ciò, soprattutto, come nella concreta vicenda, ove il Comune è e sarà l'unico soggetto ad intervenire a tutela, sacrificando risorse e patrimonio pubblico"*.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

Effettuata la votazione

CON VOTI favorevoli n. 9, astenuti nessuno, contrari nessuno, resi da n. 9 consiglieri presenti e votanti in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

1. **Di approvare**, per le motivazioni indicate in premessa, la proposta della Giunta Comunale (approvata con deliberazione n. 56/2011), finalizzata alla stipula di un accordo procedimentale per la permuta, fra il Comune di Trescore Cremasco ed il sig. Ogliari Vincenzo, così articolata: **a)** il Comune si obbliga ad assegnare definitivamente in deroga e gratuitamente, in favore del soggetto, l'alloggio comunale, presso il Centro Sociale (foglio 3, mappale 289, sub 7 – alloggio n.6; Via Magri n.22); **b)** il Sig. Ogliari Vincenzo si obbliga a cedere gratuitamente, in favore del Comune, gli immobili di sua proprietà (foglio 3, mapp. 706/sub 502; 926/sub 501; 926/sub 502).
2. **Di dare atto** che, a seguito della disposta approvazione, si procederà a:
 - a) Stipula dell'accordo procedimentale;
 - b) Stipula, con atto pubblico notarile, del contratto di permuta o figura equivalente, pienamente recettivo dell'accordo e realizzativo degli effetti convenuti. Le spese di stipula-rogito saranno a carico del Comune.
3. **Di dare atto** inoltre, che il Responsabile dell'Area Tecnica procederà alla stipula sia dell'accordo procedimentale che dell'atto pubblico notarile.
4. **Di dare atto**, infine, che costituiscono allegati alla presente deliberazione, i seguenti documenti:
 - a) Accordo procedimentale
 - b) Planimetria alloggio comunale
 - c) Planimetria immobili del sig. Ogliari Vincenzo
 - d) Relazione Tecnica di stima degli immobili di proprietà del sig. Ogliari Vincenzo
5. **Di disporre**, ai sensi del D.Lgs n. 196/2003, la secretazione della relazione tecnico-sociale, redatta dall'assistente sociale, in quanto contenente dati sensibili.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
F.to Prof. Giancarlo Ogliari

Il Segretario Comunale
F.to Dr. Massimiliano Alesio

REFERATO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 15.07.2011** **al 29.07.2011**

F.to **Il Messo Comunale**

Addì, 15.07.2011

Il Segretario Comunale
F.to Dr. Massimiliano Alesio

PARERI DI COMPETENZA
(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Alfonso Rovida

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì, 15.07.2011

Il Segretario Comunale
Dr. Massimiliano Alesio

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI TRESORE CREMASCO
PROVINCIA DI CREMONA

**ACCORDO PROCEDIMENTALE PER PERMUTA:
ASSEGNAZIONE – CESSIONE GRATUITA IMMOBILI**

L'anno 2011, addìdel mese di avanti a me, nel Palazzo Comunale di Trescore Cremasco, sono presenti i signori:

Rovida geom. Alfonso, nato a Crema il 27.6.1964, domiciliato per la carica in Trescore Cremasco, Via Carioni n.13, agente in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del **COMUNE DI TRESORE CREMASCO**, nominato con Decreto Sindacale; P.I. 00265370197; di seguito: "*Comune*".

OGLIARI VINCENZO, nato a Trescore Cremasco (CR) il giorno 19 ottobre 1954 residente in Trescore Cremasco, Via dei Runchei 1, Codice Fiscale: GLR VCN 54R 19L 389L; di seguito: "*soggetto*".

PREMESSO

CHE il signor Ogliari Vincenzo, da tempo è sottoposto, in conseguenza del cagionevole stato di salute, alla vigilanza, posta in essere dall'Ufficio Assistenza Sociale del Comune, volta ad evitare il prodursi di effetti pregiudizievoli per la salute propria ed altrui.

CHE, in ragione della totale inadeguatezza dell'attuale alloggio di residenza del soggetto, in quanto caratterizzato da una struttura interna di difficile fruibilità in relazione alle sue peculiari condizioni di salute, è stata disposta, in suo favore, l'assegnazione in deroga di un alloggio comunale, presso il Centro Sociale.

CHE il permanere delle cagionevoli e peculiari condizioni di salute del soggetto impone l'adozione di azioni, finalizzate alla tutela della sua salute, in un'ottica di congruità e di rispondenza ai pubblici interessi, anche in termini di convenienza delle possibili soluzioni da adottare.

CHE, in tale scenario di azione, appare fortemente opportuna l'adozione di una permuta, fra il Comune ed il soggetto, così articolata: **a)** il Comune si obbliga ad assegnare definitivamente in deroga, in favore del soggetto, l'alloggio comunale, presso il Centro Sociale; **b)** il soggetto si obbliga a cedere gratuitamente, in favore del Comune, gli immobili di sua proprietà (foglio 3, mapp. 706/sub 502; 926/sub 501; 926/sub 502).

CHE tale soluzione è diretta a tutelare il cagionevole stato di salute del soggetto, in un'ottica di congruità e buon andamento dell'azione amministrativa.

CHE tale soluzione trova il suo primario fondamento nella tutela della salute, garantita dall'articolo 32 della Costituzione, quale fondamentale diritto dell'individuo, cioè situazione soggettiva, che deve essere tutelata contro tutti gli elementi nocivi ambientali o a causa di terzi, che possano in qualche modo ostacolarne il pieno godimento.

CHE la salute è intesa come fondamentale diritto verso lo Stato, chiamato a predisporre strutture e mezzi idonei ad attuare programmi di prevenzione, di cura, di riabilitazione e di intervento, per perseguire l'equilibrio psicofisico della popolazione, oltre che dei singoli individui.

CHE la tutela della salute costituisce, per la vigente Carta costituzionale, uno strumento di elevazione della dignità sociale dell'individuo e, quindi, un primario interesse della collettività.

CHE, ai sensi dell'articolo 11, comma 1°, Legge n. 241/1990, *in accoglimento di osservazioni e proposte*, *l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale* (accordi procedimentali) *ovvero in sostituzione di questo* (accordi sostitutivi).

CHE, con deliberazione Giunta Comunale n. 56 del 5 luglio 2011, è stata approvata la bozza di accordo, per poi sottoporla all'approvazione definitiva del Consiglio Comunale.

CHE, con deliberazione consiliare n. 23 del 12 luglio 2011, è stata disposta l'approvazione definitiva dell'accordo procedimentale.

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 (OBBLIGHI DEL COMUNE)

Il Comune si obbliga ad assegnare definitivamente in deroga, in favore del soggetto, l'alloggio comunale, presso il Centro Sociale (foglio 3, mappale 289, sub 7 – alloggio 6; Via Magri 22).

L'assegnazione avverrà a titolo gratuito, con il solo onere, a carico dell'assegnatario, di provvedere al pagamento delle "utenze domestiche" e della TARSU.

L'assegnazione verrà effettuata a titolo personale ed in favore del solo signor Ogliari Vincenzo. Di conseguenza, il diritto di assegnazione, con connessa facoltà di abitazione dell'immobile (pur essa a titolo personale ed esclusivo), verrà automaticamente ad estinguersi alla morte del soggetto, senza alcuna possibilità di trasmissione in favore dei possibili eredi. Ciò, anche in ragione della "specialità" e "personalità" dell'assegnazione.

ART. 2 (OBBLIGHI DEL SOGGETTO)

Il Soggetto si obbliga a cedere gratuitamente, in favore del Comune, gli immobili di sua proprietà (foglio 3, mapp. 706/sub 502; 926/sub 501; 926/sub 502).

Gli immobili ceduti entreranno, a titolo definitivo, nel patrimonio del Comune, il quale sarà libero di individuarne la più congrua destinazione, nel rispetto dei suoi fini istituzionali.

ART. 3 (ATTI SUCCESSIVI)

Intervenuta la stipula della presente bozza di accordo, approvata dalla Giunta Comunale, le parti prendono atto che dovranno essere compiuti i seguenti atti:

- a) Esame ed approvazione definitiva, da parte del Consiglio Comunale, della presente bozza di accordo;
- b) Stipula, con atto pubblico notarile, di un contratto di permuta (o figura equivalente), pienamente recettivo del contenuto del presente schema di accordo e realizzativo degli effetti convenuti (assegnazione definitiva di alloggio e cessione gratuita di immobili, senza scambio di alcun prezzo di conguaglio o compensazione). Le spese di stipulamento saranno a carico del Comune.

ART. 4 (EFFETTI NEI RIGUARDI DEI TERZI)

In conformità all'articolo 11, comma 1°, Legge n. 241/1990, il presente accordo viene stipulato senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

ART. 5 (RECESSO ED ATTI DI RITIRO DEL COMUNE)

Il presente schema accordo, approvato dalla sola Giunta Comunale, prima dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale, può essere revocato o disatteso dal Comune in qualsivoglia momento.

Intervenuta l'approvazione definitiva del Consiglio Comunale, il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, così come disposto dall'articolo 11, comma 4°, Legge n. 241/1990.

Resta, comunque, salvo il potere del Comune di adottare motivati provvedimenti di ritiro delle proprie determinazioni.

ART. 6 (GIURISDIZIONE DEL GIUDICE AMMINISTRATIVO)

Ai sensi dell'articolo 11, comma 5°, Legge n. 241/1990, le eventuali controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Il presente accordo procedimentale, ai sensi dell'articolo 11 comma 2°, L. 241/1990, risulta disciplinato, oltre che dalla normativa pubblicistica, anche dai principi del codice civile in materia di obbligazione e contratti in quanto compatibili.

ART. 7 (REGISTRAZIONE IN CASO D'USO)

Il presente accordo verrà registrato solo in caso d'uso ai sensi della vigente normativa in materia.

Viene allegato al presente atto:

- a) Planimetria alloggio comunale;
- b) Planimetria immobili di proprietà del signor Ogliari Vincenzo.

ROVIDA ALFONSO

OGLIARI VINCENZO

PLANIMETRIA ALLOGGIO COMUNALE

ALLEGATO "B"

MODULARIO
Fig. mod. 496



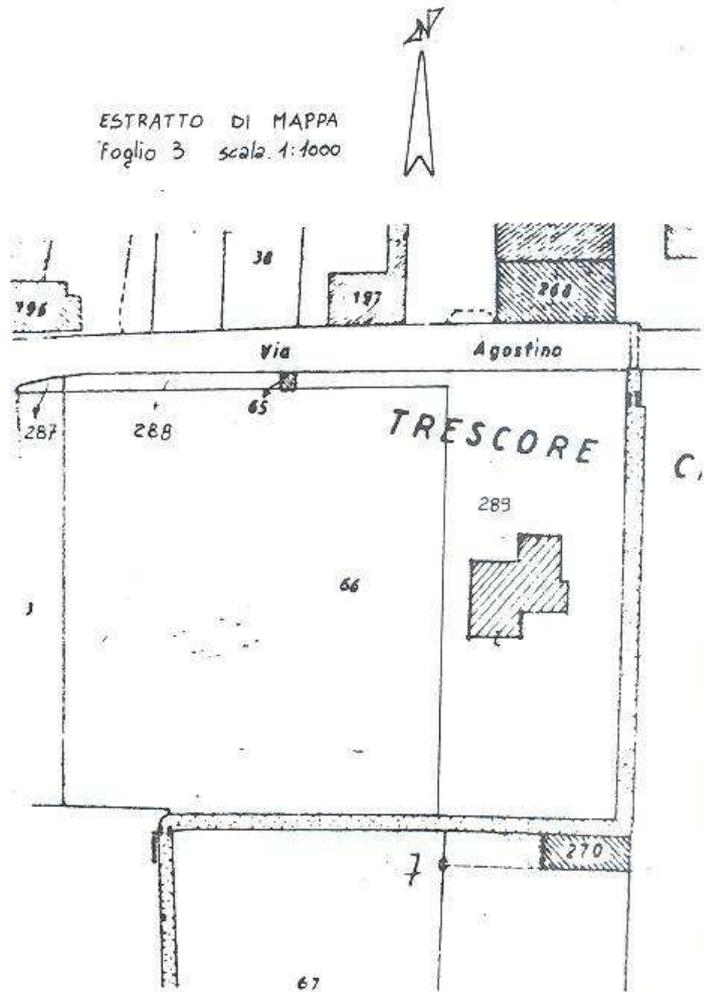
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEP)

LIRE
400

Planimetria di u.l.u. in Comune di TRESCORE CREMASCO via AGOSTINO MARI civ. C.M.

ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 3 scala 1:1000



COMUNE DI
TRESCORE CREMASCO
21. AGO 1993
PROT. 3532/PAS



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. TAZZI ALFREDO
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali
3
289 sub F

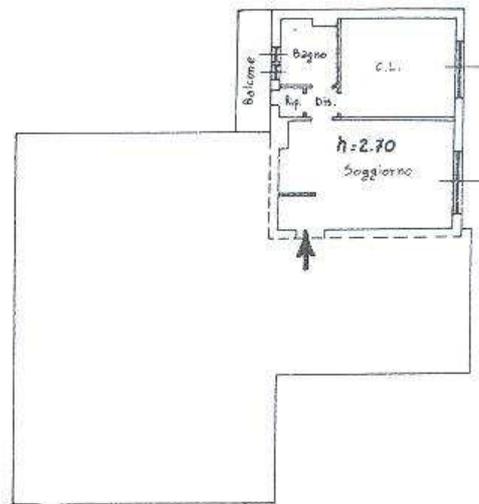
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Cremona 1322
data Firma Alfredo Tazzi



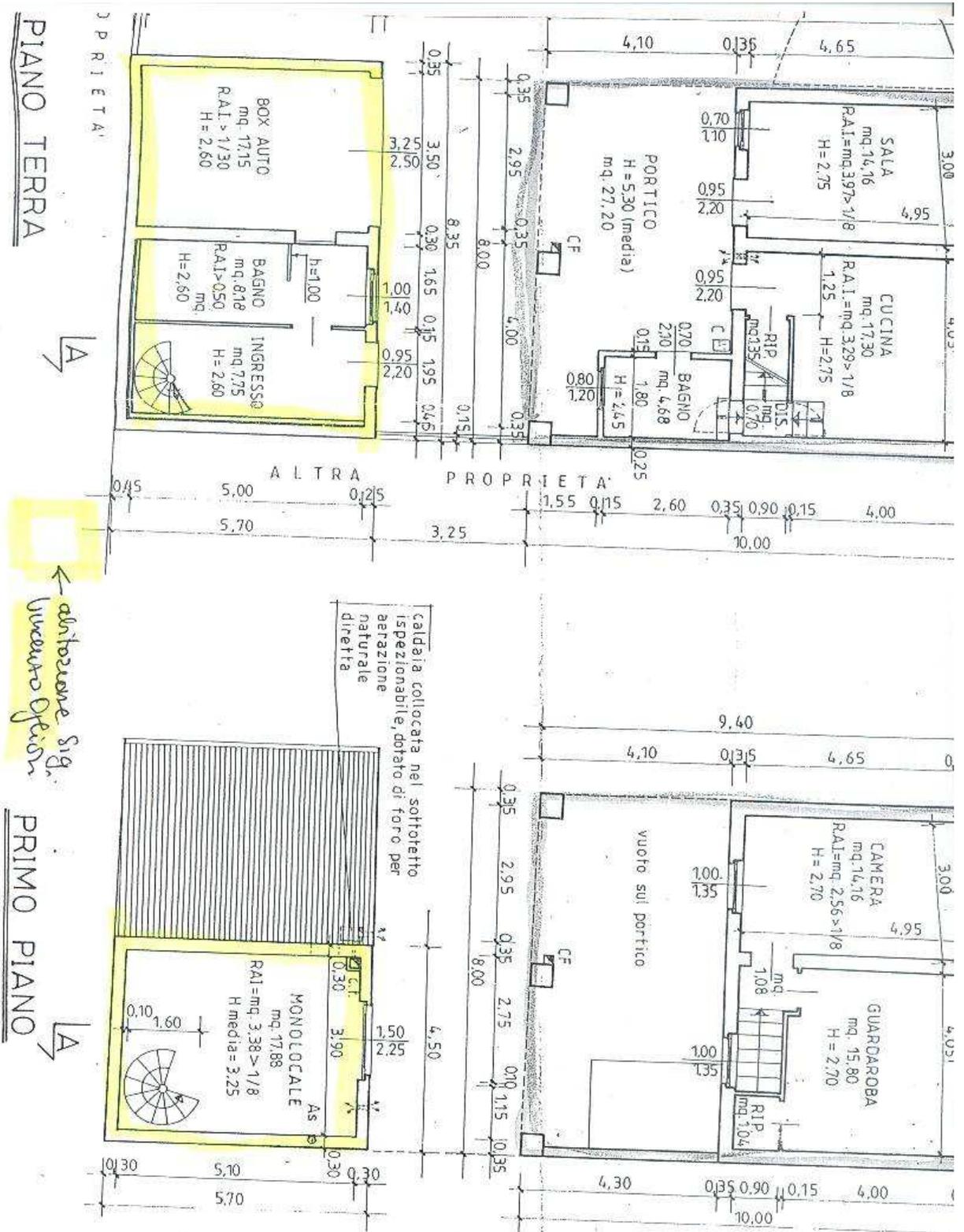
RISERVATO ALL'UFFICIO



PRIMO PIANO



ALLEGATO "C"
PLANIMETRIA IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR OGLIARI VINCENZO.



OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI ESTIMAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE DEL SIG. OGLIARI VINCENZO SITO IN VIA DEI RUNCHEI N. 1

Proprietà

L'immobile in oggetto risulta di proprietà esclusiva del Sig. OGLIARI VINCENZO nato a Trescore Cremasco il 19.10.1954 e residente in Via dei Runchei n. 1 - C.F. GLR VCN54R19L389L

Ubicazione ed identificazione dell'immobile

L'immobile di cui trattasi è ubicato a Trescore Cremasco in Via dei Runchei 1, è costituito da due diverse unità abitative e da un box, ed è individuato catastalmente come di seguito indicato:

- Fg. 3 mappale 706/sub.502 - P.T. e 1° - Cat. A/3 classe 2, consistenza vani 5 e superficie mq 100, con una rendita di € 206,58
- Fg. 3 mappale 926/sub.501 - P.T. e 1° - Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 2 e superficie mq 48, con una rendita di € 220,08
- Fg. 3 mappale 926/sub.502 - P.T. - Cat. C/6 classe 3, consistenza mq 17 e superficie di mq 21, con una rendita di € 64,60

Urbanisticamente, l'area, su cui insiste tale immobile, è ora individuata dal PGT approvato come ambito residenziale consolidato (ex zona B del PRG).

Descrizione dell'immobile

All'immobile si accede da un cancello carrabile e pedonale posto in Via dei Runchei n. 1, all'interno vi è un'area cortilizia, di circa mq 130, e due fabbricati, uno posto lungo la Via dei Runchei, e l'altro posto all'interno del cortile, comunque l'uno prospiciente all'altro. Per comodità, si individua come "*fabbricato A*" quello verso la Via Dei Runchei e con il "*fabbricato B*", quello all'interno del cortile.

Il fabbricato A è composto da due piani fuori terra. Al piano terra, vi è un portico con altezza media di 5,50 metri lineari circa, aperto su due lati e con una superficie di mq 27 circa. Sotto tale portico, vi è un bagno di mq 4,68 ed una caldaia. All'interno del fabbricato, vi è un soggiorno di mq 14,16 ed un locale cucina abitabile di mq 17,30, con all'interno una scala, con un relativo sottoscala, ad uso ripostiglio, di mq 1,35. La scala di mq 3 circa porta al secondo piano, ove vi sono due camere da letto (una di mq. 15,80 ed un'altra di mq. 14,16), con un ripostiglio di mq 1,04.

Entrambe le indicate camere sono dotate di finestre sulla via dei Runchei e con affaccio sul portico. Complessivamente, il fabbricato A è costituito da una superficie di circa di mq 70, oltre al portico di mq 27.

Fabbricato B. In fronte al fabbricato A, verso il cortile, ad una distanza dai mt 3,50, vi è il fabbricato B, che è composto, al piano terra, da un box di mq 17,14, da un bagno di mq 8,18 e da un vano ingresso da mq 7,75 con all'interno una scala a chiocciola in ferro, che porta al piano primo, ove vi è un monolocale da mq 17,88 ad uso cucina e camera. Complessivamente, il fabbricato B è costituito da una superficie di circa mq 33,81 oltre al box di mq 17,15.

Sopralluogo e verifiche d'ufficio

In data Mercoledì 16 Marzo, è stato eseguito un sopralluogo sul posto, al fine di verificare lo stato dei fabbricati. Durante tale sopralluogo, si è provveduto ad effettuare alcune fotografie. Si è inoltre provveduto a reperire ed esaminare la documentazione tecnica presente agli atti d'ufficio.

Stato di conservazione e manutenzione

In base a questo è stato appurato dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta che il complesso immobiliare (fabbricato A e fabbricato B) è stato edificato probabilmente intorno agli anni 60' circa, e lo stato di manutenzione complessivo è alquanto carente. Lo stesso dicasi anche dell'area cortilizia, comune ad entrambi i fabbricati.

Il Fabbricato A non ha mai subito, dalla costruzione fino ad ora, alcun intervento di manutenzione. Il fabbricato si presenta, infatti, in pessime condizioni di manutenzione. In tutti i locali interni, si notano notevoli macchie di umidità, le murature risultano notevolmente, scrostate ed il tetto necessita di un rifacimento completo. Inoltre, gli impianti sono fatiscenti ed assolutamente non a norma, anche i serramenti dovrebbero essere completamente rifatti, lo stesso vale per i sanitari. Tale fabbricato, per il quale se ne sconsiglia l'utilizzo, necessiterebbe al più presto di un radicale intervento di ristrutturazione.

Il Fabbricato B invece è stato oggetto, nell'anno 2000, di intervento di manutenzione straordinaria. A parte il box, che presenta murature scrostate e tracce di umidità, il resto dei locali è in discrete condizioni di manutenzione. Il tetto non necessita, al momento, di interventi di manutenzione e gli impianti sembrerebbero a norma. I serramenti sono in buono stato e lo stesso vale per i sanitari. Tale fabbricato necessiterebbe, al limite, di un intervento di manutenzione esterna (sistemazione intonaco, tinteggiatura, etc) ed un risanamento e manutenzione al box.

Criteri di Valutazione

In base alle caratteristiche fisiche e tecniche degli immobili e tenuto conto dell'esistenza di beni oggettivamente comparabili, si ritiene di poter effettuare una stima per valore di mercato.

Per il fabbricato A, come valore di mercato di un edificio, che richiede una completa e generale ristrutturazione, si può ragionevolmente ipotizzare un valore unitario di circa € 300,00 al mq., tenendo presente che il portico va calcolato al 50% della superficie.

Per il fabbricato B, che richiede solo qualche piccola manutenzione, è ipotizzabile un valore unitario di circa € 700,00 al mq., ricordando che il box va conteggiato al 50% della superficie.

Infine l'area cortilizia può esser stimata in circa € 65,00 al mq.

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra si riporta pertanto il seguente prospetto:

Fabbricato A: mq 83,50 (mq 70,00 + mq 13,50 corrispondenti al 50% del portico)

quindi mq 83,50 x €/mq 300,00 = **€ 25.050,00**

Fabbricato B: mq 42,41 (mq 33,81 + mq 8,60 corrispondenti al 50% del box)

quindi mq 42,41 x €/mq 700 = **€ 29.687,00**

Area cortilizia: mq 130,00 x €/mq 65,00 = **€ 8.450,00**

Complessivamente per l'immobile di cui trattasi si stima un valore totale di **€ 63.187,00**

Pertanto il sottoscritto, pur trattandosi di una stima sommaria, ritiene che per tale immobile sia ragionevole ipotizzare un valore di mercato di € 60.000 / 65.000.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Alfonso Rovida