

*DIREZIONE FINANZE E PATRIMONIO
Dirigente: Avv. Massimo Dalle Luche
Servizio Gestione Patrimonio*

RELAZIONE

allegata a bando di gara

LOTTO 3

**Immobile "ex Scuola Carraietta"
posto nel Comune di Pietrasanta
lungo la via Sarzanese**



1. Identificazione del bene:

- **ubicazione:** comune di Pietrasanta, provincia di Lucca, strada provinciale Sarzanese-Valdera; piano terra.

- **dati catastali:** Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Lucca:

- catasto urbano del comune di Pietrasanta giustamente in conto, per intero, al comune di Pietrasanta ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 21, particella 372, subalterno 1, categoria B / 5, Classe 2, consistenza mc 1.352, rendita € 2.443,88. Si precisa che i dati sono derivati da: *variazione del 01.01.1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.*

- catasto terreni del comune di Pietrasanta giustamente in conto, per intero, al comune di Pietrasanta e geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 21, particella 372, ENTE URBANO, superficie mq 1.340.

Si precisa che i dati sono derivati da: *variazione identificativi per allineamento mappe del 11.08.05 n. 13365.1/2005 in atti dal 11.08.05 (protocollo n. LU0126051)*

- catasto terreni del comune di Pietrasanta giustamente in conto, per intero, al comune di Pietrasanta e geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 21, particella 399, ENTE URBANO, superficie mq 96.

Si precisa che i dati sono derivati da: *variazione identificativi per allineamento mappe del 11.08.05 n. 13368.1/2005 in atti dal 11.08.05 (protocollo n. LU0126054).*

(all. n. 1 - visura storica per immobile)

Si precisa inoltre che il fabbricato non risulta rappresentato in mappa catastale, come da estratto di mappa 21 allegato che contraddistingue il numero di particella 372 e 399 con asterisco "# - cancelletto". (all. n. 2 - Estratto di mappa, foglio 21)

- **confini:** strada provinciale Sarzanese-Valdera su fronte ingresso, beni Carducci, beni Rovai e beni Coluccini su più lati, s.s.a.

2. Descrizione del bene:

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è costituita da una superficie di forma quadrangolare di circa 1.340,00 mq, collegata alla strada provinciale Sarzanese-Valdera, arteria viaria che dal centro città porta verso il comune di Camaiore e dista circa 1,5 km dal centro storico di Pietrasanta, con accesso esclusivo, costituito da piccolo resede rettangolare di circa 96,00 mq. Le due superfici formano la completezza del lotto, con una dimensione catastale pari a mq 1.436,00, sul quale insiste il sedime di un corpo di fabbrica attualmente destinato a scuola e laboratorio scientifico

- categoria catastale B/5 - più precisamente descritto come segue: palazzina, del tipo isolato in linea, con un impianto planimetrico di forma regolare e tipologia edilizia monopiano - piano terra rialzato dal piano di campagna di circa 75 cm - struttura mista in cemento armato e muratura, tamponamenti e solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate, intonaco tradizionale con elementi strutturali verticali trattati in cemento a vista, aperture finestrate provviste di avvolgibili.

L'edificio è inserito in un ampio resede, frontale, tergale e laterali, a proprietà esclusiva, il cui sviluppo e forma seguono l'andamento del terreno circostante. I confini del resede appaiono perfettamente individuati nel terreno, da recinzione e delimitazione del perimetro dell'edificio. Per una migliore individuazione dell'immobile si rimanda alle allegate planimetrie (all. n. 3 - planimetrie).

La tipologia costruttiva specialistica del fabbricato ed il suo stato manutentivo, esso appare attualmente sede di cantiere, non hanno subito nel corso degli anni particolari trasformazioni se non lievi modifiche interne finalizzate ad adeguamenti funzionali.

L'immobile è costituito da diversi vani ad uso ufficio, sale, stanze accessorie e servizi e appare sufficientemente illuminato ed areato in tutti i locali; tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio, è interamente distribuito al piano rialzato.

Rifiniture ed impianti sono attualmente e interamente oggetto di trasformazione e rifacimento in quanto soggetti ai lavori di manutenzione e modifiche, stabilite con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 11/04/2008, al fine di adibire l'immobile a sede di associazioni, ma detti lavori non hanno avuto successiva prosecuzione.

Inoltre l'immobile è normalmente allacciato alle reti impiantistiche comunali di fognatura ed acquedotto, mentre le utenze di luce, telefono e gas sono attualmente disattivate perché i locali sono da tempo non occupati e sede di cantiere.

3. Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile in oggetto risulta attualmente interamente non occupato.

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene:

- Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa non sono presenti sequestri o trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.

- La pianificazione urbanistica del comune, attualmente in vigore, si avvale della normativa in materia di valorizzazione di immobili pubblici, legge n. 241/2011 che delega alle regioni la disciplina delle procedure semplificate per l'approvazione del Piano di alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali, che costituisce variante contestuale agli strumenti urbanistici vigenti al fine di determinare le destinazioni d'uso degli immobili per una maggiore valorizzazione degli stessi. Con l.r.T. n. 8/2012 sono state emanate le norme regionali titolate: *Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici* con cui vengono disciplinate la procedura semplificata per l'approvazione di varianti urbanistiche relative ai piani di alienazione e valorizzazione. Il comune di Pietrasanta con delibera di giunta n. 89 del 06.04.2012 e successive delibere di C.C. nn. 20 e 21 del 20.06.2012, che, ai sensi dell'articolo 6 della citata legge regionale, hanno effetto di adozione della variante urbanistica necessaria ad attuare le previsioni di piano, ha realizzato le procedure di legge previste così come sommariamente descritta nel testo della variante urbanistica evidenziata in giallo:

Maggio 2012 - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. - Norme tecniche d'attuazione - TITOLO IV - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ' RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
...omissis ...

Art. 26 - Formazione di nuove unità immobiliari

Variazione di destinazione d'uso.

A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n. 3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato; tale disposizione non si applica ai fabbricati individuati nelle tavole PRGC con numero 3 e 5, inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammesso con intervento edilizio diretto il frazionamento in più unità immobiliari nei limiti di 65 mq di Superficie Utile Netta ciascuna. (all. n. 4)

Inoltre l'immobile in oggetto non è inserito nell'elenco di edifici da tutelare allegato al PRGC vigente e non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 - D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale e D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 1, e s.m. i. in quanto realizzato nel 1962 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

- L'immobile risulta realizzato all'impianto dall'attuale titolare del bene, Comune di Pietrasanta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessori e pertinenze, usi, diritti e servitù attive e passive e parti a comune pro-quota come per legge.

5. Provenienza:

Il terreno è pervenuto al Comune di Pietrasanta con atto rep.4646 del 23/03/1960 ai rogiti Segretario Capo del Comune, Bruno Condemi (vedi allegato 5).

Comunque alla data attuale, la delibera di consiglio comunale n. 21 del 20.06.2012 ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

6. Verifica regolarità edilizia e urbanistica:

L'immobile è stato realizzato dal comune di Pietrasanta in data anteriore al 01/09/1967 - anno di costruzione 1962 - ed ha ospitato per diversi anni la Scuola Elementare della località Carraietta. Dall'anno 2000 alla fine dell'anno 2007 vi ha avuto sede l'Ufficio del Giudice di Pace. Dal 2008 è libero e nella disponibilità dell'Ente. L'Amministrazione, in un prima ipotesi di sua trasformazione a sede di associazioni, ha approvato lavori di manutenzione e modifiche al fine di adibire l'immobile a tale uso con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 11/04/2008.

Successivamente a tale data, visti gli atti comunali e la corrispondenza, salvo lievi e ininfluenti piccole difformità, tra la planimetria catastale, quale ultima planimetria in atti, l'ultima attività edilizia verificata e lo stato di fatto accertato, configurabile quale area di cantiere, l'unità immobiliare di che trattasi non ha subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94, D.Lgs 31.05.10, n. 78, articolo 19 e s.m.i. (all. n. 6 - fotografie).

7. Attestato certificazione energetica (ACE):

A far data dal 1° luglio 2009 tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) a prescindere dall'epoca di costruzione ed in relazione alla superficie utile. Dal 25 luglio 2009 è in vigore il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009, che definisce in modo puntuale le linee guida nazionali sulla certificazione energetica degli edifici (ACE). L'allegato "A" del citato decreto contempla il campo di applicazione, le categorie edilizie scorporagli, le specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica dell'intero edificio in base alla destinazione prevalente delle singole unità immobiliari e le procedure di certificazione energetica degli edifici stessi. La suddivisione del complesso edilizio in relazione alla destinazione d'uso dei locali attribuisce agli immobili, limitatamente contraddistinti dall'**unità** (A), l'obbligo di certificazione energetica. Inoltre il decreto legislativo 28/2011, articolo 13, ha imposto in tutta Italia dal 29/03/2011 che, sia nei casi di compravendita che di locazione, siano fornite all'acquirente o locatario, già in fase di trattativa, le informazioni sulla certificazione energetica dell'immobile.

Il 18 marzo 2010 è entrata in vigore in Toscana una specifica disciplina regionale sulla materia: l'articolo 23bis della legge regionale 39/2005 e il relativo regolamento regionale sulla Certificazione Energetica degli edifici (DPGR 25 febbraio 2010, n. 17/R) riguardante anche le locazioni. Sono però esclusi dagli obblighi di cui sopra le seguenti tipologie di immobili:

...omissis...

d) gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione;

Nel caso in specie, vista l'ipotesi di stima con destinazione dell'immobile attuale alla completa demolizione, si applicano gli artt. 3 e 4 del regolamento regionale sopra citato con autodichiarazione che costituisce alternativa alla dotazione dell'ACE da rendere in sede di trasferimento dell'immobile.

Inoltre il Consiglio Nazionale del Notariato, con propria circolare n. 334-2009/C, ha indicato in ordine all'ammissibilità delle pattuizioni, in sede di trasferimento del bene, con cui le parti stabiliscono le modalità per assolvere all'obbligo di dotazione dell'ACE in tempi successivi all'atto stesso.

8. Valore a base d'asta:

€ 360.000 (trecentosessantamila/00).