

Prot. 13351

Spett.le **UFFICIO SEGRETERIA**
del Comune di Cortona
Sede

Oggetto: Invio Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PARTE RELATIVA ALLE ALIENAZIONI) in ottemperanza al dettato dell'Art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008.

In ottemperanza al dettato dell'Art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008, convertito nella Legge 133/2008, si trasmette con la presente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, parte relativa alle alienazioni, per l'emanazione dell'opportuno provvedimento di adozione da parte della Giunta, propedeutico alla successiva approvazione consiliare del piano, da effettuarsi in sede di deliberazione del bilancio di previsione.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è comprensivo dei seguenti Allegati:

- A - Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2011;
- B - Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2011-2013;
- C - Elenco schede descrittive dei beni immobili (fabbricati e terreni) del Comune di Cortona oggetto di alienazione per l'anno 2011.

Cordiali saluti.

Cortona, li 16.05.2011

Il Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Marica Bruni



PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

PARTE RELATIVA ALLE ALIENAZIONI

(in ottemperanza al dettato dell'Art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008)

Premesso:

- che l'Area Lavori Pubblici e Patrimonio è competente in ordine alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alle operazioni di programma e di stima delle alienazioni immobiliari;
- che con Delibera n. 56 del 07.05.2010 il Consiglio Comunale ha approvato il programma delle alienazione di beni immobili e terreni predisposto dall'Area Lavori Pubblici e Patrimoni per il triennio 2010/2012;
- che per procedere all'attuazione del Piano Triennale dei Lavori Pubblici, triennio 2011-2013, relativamente ai soli interventi finanziati con i ricavati delle alienazioni di fabbricati e di terreni, è necessario procedere all'alienazione di alcuni beni rientranti nel patrimonio disponibile comunale;
- che per il finanziamento di alcuni degli interventi programmati per l'anno 2011 è stata prevista l'alienazione dei seguenti immobili:
 1. Ex scuola elementare di S. Pietro a Dame;
 2. Ex scuola elementare di Fasciano;
 3. Ex scuola elementare di Teverina;
 4. Porzione di edificio in Cortona Via Severini;
 5. Terreni in Terontola;
 6. Ex scuola in Loc. San Lorenzo;
 7. Terreni in Camucia lungo la S.P. 32 Lauretana;
 8. Terreno in Camucia Loc. Salcotto;

(già approvati con la sopra indicata delibera del Consiglio Comunale n. 56/10 e indicati nell'allegata Tab. 1)

tenuto conto:

- che il Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008, convertito nella Legge 133/2008, contenente disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, relativamente alla "ricognizione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali", all'Art. 58 comma 1, stabilisce che: *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al*

bilancio di previsione”, e che il successivo comma 2 prevede che: “L’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa ai singoli immobili, non necessita di verifica di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni”

- che l'elenco degli immobili oggetto di alienazione (così come indicati nelle Tabelle n. 1 e 2 allegate), da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'Art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

per quanto strettamente di competenza di quest'Area Lavori Pubblici e Patrimonio, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, ai sensi di Legge

SI ALLEGANO

- Allegato A - Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2011, elenco beni immobili già approvati ancora da alienare;
- Allegato B - Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2011-2013, con riserva di integrare lo stesso a seguito di più approfondita valutazione e ricognizione;
- Allegato C - Elenco schede descrittive dei beni immobili (fabbricati e terreni) del Comune di Cortona, oggetto di alienazione per l'anno 2011.

Cortona, lì 16.05.2011

Il Dirigente Area LL.PP. e Patrimonio

Ing. Bruni Marica



PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNI 2011-2013

(Art. 58 Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito dalla Legge 6 Agosto 2008 n. 133) ALLEGATO B

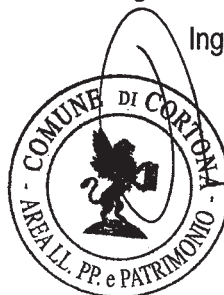
| DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE E RELATIVA UBICAZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUB | VALORE COMPLESSIVO |
|---|--------|------------|-----|--------------------|
| SCUOLA ELEMENTARE DI CAMUCIA VIA ZAMPAGNI | 215 | 37 | | € 1.400.000,00 |

**ELENCO SCHEDE DESCRITTIVE
DEI BENI IMMOBILI (FABBRICATI E TERRENI)
DEL COMUNE DI CORTONA
OGGETTO DI ALIENAZIONE PER L'ANNO 2011**

Cortona, lì 16.05.2011

Il Dirigente Area LL.PP. e Patrimonio

Ing. Marica Bruni



SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| SOMMARIO | 2 |
| PREMESSA | 3 |
| ELENCO BENI IMMOBILI E TERRENI DA ALIENARE | 4 |
| SCHEDE DESCRITTIVE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE | 5 |
| 1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI S. PIETRO A DAME | 5 |
| 2 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI FASCIANO | 6 |
| 3 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI TEVERINA | 7 |
| 4 - PORZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA SEVERINI A CORTONA | 8 |
| 5 - TERRENI IN TERONTOLA | 9 |
| 6 - EX SCUOLA DI SAN LORENZO | 10 |
| 7 - TERRENO IN CAMUCIA LUNGO S.P. 32 LAURETANA | 11 |
| 8 - TERRENO IN CAMUCIA LOC. SALTOTTO | 12 |

PREMESSA

Nell'anno 2011 per dare attuazione al Programma Annuale occorre procedere alla vendita di vari beni di proprietà comunale e con il ricavato finanziare appunto alcune opere, la cui realizzazione è specificatamente prevista con onere derivante da alienazioni.

Per espletare le aste pubbliche occorre ottenere preventivamente l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'elenco dei beni da alienare, con le relative stime dei valori da porre a base d'asta.

Per l'anno in corso non sono previsti nuovi beni oggetto di alienazione da parte di questo Ente, pertanto nella presente relazione vengono elencati i beni immobili che hanno già ottenuto negli anni precedenti l'autorizzazione alla vendita da parte del Consiglio Comunale, ma che ancor oggi non sono stati alienati.

Per *ex scuole*, il criterio di stima adottato è la comparazione con precedenti perizie redatte da questo ufficio su edifici con caratteristiche simili, adeguando, di volta in volta, il valore in considerazione dei fattori ambientali e dello stato di conservazione.

Per *altri edifici* si è fatto riferimento ai valori di mercato attuali di immobili simili posti all'interno del centro storico di Cortona e/o nelle frazioni.

Anche per *i terreni* si è fatto riferimento a precedenti stime fatte da questo ufficio e a valori medi di mercato per beni simili.

Nell'allegato alle "*Spese Investimento Triennio 2011-2013*" è inserito l'elenco delle opere da finanziare con appunto i proventi delle alienazioni e l'elenco dei beni da alienare già in passato inserite in programmi di alienazione approvati dal Consiglio Comunale e quindi in questa fase occorrendo solo una conferma o un aggiornamento dell'importo di stima a base d'asta.

ELENCO BENI IMMOBILI E TERRENI DA ALIENARE

Elenco beni immobili già individuati con precedenti Deliberazioni di Consiglio Comunale, ancora da alienare:

1. *Ex scuola elementare di S. Pietro a Dame;*
2. *Ex scuola elementare di Fasciano;*
3. *Ex scuola elementare di Teverina;*
4. *Porzione di edificio commerciale in Via Severini a Cortona (Edicola);*
5. *Terreni in Terontola;*
6. *Ex scuola di San Lorenzo;*
7. *Terreni in Camucia lungo S.P. 32 Lauretana;*
8. *Terreno in Camucia Loc. Salcotto.*

Nella suddetta relazione allegata alle "Spese Investimento Triennio 2011-2013" sono elencati anche altri beni da alienare che non vengono ora sottoposti all'approvazione consiliare.

Tali immobili, che serviranno a finanziare con i proventi delle alienazioni opere previste negli anni a seguire, saranno oggetto di specifico atto deliberativo.

SCHEDE DESCRITTIVE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE

1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI S. PIETRO A DAME

L'immobile in questione è un edificio attualmente in disuso, adibito fino ad alcuni anni fa a scuola elementare, è posto in una frazione della montagna cortonese ed è un fabbricato in muratura ad un piano fuori terra che necessita di un consistente lavoro di straordinaria manutenzione.

Ha un accesso diretto dalla strada Provinciale di Val di Minima, il terreno di pertinenza ha una superficie di circa mq 700 ed è recintato con rete metallica e cancello in ferro.

I dati caratteristici dell'immobile sono i seguenti:

- Foglio di mappa n. 19 Part.IIIa n. 232
- Zona di P.R.G.C. - E1 agricola montana
- Superficie netta interna mq. 147,96
- Valore di stima a metro quadrato netto interno € 540,68
- **Valore stimato € 80.000,00**

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre acquisire al patrimonio comunale il terreno ove è stata edificata la scuola, tuttora intestato all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Diocesi di Arezzo, Cortona e Sansepolcro, la cui procedura è attualmente in corso.

Nel frattempo, in data 01.04.2011, è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita.

La richiesta è stata presentata congiuntamente all'Istituto Diocesano, in quanto proprietario del terreno su cui insiste il fabbricato.

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 80.000,00, quale valore indicativo, che potrebbe essere soggetto a variazioni in quanto, con Determinazione Dirigenziale n. 265/2011, è stato richiesto all'Agenzia del Territorio di Arezzo di redigere apposita stima economica dell'immobile in atti.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006.

2 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI FASCIANO

L'immobile, identificato catastalmente al Foglio n. 352 Part.IIIa n. 23, è ubicato lungo una Strada Vicinale, nei pressi dell'incrocio con la Strada Comunale Gabbiano-Fasciano.

Il fabbricato si sviluppa completamente al piano terra, ha una superficie lorda pari a mq. 151 ed è inserito in un lotto di terreno di mq. 540.

Attualmente l'immobile non è inserito in mappa ed il terreno risulta indicato al N.C.T. ancora di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Arezzo, Cortona e Sansepolcro.

Dalla visura catastale risulta un fabbricato rurale che insiste in una Part.IIIa avente superficie di mq. 540; questo presumibilmente perché antecedentemente alla realizzazione della scuola attuale esisteva un vecchio fabbricato rurale poi demolito, del quale comunque non si hanno notizie.

La Particella ove insiste l'edificio confina nel fronte con la Strada Comunale Gabbiano-Fasciano e nei restanti lati con le Part.IIIe n. 22, 25 e 53 dello stesso Foglio di mappa.

L'edificio, realizzato in muratura ordinaria non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e idrico-termo-sanitario è fatiscente; i pochi infissi interni ed esterni presenti sono in legno e comunque irrecuperabili.

Il suo stato di conservazione è da considerarsi pessimo, soprattutto in considerazione della mancata manutenzione dovuta alla interruzione dell'attività scolastica da molti anni e più precisamente necessiterà di un lavoro di totale ristrutturazione di tutto l'edificio e realizzazione di tutti gli impianti, del manto di copertura, ecc.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 352 Part.IIIa n. 23
- Superficie lorda edificio mq. 151
- Superficie netta interno edificio mq. 121
- Superficie lotto terreno mq. 540
- Valore stimato a mq. netto interno € 413,22
- **Valore stimato € 50.000,00**

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre acquisire al patrimonio comunale il terreno ove è stata edificata la scuola, tuttora intestato all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Diocesi di Arezzo, Cortona e Sansepolcro, la cui procedura è attualmente in corso.

Nel frattempo verrà richiesta da questo Ufficio Patrimonio, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita.

La richiesta sarà presentata congiuntamente all'Istituto Diocesano, in quanto proprietario del terreno su cui insiste il fabbricato, nel caso in cui non si fosse conclusa la procedura di acquisizione del terreno su cui insiste il fabbricato.

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 50.000,00, quale valore indicativo, che potrebbe essere soggetto a variazioni in quanto con Determinazione Dirigenziale n. 265/2011 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio di Arezzo di redigere apposita stima economica dell'immobile in atti.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006.

3 - EX SCUOLA ELEMENTARE DI TEVERINA

L'immobile in oggetto è denominato "ex edificio scolastico di Teverina", è posto nell'omonimo centro abitato, a pochi metri dalla Strada Provinciale "Umbro – Cortonese", sopra un'altura, in posizione dominante, ed è identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 57 Part.IIa n. 86 e ricade in zona "B1" di P.R.G.C. vigente (*aggregati edilizi di antica formazione*).

Attualmente è praticamente in disuso e comunque non è più utilizzato come sede scolastica da molti anni.

L'edificio in questione, che si intende alienare, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 57 Particella n. 86 e ha una superficie di complessivi mq. utili 150 circa.

Per la stima dell'immobile, ai fini dell'alienazione, si è tenuto conto, sia delle dimensioni e delle condizioni attuali dell'edificio, sia della sua posizione; pertanto a parere di questo Ufficio Tecnico è da ritenersi congruo un valore a base d'asta di € 170.000,00.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani per complessivi mq. utili 153 circa, di cui mq. 91,00 al piano terra e mq. 62,00 al piano primo e i due livelli sono collegati con una scala interna che ha possibilità di accesso sia interna dal piano inferiore che indipendente da accesso esterno posto sul lato destro dell'edificio.

La parte di edificio originaria è in pietra a vista e l'età dello stesso supera abbondantemente i 50 anni; non si hanno dati certi sul periodo della sua costruzione, ma presumibilmente vista la tipologia edilizia, i materiali utilizzati e da informazioni assunte sul posto si presume che possa essere datata intorno ai primi anni del secolo scorso.

L'ampliamento è stato realizzato in tempi più recenti, intorno alla metà degli anni '60, quando vennero accorpate nella frazione di Teverina varie piccole scuole delle frazioni vicine; questo è stato costruito in muratura ordinaria di laterizio intonacato.

Lo stato di conservazione dell'immobile, non è nelle migliori condizioni, principalmente a causa della mancanza di manutenzioni negli ultimi 15-20 anni dovuta alla dismissione come scuola fin dai primi anni '80.

L'intero edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento e gli altri impianti interni sono vetusti e non più a norma.

L'immobile in parola, inserito in una particella di forma rettangolare, confina lato ovest e lato nord con la Part.IIa n. 176 di proprietà del Sig. Monaldi Giuseppe nato a Cortona il 18.03.1924, nel lato est con la Part.IIa n. 82 di proprietà Monaldi Benedetto nato a Cortona il 02.01.1961, mentre nel lato a sud con quel che resta della strada vicinale Vecchia Umbro Cortonese.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 57 Part.IIa n. 86
- Zona di P.R.G.C. - B1 aggregati edilizi di antica formazione
- Superficie netta interno edificio 153 mq
- Superficie lotto terreno 280 mq
- Valore stimato a mq netto interno € 1.045,75
- **Valore stimato a base d'asta € 170.000,00**

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 170.000,00, da porre a base d'asta.

Il bene è stato inserito nell'elenco dei beni immobili di proprietà Comunale redatto ai sensi dell'Art. 3, Comma 2 del D.P.R. 283/00 (riferimento elenco num. 9 - Ex scuola elementare di Teverina), inviato alla Soprintendenza di Firenze con nota del 11.08.2003, Prot. n. 20154.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006.

4 - PORZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA SEVERINI A CORTONA

L'immobile in questione è parte di un fabbricato posto in Cortona, Via Severini ad un piano fuori terra, attualmente destinato parte ad attività Commerciale (Edicola in affitto a privati), parte a bagni pubblici, parte in disuso (*ex diurno*) e parte di proprietà ENEL (*cabina di trasformazione*).

La porzione che si intende vendere comprende l'attuale edicola e parte dell'ex diurno posto sul retro della stessa.

I dati caratteristici dell'immobile sono i seguenti:

- Foglio di mappa n. 108 Part.III n. 31 sub 4
- Zona di P.R.G.C. – A centro storico
- Superficie netta interna mq. 44,78
- Valore di stima a metro quadrato netto interno € 1.518,53
- **Valore stimato da porre a base d'asta € 68.000,00**

Prima di procedere all'espletamento dell'asta pubblica occorre richiedere da parte di questo Ufficio Patrimonio, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita, mentre le necessarie variazioni catastali sono state effettuate.

La sua alienazione è già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 68.000,00, da porre a base d'asta.

Per tale valore si è anche tenuto conto della sua ubicazione rispetto agli attuali sviluppi degli accessi alla città (scale mobili).

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 45 del 29.06.2006.

5 – TERRENI IN TERONTOLA

Trattasi di modeste superfici di terreno poste in Loc. Terontola, in fregio alla linea ferroviaria Firenze Roma, distinte catastalmente al Foglio n. 314, Part.lla n. 11/rata1, 11/rata2, 14/rata1 e 14/rata2.

La proprietà pubblica di tali aree deriva dalla realizzazione di una nuova viabilità con sottopasso ferroviario per eliminazione di un vecchio passaggio a livello sulla strada comunale dei Landrucci, in pratica l'allora proprietario a seguito di procedura espropriativa chiese all'Amm.ne di cedere le intere Part.lla n. 11 e 14 del Foglio n. 314, visto che l'opera una volta realizzata lasciava delle porzioni residuali pressoché inutili per lo stesso.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di circa mq. 5.300,58, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale.

L'area in questione, è classificata nel PRG come zona F11 "aree a verde pubblico", pertanto prima di procedere alla sua alienazione occorrerà acquisire il parere dell'Ufficio Urbanistica e comunque un atto per dichiarare decaduto l'interesse della destinazione pubblica dell'area.

Considerando che per porzioni di tali terreni sono state avanzate richieste di acquisto da parte di privati, si è ritenuto di suddividerlo in tre lotti distinti come risulta dalla legata planimetria e aventi le seguenti superfici:

| | |
|-------------------|--|
| Lotto n. 1 | particella 14/r e 11/r superficie mq. 3.737,81 circa |
| Lotto n. 2 | particella 11/r superficie mq. 478,86 circa |
| Lotto n. 3 | particella 14/r superficie mq. 1.083,91 circa |

Da una prima stima sommaria, vista la particolarità della suddetta destinazione urbanistica, zona F11 "aree a verde pubblico" e tenendo conto della sua ubicazione e conformazione, si ritiene di dover assumere come riferimento il valore agricolo derivante dalle tabelle regionali, che per terreni di qualità seminativo indica un valore di € 2,00 a mq.

Pertanto i valori ritenuti congrui per l'alienazione dei terreni in questione sono i seguenti:

| | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------|
| Lotto n. 1 | mq. 3.737,81 x € 2,00 = € | 7.475,62 |
| Lotto n. 2 | mq. 478,86 x € 2,00 = € | 957,72 |
| Lotto n. 3 | mq. 1.083,91 x € 2,00 = € | 2.167,82 |
| | | € 10.601,16 |

Pertanto il valore stimato da porre a base d'asta è di € 11.000,00.

Prima di procedere alla vendita occorrerà effettuare una verifica catastale al fine di operare i frazionamenti per suddividere l'intera particella in lotti e individuare in maniera particolare la strada già esistente; in conseguenza di ciò le superfici sopra indicate potranno variare e modificare, quindi, gli importi economici.

La sua alienazione è già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 14 del 29.03.2007, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 11.000,00, da porre a base d'asta.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 14 del 29.03.2007.

6 – EX SCUOLA DI SAN LORENZO

L'immobile oggetto della presente stima è la ex scuola di San Lorenzo, identificato catastalmente al Foglio n. 289 Part.IIa n. 141, è ubicato lungo la Strada Provinciale n. 32 Lauretana, nell'abitato di San Lorenzo.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, ha una consistenza di circa mc. 1375 ed è inserito in un lotto di terreno di complessivi mq. 615.

La categoria catastale del terreno è B5 ed è in una zona di P.R.G.C. classificata come zona B3 "aggregati edilizi lottizzati sui principali percorsi territoriali".

L'immobile, un tempo destinato a scuola elementare e seggio elettorale e adesso utilizzato come magazzino, seggio elettorale, scuola di musica e ambulatorio medico.

L'edificio è composto da un corpo centrale su due piani in muratura portante e da un corpo aggiunto a un piano, sempre in muratura portante, posto nel lato Nord - Est, realizzato in ampliamento rispetto al primo e collegato a questo con tecniche costruttive tipiche degli anni '60 - '70.

In pratica trattasi di un corpo aggiunto non indipendente, ma ancorato all'edificio principale, presumibilmente con sistema a cucì e scuci.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio, di impianto elettrico, idrico e igienico-sanitario da revisionare per l'adeguamento alle normative vigenti; gli infissi esterni ed interni sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. L'area è interamente recintata con rete metallica.

Per verificare le condizioni statiche dell'immobile, da tempo sono stati posizionati vari fessurimetri in una porzione esterna di muratura portante dell'ampliamento, lato Nord - Est, che presenta serie fessurazioni.

Tali fessurazioni presenti nel corpo aggiunto sono state causate sicuramente da un cedimento delle fondazioni che hanno provocato un abbassamento e rotazione della struttura e, essendo i due edifici collegati con le tecniche costruttive suddette, anche nel corpo principale vi sono fessurazioni nella parte adiacente all'ampliamento. In particolare queste interessano, oltre la muratura portante perimetrale e un solaio piano, anche la scala interna utilizzata per raggiungere i locali posti al piano primo.

Si precisa inoltre che:

- I marciapiedi e le scale di accesso esterni presentano notevoli segni di degrado in varie parti, tali da pregiudicare la sicurezza per gli utenti;
- I servizi igienici, peraltro non a norma per disabili, versano in pessime condizioni;
- L'impianto idrico deve essere periodicamente rifornito con autobotti per mancanza di acqua nel pozzo artesiano esistente e per mancanza di pubblico acquedotto;
- Non risultano agli atti certificati di conformità degli impianti elettrici, che non essere conformi alle normative vigenti, ad eccezione di n. 2 sale al piano primo.

Riassumendo:

- Foglio di mappa n. 289 Part.IIa n. 141
- Zona di P.R.G.C. - B3 aggregati edilizi lottizzati sui principali percorsi territoriali
- Superficie lorda coperta dell'edificio circa mq. 195;
- Superficie lotto terreno di pertinenza circa mq. 420;
- Volume edificio mc. 1375;
- **Valore stimato a base d'asta € 130.000,00**

Nel frattempo, in data 31.03.2011 è stata richiesta, per il bene di che trattasi, la Verifica dell'Interesse Culturale del Patrimonio Pubblico, ai sensi dell'Art. 12 del D. L.vo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, propedeutica alla stessa vendita.

La sua alienazione era già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 11 del 31.03.2008, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 130.000,00, da porre a base d'asta, così come da parere di congruità espresso sulla perizia di stima, da parte dell'Agenzia del Territorio di Arezzo del 30.07.2010.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 11 del 31.03.2008.

7 – TERRENO IN CAMUCIA LUNGO S.P. 32 LAURETANA

Trattasi di modesta superficie di terreno posta in Loc. Camucia, lungo la S.P. 32 Lauretana, vicino alla linea ferroviaria Firenze Roma, distinta catastalmente al Foglio n. 204, Part.IIe n. 155 e 158.

La proprietà pubblica di tali aree deriva dalla realizzazione di una nuova viabilità con sottopasso ferroviario al fine di deviare il traffico veicolare al di fuori del centro abitato di Camucia.

La superficie complessiva dell'area da alienare è di mq. 1.580,00 derivanti dalla Part.IIa n. 155 avente superficie pari a mq. 130 e Part.IIa n. 158 avente superficie pari a mq. 1.450.

L'area in questione, è classificata:

- nel P.R.G.C. vigente come *"Zona E4 – Territorio extraurbano a carattere prevalentemente di pianura"*;
- nel Piano Strutturale come *"Zona a Territorio extraurbano"* ed in minima parte marginale è interessato dalla realizzazione di una nuova strada pubblica di grande circolazione;
- nel Regolamento Urbanistico adottato come *"Zona E3 Territorio extraurbano agricolo di pianura"* ed in minima parte marginale è interessato dalla realizzazione di una nuova strada pubblica di grande circolazione.

Il bene soggetto a vendita insiste su due particelle catastali distinte, la vendita comunque sarà effettuata come bene unico in quanto risulterebbe difficile alienarle separatamente, e pertanto anche la stima è stata effettuata considerandolo un unico corpo.

Il terreno è attualmente incolto e comunque la sua cultura ordinaria, visto lo stato pianeggiante, i fossi di scolo che lo delimitano e l'assoluta assenza di piante arboree, è da considerarsi seminativo.

Il terreno è dotato di agevole accesso proprio dalla detta Strada Provinciale n. 32 Lauretana a mezzo di accesso della larghezza di circa ml .4,00 costituito da tombamento del fosso con getto in calcestruzzo.

Visto che in zona vi sono molti beni simili a quello oggetto della stima e che è ben noto il prezzo ordinario dei terreni agricoli si ritiene che il sistema più efficace per determinarne il valore sia quello della stima comparativa.

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,20.

Per il bene oggetto di stima è però debito ed oggettivo effettuare delle aggiunte al valore ordinario sopra accertato in quanto:

- il bene ha un piccolo taglio superficiale e quindi potrebbe essere il completamento di appezzamenti e/o beni immobiliari limitrofi;
- è prossimo alla delimitazione del centro abitato di Camucia e quindi limitrofo ad opere di urbanizzazione.

Tenendo conto delle dette aggiunte al valore ordinario, si ritiene di dover assumere come riferimento il valore pari al doppio del prezzo medio dei terreni agricoli sopra determinato pari quindi ad € 4,40 a mq. per un totale di € 6.952,00, arrotondato ad **€ 7.000,00**, valore da ritenersi congruo soprattutto in considerazione del fatto che si tratta di un rettilo stradale di piccolo taglio superficiale a confine con la delimitazione del centro abitato di Camucia.

La sua alienazione è già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 56 del 07.05.2010, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 7.000,00, da porre a base d'asta.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 56 del 07.05.2010.

8 – TERRENO IN CAMUCIA LOC. SALCOTTO

Trattasi di "relitto stradale" posto in Camucia Loc. Salcotto lungo la Strada Vicinale di S. Marco.

E' distinto al Foglio di mappa n. 144 Part.IIa n. 89 con qualità pascolo di classe 2.

La superficie di detto bene è pari a mq. 130 ed il terreno è già di fatto utilizzato come resede stradale di fabbricati.

L'area in questione, è classificata:

- nel P.R.G.C. vigente come *"Zona A – Aggregati edilizi o edifici isolati di valore storico artistico"*;
- nel Piano Strutturale come *"Strutture insediative di antica formazione"*;
- nel Regolamento Urbanistico adottato come *"Zona A – Zone a matrice storica"*.

Vista la peculiare destinazione dell'immobile oggetto di stima non esistono sufficienti beni simili per poter effettuare una corretta stima comparativa quindi si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene si possa ottenere prendendo a riferimento il prezzo medio dei terreni agricoli moltiplicato per un coefficiente aggiuntivo relazionato alle predette particolari condizioni del bene.

Da dati ricercati in luogo si è giunti ad accertare che il più probabile valore a mq. di terreni simili è pari ad € 2,30.

Per il bene oggetto di stima è però debito ed oggettivo effettuare delle aggiunte al valore ordinario sopra accertato in quanto:

- ha un piccolo taglio superficiario e quindi è ideale per il completamento di appezzamenti e/o beni immobiliari limitrofi a cui può essere conglobato;
- è limitrofo a fabbricati abitativi e posto lungo una Strada Vicinale quindi in zona parzialmente urbanizzata e di completamento.

Tenendo conto delle dette aggiunte al valore ordinario, si ritiene di dover assumere come riferimento il valore pari al doppio del prezzo medio dei terreni agricoli sopra determinato pari quindi ad € 4,60 a mq. per un totale di € 598,00, arrotondato ad **€ 600,00**.

La sua alienazione è già stata approvata con Deliberazione Consiliare n. 56 del 07.05.2010, pertanto con la presente si conferma l'importo in € 600,00, da porre a base d'asta.

Per gli allegati tecnici, planimetrie, foto, ecc. si fa riferimento alla documentazione allegata alla Deliberazione Consiliare n. 56 del 07.05.2010.

| | ALLEGATO C | LOCALIZZAZIONE | TIPO UTILIZZO | TIPO VALORIZZAZIONE | CANONE ATTUALE (2011) | Valorizzato 2012 | Valorizzato 2013 | |
|----|------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------|
| 1 | CIRCOLO ARCI FRATTICI | Fratticiola | sede circolo | adeguamento canone | 1.154,26 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 2 | FEDERICI ALESSANDRA | Via Casali 2-4 | negozio | adeguamento canone | 4.037,13 | ISTAT | ISTAT | Arezzo Ce |
| 3 | MERLUZZI FRANCESCA | Via Severini 3 Cortona | tabaccheria | adeguamento canone | 2.160,00 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 4 | MININTERNO - CASERM | Tavarnelle | Caserma VV.FF | Istituzione nuovo canone | 32.455,00 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 5 | AGENZIA ENTRATE | Via Roma 8 Cortona | uffici Imposte dirette | adeguamento canone | 9.279,47 | ISTAT | ISTAT | Arezzo Ce |
| 6 | MIN.INTERNO -CASERMA | Via Bardano 9 Cortona | Caserma Carabinieri | adeguamento canone | 43.380,72 | ISTAT | ISTAT | Arezzo Ce |
| 7 | CIRCOLO OPERARIO SIG | Piazza Signorelli Cortona | circolo operaio | adeguamento canone | 2.200,51 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 8 | MIN.AGR.FOR. CORPO F | Via Roma 18 Cortona | sede corpo forestale | adeguamento canone | 2.442,19 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 9 | ALUNNI COSTANZA | Via benedetti 26-28 Cortona | negozio | adeguamento canone | 4.598,48 | | | Arezzo ce |
| 10 | BURBI DOMENICO | V.lo Cottellini 6 Cortona | Abitazione | adeguamento canone | 3.184,15 | ----- | ----- | Arezzo Ce |
| 11 | L'ANTICO COCCIAIO DI C | Via Benedetti 20 Cortona | laboratorio | adeguamento canone | 1.886,41 | | | Arezzo Ce |
| 12 | CIRCOLO ARCI CRETI | Creti | sede circolo | adeguamento canone | 905,78 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 13 | CENTRO RESTAURI | Via Roma 25 Cortona | laboratorio | adeguamento canone | 1.531,66 | | | Arezzo ce |
| 14 | CONSIGLIO DEI TERZIER | Via ghini Cortona | Magazzino Terzieri | Conferma locazione | 200,00 | 200,00 | 200,00 | Arezzo ce |
| 15 | CORTONA SVILUPPO | Via Gueffa 40 Cortona | Sede Cortona Svil.+ , Chi | Conferma locazione | 3.500,00 | 3.500,00 | 3.500,00 | Arezzo ce |
| 16 | RIONE VIA GUELFA | Via Gueffa Cortona | Magazzino rione | Conferma locazione | 300,00 | 300,00 | 300,00 | Arezzo ce |
| 17 | VODAFONE OMNITEL | Terreno presso stadio | installazione radio | adeguamento canone | 5.306,56 | ISTAT | ISTAT | Arezzo ce |
| 18 | PRO-LOCO PIETRAIA | Pietraia | sede pro-loco | Comodato | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Arezzo ce |
| 19 | ENALCACCIA CORTONA | Via Roma 29 Cortona | sede ass. ENALCACCIA | Conferma locazione | 520,00 | | | Arezzo ce |
| 20 | CALCIT VALDICHIANA | Via Roma 9 e via Ghini Cort | sede magazzino CALCIT | Conferma locazione | 1.327,00 | 1.327,00 | 1.327,00 | Arezzo ce |
| 21 | PRO-LOCO OSSAIA | Ossaia | sede pro-loco | Conferma locazione | 260,00 | 260,00 | 260,00 | Arezzo ce |
| 22 | PRO-LOCO CENTOIA | Centoia | sede pro-loco | Conferma locazione | 250,00 | 250,00 | 250,00 | Arezzo ce |
| 23 | CENCI DANIELE IMM.POC | Poggioni | attività ricreative | Conferma locazione | 250,00 | 250,00 | 250,00 | Arezzo ce |
| 24 | MIGLIETTI EMILIO IMM.P | Pergo | attività ricreative | Conferma locazione | 250,00 | 250,00 | 250,00 | Arezzo ce |
| 25 | | Salcotto | attività culturali | Comodato | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Arezzo ce |
| 26 | | Teverina | Pro-loco | Comodato | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Arezzo ce |
| 27 | | Via Signorelli 16 Camucia | sede Avis | Comodato | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Arezzo ce |
| 28 | | Via Maffei Cortona | ostello | Comodato | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Arezzo ce |
| 29 | | Loc. Ossaia | Mattatoio | Istituzione nuovo canone | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | Arezzo ce |
| 30 | | Centro sociale Terontola | sede circolo | Convenzione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Arezzo ce |

136379,32