



Comune di Venasca

PROVINCIA DI CUNEO

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERAZIONE

N.17

**OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
LOTTO "E" EX AREA LAVALLE FOGLIO 7 EX
PARTICELLA 585 SUB 7 PARTE
PROVVEDIMENTI.**

L'anno **DUEMILADICIASSETTE**, addì **VENTISETTE**, del mese di **FEBBRAIO**, alle ore **18:30**, nella Sala delle adunanze consiliari, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in seduta **STRAORDINARIA PUBBLICA** di **PRIMA CONVOCAZIONE** il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
DOVETTA Silvano	Sindaco	X	
GARNERO Romana	Vice Sindaco	X	
GIANARIA Giampiero	Consigliere	X	
DI MANSO Francesco	Consigliere	X	
MELLANO Davide	Consigliere	X	
BODINO Gian Luca	Consigliere	X	
NAZER Piero	Consigliere	X	
GAI Mauro	Consigliere	X	
BUSSONE Lorenzo	Consigliere	X	
MONGE COLLINO Pasqualina	Consigliere	X	
BARRA Elisabetta	Consigliere	X	
		Totale Presenti:	11
		Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Dott.ssa Mariagrazia MANFREDI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **DOVETTA Silvano** nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato

Il Sindaco cede la parola all'arch. Giuseppe Moi – Responsabile del Servizio Tecnico il quale illustra la perizia di stima;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- il Comune di Venasca è proprietario dell'immobile distinto al NCEU di Venasca al Fg. 7 ex particella 585 sub 7 parte con una superficie lorda di 150 mq, ubicato in via Favole n. 7;
- l'immobile in questione, a servizio di un fabbricato produttivo insistente su un'area per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento e di nuovo impianto P 2.5, è composto da n. 2 piani f.t. oltre ad un piano interrato adibito a magazzino e ad un'area di pertinenza;
- il fabbricato è nella proprietà del Comune di Venasca in forza del Decreto di trasferimento di beni immobili pronunciato dal Tribunale di Cuneo in data 30/09/20104 in seguito all'acquisto da parte di questo Ente del complesso immobiliare compreso nel Lotto Unico del Fallimento "Lavalle SNC" (n. 5/2009 ex Saluzzo), giusta DCC n. 46 del 11/09/2014;
- il progetto di recupero e riqualificazione dell'area denominata "Ex Lavalle", finanziato dalla Regione Piemonte nell'ambito dell'Attività III.2.1 del POR FESR 2007/2013, è stato completamente realizzato ed in conseguenza della completa riqualificazione dell'intera area il fabbricato in oggetto risulta allo stato attuale inutilizzato, unitamente all'area che funge da pertinenza;
- per questo motivo l'Amministrazione è venuta nella determinazione di procedere alla sua alienazione;
- a tal fine è stato dato avvio all'iter di cui all'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito nella L. 06/08/2008 n. 133 inerente l'adozione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari concernenti beni immobili ricadenti nel territorio del Comune di Venasca, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione o dismissione;

Richiamata, infatti, la propria deliberazione n. 10 assunta nella seduta del 30/01/2017, con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2017 con l'inserimento, tra l'altro, dell'immobile situato in Venasca, via Favole n. 7, censito al NCEU al Fg. 7 mapp. 585 sub 7 parte;

Ricordato che ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 3 del D.L. 112/2008, convertito nella L. 133/2008 l'inserimento del bene in argomento nel Piano delle alienazioni ne determina la classificazione come patrimonio disponibile ed ha effetto dichiarativo della proprietà;

Vista la perizia di stima e valutazione dell'immobile in oggetto così come redatta dal responsabile dell'Area Tecnica Lavori pubblici ed Urbanistica, Arch. Giuseppe Moi, e preso atto che il valore del bene viene determinato in € 130.000,00;

Preso atto del disposto dell'art. 7 co. 5 del D.L. 19/06/2015 n. 78 convertito con modificazioni dalla L. 06/08/2015 n. 125 in merito alla corretta destinazione del 10% delle somme derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare degli enti territoriali;

Ritenuto di dover disporre l'alienazione dell'immobile in argomento e riconosciuta la propria competenza a deliberare in merito ai sensi dell'art. 42 lett. l) del D.Lgs 267/2000;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi sotto il profilo della regolarità tecnica dal Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze, e sotto quello della regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, così come sostituito dall'art. 3 co. 1 lett. b del D.L. 10/10/2012 n. 174 convertito nella L. 7/12/2012 n. 213;

Con votazione espressa in forma palese e con n. 11 voti favorevoli, n. zero voti contrari e n. zero astenuti su n. 11 Consiglieri presenti e n. 11 votanti;

DELIBERA

1. Di disporre, alla luce di quanto esposto in premessa, delle motivazioni ivi adottate e della documentazione agli atti, l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale situato in Venasca, via Favole 7, distinto al NCEU di Venasca al Fg. 7 ex particella 585 sub 7 parte con una superficie lorda di 150 mq.
2. Di approvare la perizia di stima e valutazione all'uopo redatta dal responsabile dell'Area Tecnica Lavori pubblici ed Urbanistica, Arch. Giuseppe Moi, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale.
3. Di dare atto che la suddetta perizia fissa in € 130.000,00 il valore del bene, valore che sarà posto a base del procedimento di alienazione che verrà esperito nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di alienazione di immobili di proprietà comunale, assicurando che le procedure vengano svolte nel pieno rispetto dei principi di trasparenza ed adeguata pubblicità.
4. Di demandare, pertanto, al responsabile dell'Area Tecnica Lavori pubblici ed Urbanistica la procedura di alienazione e l'adozione dei relativi provvedimenti dando atto che si procederà prima della stipula dell'atto pubblico di vendita all'aggiornamento dei dati catastali.
5. Di inoltrare, a tal fine, copia della presente deliberazione al sopraccitato responsabile e al Servizio Finanziario per opportuna conoscenza e per gli adempimenti di rispettiva competenza.

DOPODICHE i medesimi componenti il Consiglio Comunale, con separata ed unanime votazione, deliberano di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 co. 4 del D.L. VO 267/2000 per adempiere tempestivamente agli obblighi consequenziali.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
F.to: DOVETTA Silvano

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Dott.ssa Mariagrazia MANFREDI

E' copia conforme all'originale, in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.

Venasca, li 26/04/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Mariagrazia MANFREDI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal 26/04/2017

OPPOSIZIONI: _____

Venasca, li 26/04/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Dott.ssa Mariagrazia MANFREDI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il giorno 06/05/2017 per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione

(art. 134, c. 3, del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.)

Venasca, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Mariagrazia MANFREDI



Comune di Venasca

Provincia di Cuneo

Via G. Marconi 19 – 12020 Venasca - P.I. 00313540049 C.F. 85001090043

Tel. 0175.567353 Fax 0175.567006 - Posta elettronica: ut.venasca@libero.it

AREA TECNICA

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Fabbricato - Area Ex Lavallo –



Indice

SCHEDA RIASSUNTIVA

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
2. UBICAZIONE
3. DESCRIZIONE, PROPRIETA'
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....
5. DATI CATASTALI
6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: alienazione

Epoca di riferimento della valutazione: Febbraio 2017

Indirizzo: Via Favole n. 7

Descrizione: Fabbricato a servizio di un fabbricato produttivo insistente su area per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento e di nuovo impianto P 2.5

Data di costruzione: Concessione Edilizia in sanatoria n. 63/79 prot. n. 2038 del 26/11/1979

Consistenza: Fabbricato composto da 2 piani F.T. oltre un piano interrato adibito a Magazzino e un'area di pertinenza.

Proprietà: Il fabbricato risulta di proprietà del Comune di Venasca in forza del decreto di trasferimento di beni immobili pronunciato dal Tribunale di Cuneo in data 30/09/2014.

Attuale uso: il fabbricato risulta inutilizzato a seguito della riqualificazione dell'intera area ex Lavalle. Ad esso è stato riservato una porzione di terreno che completa la proprietà in alienazione.

Identificativi catastali: foglio 7 ex particelle n. 585 sub 7 parte;

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'area su cui insiste il fabbricato in alienazione è stata oggetto di un intervento di riqualificazione complessiva che ha previsto la demolizione dei vecchi fabbricati denominati ex Lavallo, la nuova distribuzione dei lotti da edificare, con le relative opere di urbanizzazione e la costruzione di due aree su cui si sono insediate due nuove attività produttive

Successivamente a tale intervento si è deciso di mantenere il fabbricato in esame dotandolo di una porzione di terreno ad uso esclusivo, che confina con Via Favole su due lati e con la stradina lato torrente Varaita e con l'area a parcheggio del nuovo insediamento produttivo.

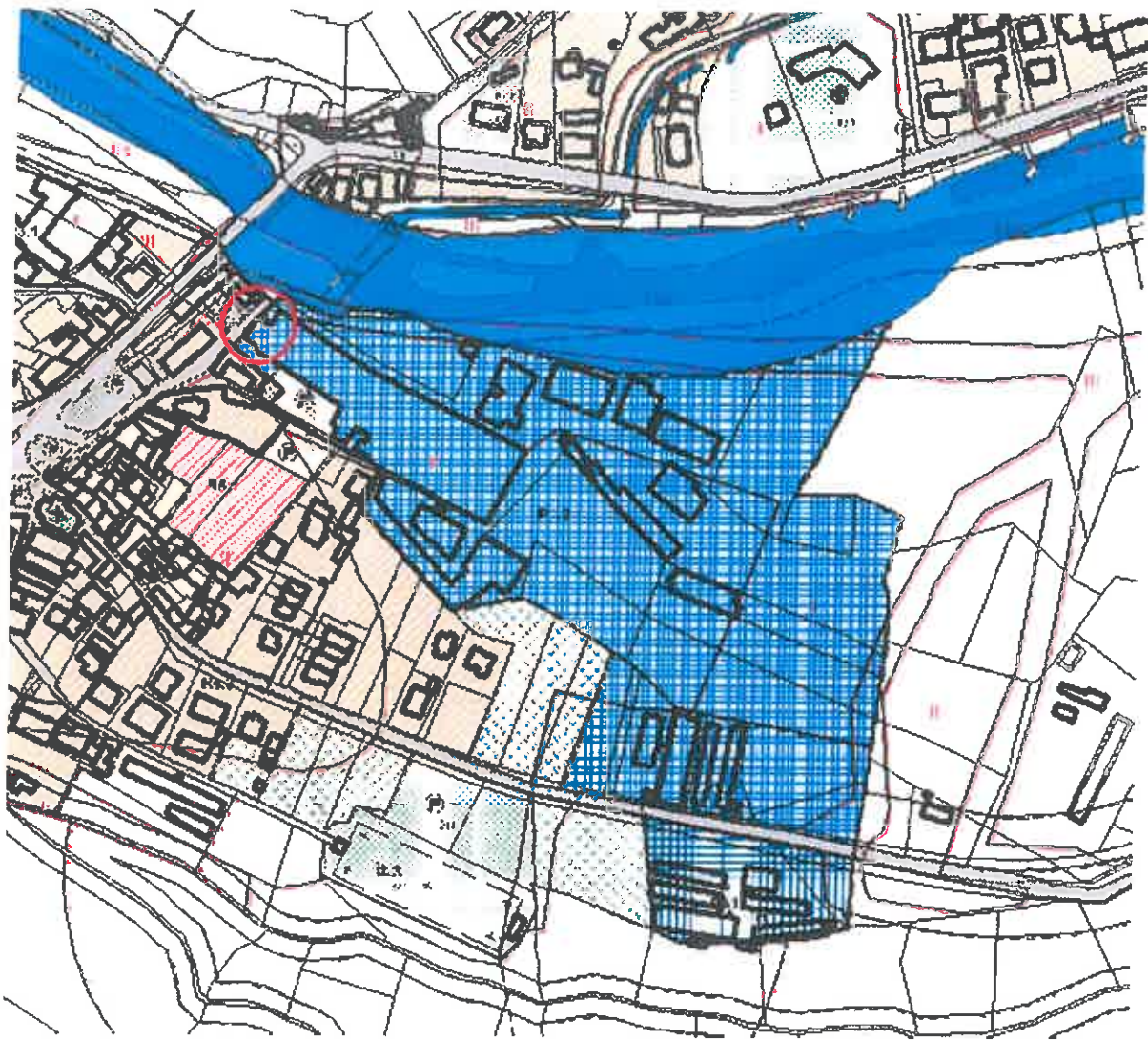
L'Amministrazione Comunale intende alienare il sopracitato fabbricato al fine di valorizzare il proprio patrimonio.

2. UBICAZIONE

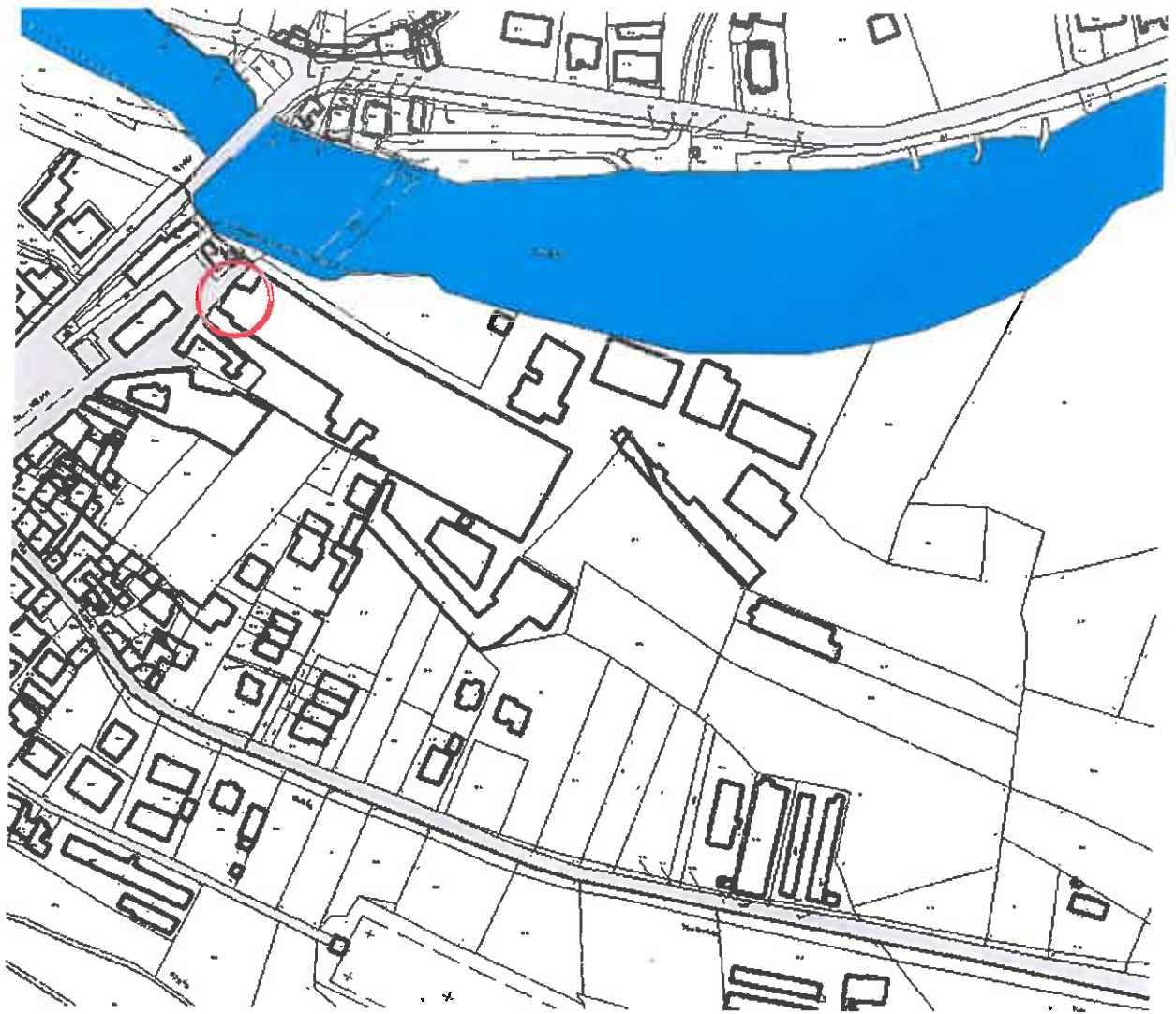
Il fabbricato insiste su un terreno pianeggiante che costeggia il Torrente Varaita, in area già protetta da idonea difesa spondale e classificata, dal punto di vista idrogeologico in classe II. Dall'indagine idrogeologica allegata al PRGC si stima in linea di massima, che aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua siano potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza di pochi centimetri. L'indagine geotecnica sarà comunque necessaria ai fini edificatori per il rispetto della normativa antisismica. L'area non è interessata da vincoli di Piano Stralcio Fasce Fluviali, ma ricade in area di rispetto del Torrente Varaita ed è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs 42. 2004

L'area, posta sul margine del tessuto edificato è facilmente raggiungibile, l'accesso veicolare, oltre che attraverso la ex S.P. 46 è possibile dal centro abitato attraverso Via Favole; L'area risulta dotata di tutte le infrastrutture afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

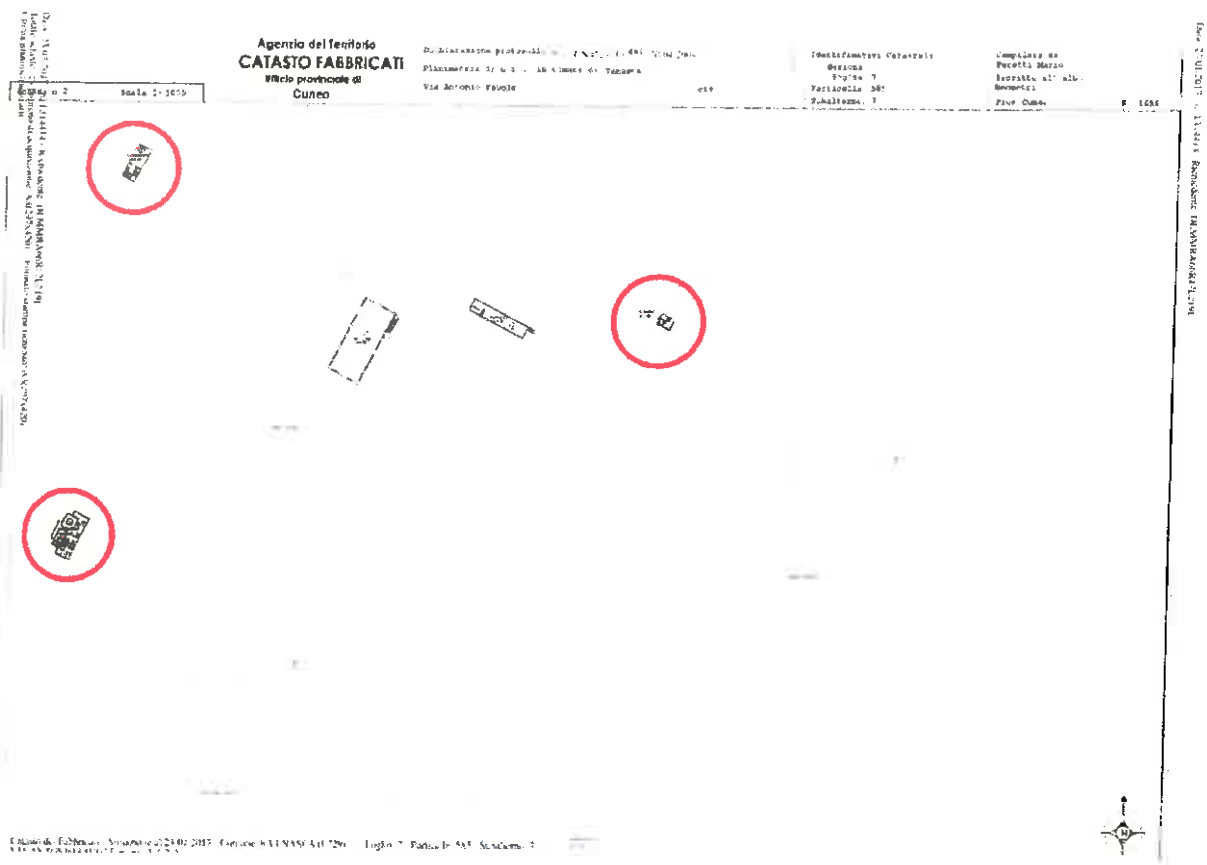
Le aree adiacenti verso il paese hanno una prevalente destinazione residenziale mentre verso valle la destinazione d'uso attigua è produttiva.



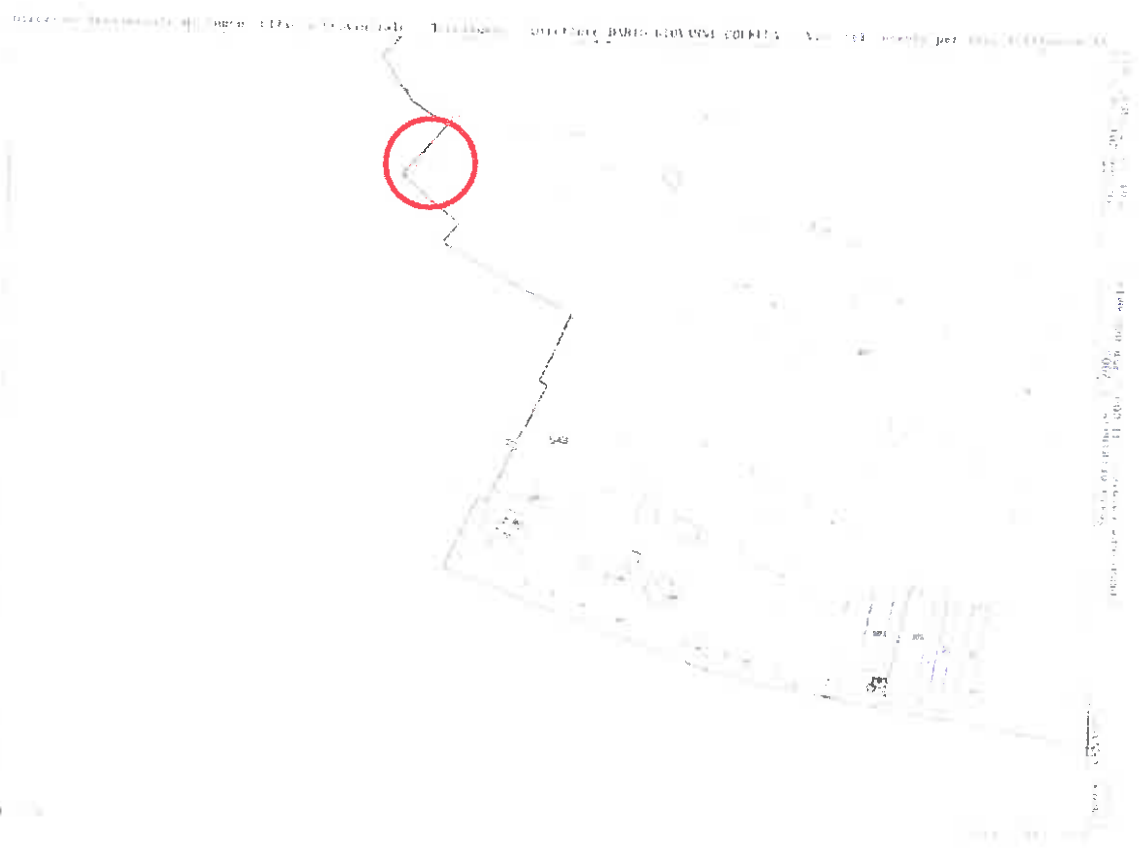
ESTRATTO PRGC VIGENTE



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 7 PARTICELLA 585 ANTE INTERVENTO



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 7 PARTICELLA 585 SUB 7 ANTE INTERVENTO



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 7 PARTICELLA 585 SUB 7 POST INTERVENTO

3. DESCRIZIONE

Il fabbricato è stato costruito successivamente al 1974 e regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria in sanatoria n. 63/79 del 26/11/1974. Esso risulta di fatto costituito ed utilizzato come unità abitativa "tipo villetta" superficie lorda di circa mq 150,00 identificata in catasto al foglio VII n. 585 sub. 7/parte denominato nella presente perizia fabbricato "C". L'immobile si sviluppa su diversi livelli e si compone di ai diversi piani:

- PIANO SOTTOTETTO – 1 vano
- PIANO PRIMO – 4 vani + servizio igienico + disimpegno + vano scala
- PIANO TERRA – 1 vano + servizio igienico + vano scala;
- PIANO INTERRATO – 2 vani + 1 vano

Il fabbricato risulta da diverso tempo in stato di abbandono e pertanto per il suo riutilizzo occorre effettuare un intervento significativo di manutenzione straordinaria, di tutti i suoi elementi costitutivi quali a titolo esemplificativo: copertura; serramenti (interni ed esterni); pavimenti; balconi; servizi igienici e impianti (termico, elettrico, idraulico), come si evince dalla documentazione fotografica.



Foto – Prospetto Sud



Foto – Prospetto Ovest



Foto – Prospetto est



Foto – Locali piano primo



Foto – Locale piano primo



Foto – scala che collega P. 1° P. Sottotetto



Foto – scala che collega P.T. e P. 1°



Foto – scala che collega P.T. e P. Int.



Foto – Locale Piano Terreno



Foto – Locale servizio igienico piano terreno



Foto – Locale piano interrato con accesso interno all'abitazione



Foto – Locale interrato con accesso esterno



Foto – Locale sottotetto

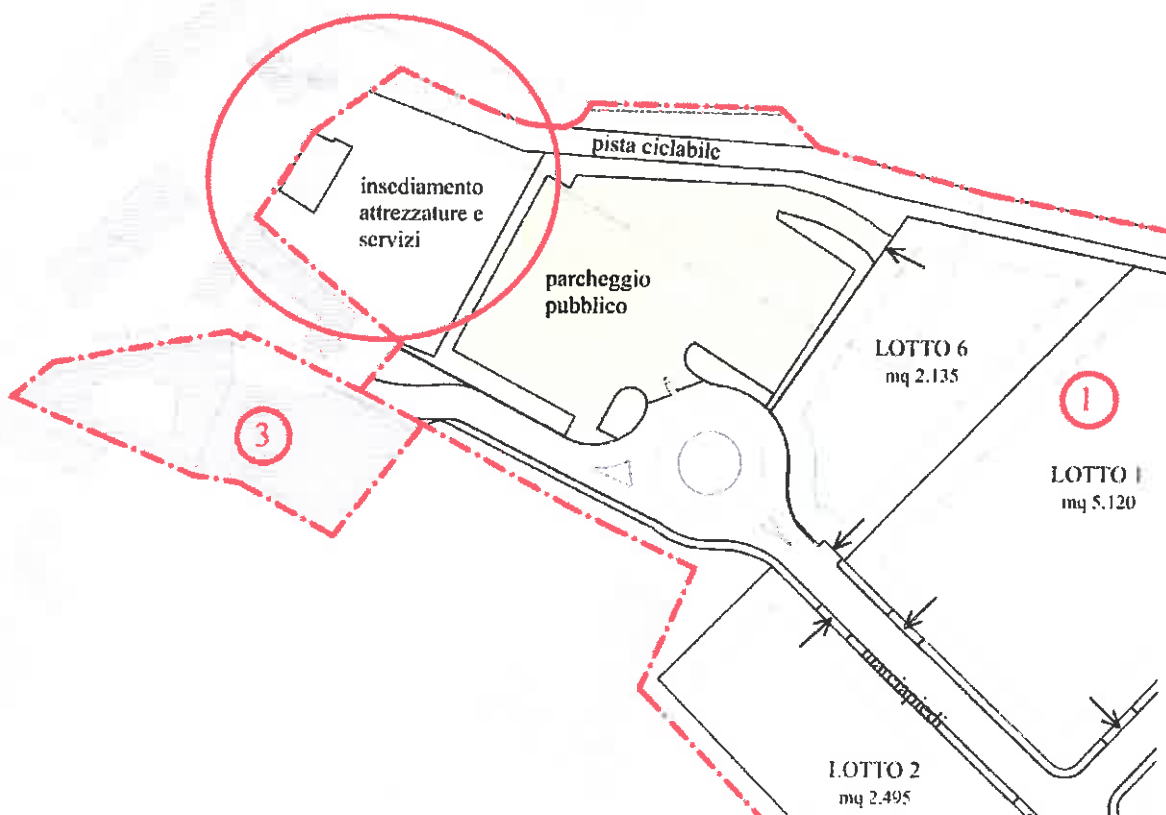
L'immobile a seguito dell'intervento di riqualificazione dell'area ex Lavallo è stato dotato di un'area pertinenziale di circa 1470 mq.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base alle disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale, l'immobile oggetto di stima è posto area in Area per Insediamenti Produttivi esistenti, confermati, di completamento e di Nuovo Impianto P2.5. L'area è normata dall'art. 22 delle norme tecniche di attuazione e dalle rispettive tabelle di zona. La norma prevede che nelle aree in esame sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale. Mentre gli interventi di ampliamento e nuova costruzione mediante strumento urbanistico.

In riferimento all'ex area Lavalle, l'Amministrazione comunale ha redatto un PIP di iniziativa pubblica al fine di riorganizzare l'intero comparto.

Nello strumento urbanistico oltreché alla sistemazione generale, l'area oggetto di stima è stata individuata come area per attrezzature e servizi. L'area risulta normata dall'art. 25 – SP – Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.



Estratto planimetrico PIP

Ai sensi dell'art. 30 (edifici ricadenti in zona impropria) delle Norme Tecniche di Attuazione gli edifici residenziali ricadenti in zone non residenziali, sono ammessi gli interventi previsti nella zona R4, limitatamente alle lettere a), b) c) comma 3 dell'art. 17 delle NTA. Gli interventi ammessi sono: manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia come definiti dalle NTA. Inoltre sono ammessi ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente, cono sempre consentiti ampliamenti per 75 mc.

5. DATI CATASTALI

A riguardo delle informazioni catastali si fa riferimento ai vecchi dati catastali, foglio 7 ex particelle n. 585 sub 7 parte, e gli stessi dovranno essere aggiornati prima della stipula dell'atto di vendita.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il metodo valutativo adottato è quello comparativo definito in base ai valori correnti di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente stima

Fonti di informazione

Stima peritale eseguita per il Tribunale di Saluzzo riferita a: Catasto di Valori Osservatorio Immobiliare (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Prezzi a mq relativi a compravendite rilevati presso agenzie immobiliari locali, Prezzi a mq relativi a compravendite rilevati in zona tramite Tecnici professionisti operanti in loco.

Stima peritale eseguita dall'ufficio Tecnico comunale per l'acquisto dell'area. Facendo tesoro del consistente lavoro svolto per la redazione della perizia da parte dell'Amministrazione comunale, propedeutico all'acquisizione del parere dell'Agenzia del Demanio, avvenuto nel corso del 2014, e considerando che le condizioni socio economiche non sono mutate in modo significativo si intendono richiamare integralmente i valori di stima in allora definiti. Al fabbricato in esame era stato attribuito sia dal perito del tribunale che dall'ufficio tecnico comunale un valore complessivo di **150.000,00 €**. Al fine

di determinare in maniera più dettagliato il valore di mercato dell'immobile si intende procedere alla determinazione della stima mediante il metodo del valore di trasformazione.

$$V_m = \frac{V_{mf} - (K_c + O_p + O_u I^{\wedge} + O_u II^{\wedge} + C)}{(1 + i)^n}$$

V_m = probabile valore di mercato

V_{mf} = probabile valore del prodotto edilizio finito (ristrutturato)

K_c = costo tecnico di ristrutturazione

O_p = oneri professionali

$O_u I^{\wedge} + O_u II^{\wedge} + C$ = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione

$(1 + i)^n$ = coefficiente di allineamento cronologico tra i due termini dell'uguaglianza con i = saggi sconto 3% ed n = tempo intercorrente dal momento della stima alla totale realizzazione dell'opera (2 anni).

V_{mf} = sulla scorta di quanto accertato, considerata la posizione semicentrale dell'immobile da valutare e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo riguardano, ipotizzando una buona qualità di ristrutturazione si ritiene equo assumere come valore unitario dell'immobile ristrutturato, in 1.200,00€/mq (Valore OMI II° semestre 2016).

K_c = il costo tecnico di ristrutturazione è determinato con metodo sintetico comparativo. Per la ristrutturazione dell'alloggio a nuovo si ritiene congruo il costo unitario medio a mq di € 400,00.

O_p = oneri professionali sono stati determinati nella misura del 5% del costo di ristrutturazione

$O_u I^{\wedge} + O_u II^{\wedge} + C$ = Nel caso specifico non si prevede il pagamento ne di oneri urbanizzazione ne del costo di costruzione in quanto l'intervento è più una manutenzione straordinaria che un intervento di ristrutturazione. Nella presente stima non sono previsti cambi di destinazione d'uso o aumenti di volume.

$$V_m = \frac{(1.200,00 \times 150) - [(400,00 \times 150) + (60.000,00 \times 0,05)]}{(1 + 0.03)^2} = 110.283,72 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Per determinare il più probabile valore di mercato si assume come valore definitivo la media dei due valori determinati con il:

- Metodo valore comparativo 150.000,00 €
- Metodo valore di trasformazione 110.000,00 € (arrotondato)

VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE 130.000,00 €

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene che il valore più probabile per il bene in oggetto, sia in cifra tonda, pari ad € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).

Firma del Tecnico Valutatore



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO
MOL. Ghiseppe