

ACQUISIZIONE IMMOBILE Sig.ri Fadda Milena Rosaria e Cabras Giorgio

CIRCOSTANZE DI FATTO.

L'Amministrazione Comunale di Villaurbana in data 07.10.2010 presentava istanza per l'ottenimento di una sovvenzione economica per la realizzazione di un intervento volto alla qualificazione della rete commerciale, nel Centro Storico.

L'istanza di finanziamento seguiva l'approvazione di un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, disposto con deliberazione 94 del 01.10.2010.

Tale progettazione, allegata alla richiesta di finanziamento, prevedeva la realizzazione di un collegamento stradale, necessario per garantire l'accesso ai parcheggi retrostanti la Piazza Italia direttamente dalla Via Vittorio Emanuele. Ciò era da effettuarsi mediante l'acquisizione e la demolizione di un fabbricato sito nella Via Vittorio Emanuele, in adiacenza la pescheria di proprietà del Comune.

Tale collegamento è stato ritenuto strategico per la regolamentazione del traffico nella Via Vittorio Emanuele spesso congestionato anche per la scarsa utilizzazione del retrostante parcheggio accessibile dalla Piazza Italia.

La richiesta di finanziamento è stata accordata ed entro gli stretti termini di tempo concessi dalla RAS, è necessario provvedere alla realizzazione completa delle opere e, conseguentemente, acquisire l'immobile necessario per la realizzazione dell'accesso al parcheggio. Per l'acquisizione di tale immobile non è stata attivata alcuna procedura di acquisizione, ne mediante procedura espropriativa, ne mediante la stipula di accordo/ compromesso per la cessione- acquisizione bonaria di detto immobile;

L'edificio in parola è contraddistinto in catasto Fabbricati al F°16 mapp.le 1141, ha una consistenza 1,5 vani, Cat A6. In catasto terreni lo stesso immobile risulta avere una superficie di 37 mq (catastali).

L'immobile di che trattasi risulta essere di proprietà dei sig.ri Cabras Giorgio e Fadda Milena Rosaria residenti in questo comune.

Su autorizzazione della sig.ra Fadda si è proceduto ad un sopralluogo per verificare la consistenza di tale immobile, effettuare una stima e consentire all'ufficio la redazione di una proposta volta all'acquisizione di tale immobile. (Cfr. Allegato 1).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come detto l'immobile è contraddistinto in catasto al F°16 mapp.le 1141, della superficie complessiva di 37 mq.

Sul fronte strada, nella Via Vittorio Emanuele è presente un'unica stanza delle dimensioni esterne di circa mq 20 circa (muri compresi - vedi allegato 1). Tale parte di fabbricato è caratterizzata da murature in pietrame, e parzialmente in laterizio, sovrastato da un solaio piano, in laterocemento, grossolanamente impermeabilizzato.

Le pareti risultano essere intonacate con una malta di calce, ormai fortemente deteriorata. Non sono presenti infissi né impianti di alcun valore apprezzabile;

Sulla parete fronte-strada, sul lato interno è presente un arco, realizzato parzialmente in pietra ed in laterizio.

Nella parte retrostante è presente un angolo chiuso da una muratura di blocchi di cls, ove in origine, presumibilmente, vi era installata una latrina, inoltre è presente una scala in cls utilizzabile per il

raggiungimento del solaio della stanza fronte strada.

Tutte le opere presenti nel retro sono caratterizzate dall'essere fuori norma sia per quanto riguarda le altezze che le distanze.

L'organizzazione dello spazio retrostante, nonché l'altezza di ciò che vi è realizzato è insufficiente per l'assolvimento di una qualsiasi funzionalità (dal punto di vista urbanistico, ma ancora di più dal punto di vista igienico-sanitario non è ammissibile ricavare in tale angolo un servizio igienico al posto della latrina), inoltre il posizionamento della scala in c.a. costituisce pericolo per chi transita nel cortiletto retrostante e pregiudica l'utilizzo stesso del cortiletto retrostante. Esse, a parere di chi scrive, non sono integrabili in nessuna soluzione tecnica che ne consenta un adattamento o un riutilizzo. Non è presente alcuna finitura. Tutto appare notevolmente degradato dalla forte presenza di umidità, vegetazione etc.

EVENTUALI DESTINAZIONI DELL'IMMOBILE

L'immobile, caratterizzato da una sola stanza, della superficie di mq 20 (compresi di muri perimetrali), non risulta essere dotato di una propria autonomia funzionale, certamente non è utilizzabile per un uso residenziale, fatta salva la possibilità di inglobarlo ed unirlo con l'edificio adiacente.

Gli spazi retrostanti, a parere di chi scrive, non possono essere utilizzati ne sistemati mediante ristrutturazione, lasciando come unica alternativa la demolizione ed il ripristino integrale del cortiletto posteriore.

Per l'immobile in parola si può ipotizzare una destinazione d'uso di tipo commerciale o servizi, attuabile mediante una completa sistemazione degli interni (impianti, pavimenti, infissi, intonaci etc), nonché, come detto, con la demolizione completa di ciò che è presente nel retro, la realizzazione ex novo di un servizio igienico nel retro, in adiacenza all'ambiente fronte strada.

VALUTAZIONE

Relativamente agli aspetti attinenti la valutazione economica del bene in parola si evidenzia che la valutazione è basata sui diversi aspetti di seguito elencati:

- la consistenza del terreno edificabile che, come detto, vede complessivi mq 37;
- Il valore del terreno edificabile che, tenuto conto della particolare pregiata posizione, si può considerare congruo se valutato in circa 100 - 120 € /mq;
- del valore di costruzione di un rustico di quelle caratteristiche, con murature in pietra dello spessore minimo di cm 50, compresa la valutazione di un arco presente sulla parete all'interno di detta stanza;
- di un eventuale sovrapprezzo che è possibile riconoscere per facilitare il raggiungimento di un accordo bonario, mediante il quale si evita l'attivazione di una dispendiosa procedura espropriativa che potrebbe anche evolvere con un contenzioso, qualora non si pervenisse alla determinazione di un'indennità condivisa ed accettata dai proprietari.

Ferma restante la circostanza che la mancata acquisizione entro gli stretti termini previsti, comporterebbe la realizzazione parziale dei lavori con, in particolare, la mancata realizzazione dell'accesso ai parcheggi dalla Via Vittorio Emanuele.

La valutazione complessiva vede:

- valore del terreno € 4.000,00
- valutazione per la costruzione di un immobile di caratteristiche simili al preesistente (superficie di

pavimento 20 mq lordi) che si ritiene congrua in € 6.000,00

- eventuale sovrapprezzo per l'accettazione di una proposta tesa ad evitare l'attivazione di un procedimento di esproprio € 1.500,00;

PROPOSTE DELLA CONTROPARTE

Da una serie di contatti preliminari condotti dal sottoscritto con i sig.ri Cabras – Fadda, è stato chiarito che la soluzione accettabile dai proprietari, ed al contempo in grado di soddisfare le esigenze dell'ente, ovvero di poter realizzare il collegamento stradale di sufficiente larghezza, si riassume sostanzialmente nella cessione di quella parte della pescheria risultante dalla sottrazione di una porzione di area necessaria per ottenere l'allargamento della strada, maggiorata di una porzione, grosso modo della stessa misura di quella sottratta, da recuperarsi nella parte retrostante.

La proposta avanzata propone inoltre di procedere ad una demolizione totale ed una ricostruzione dell'involucro esterno, mediante l'utilizzo di blocchi di laterizio da cm 30, intonacato sul lato esterno, nonché la realizzazione del solaio di copertura opportunamente impermeabilizzato.

La demolizione totale e la ricostruzione (limitatamente all'involucro esterno) vede la sua ragion d'essere nella antieconomicità della sistemazione necessaria di intonaci, pavimenti, impianti, rivestimenti alle pareti, modifica dei servizi igienici etc, necessari in seguito alla demolizione del muro in posizione arretrata.

Relativamente a quanto sopra si richiama l'allegato 2) che riporta la proposta di superfici da cedere ai coniugi Cabras – Fadda per chiudere l'accordo consensualmente ed evitare l'apertura di un procedimento espropriativo.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

L'ufficio ritiene di poter dare seguito alla proposta avanzata dai sig.ri Cabras – Fadda, ciò anche in seguito alla verifica della sostanziale congruità dei valori oggetti di scambio, a tale fine si riporta di seguito la valutazione, seppure sommaria, dei costi da sostenersi:

demolizione e conferimento a discarica, a corpo	€ 800,00
fondazioni, a corpo	€ 800,00
muratura in poroton da 30 (ml 17 * 2.6 = 48 mq) 48 * 60 €/mq	€ 2.880,00
intonaco 48 mq * 14 €/mq	672,00
solaio in laterocemento 35 mq * 65 €/mq	€ 2.275,00
coibentazione (accoppiato termobase 4 cm) 35 mq * 8,00 €/mq	€ 280,00
tegole 35 mq * 35 €/mq	1225,00
Totale	8.932,00

Che anche in considerazione del valore delle aree oggetto di scambio, consente di esprimere la sostanziale congruità dell'operazione di permuta.

Poiché tale operazione (demolizione e ricostruzione) prevede la predisposizione di un progetto di massima, da valutarsi anche da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, l'atto di permuta sarebbe da stipularsi in seguito all'ottenimento di detta autorizzazione paesaggistica. Si stabilisce il criterio che, in caso di variazioni dettate dalla soprintendenza, comunque il giusto risarcimento dovuto ai Coniugi Cabras - Fadda sarà, come da loro precisa richiesta, da soddisfarsi mediante la cessione della pescheria o di parte di essa secondo le modalità e le eventuali prescrizioni impartite dalla soprintendenza.

Per quanto sopra si chiede al Consiglio Comunale:

- l'autorizzazione alla sottoscrizione di un compromesso nei limiti delle possibilità sopra elencate, finalizzato all'acquisizione dell'immobile, da stipularsi con la proprietà, che consenta all'ente di entrare subito nella disponibilità dell'immobile per poter dare seguito ai lavori previsti dal progetto.
- di autorizzare la negoziazione con la proprietà dei dettagli relativi alla cessione in parola, quale la fissazione di un termine entro il quale concludere il procedimento;
- di impartire le direttive al tecnico responsabile dell'area tecnica per la predisposizione di tutti gli atti necessari per la conclusione del procedimento teso all'acquisizione dell'area in oggetto.