



DELIBERAZIONE N. 48

Comune di POGGIO RENATICO

Provincia di Ferrara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione **Straordinaria** - Adunanza in **Prima** convocazione - Seduta **Pubblica**

OGGETTO:

ALIENAZIONE PROPRIETÀ COMUNALE COSTITUITA DA LOCALI AL PIANO TERRA DEL CENTRO CIVICO DEL CAPOLUOGO ATTUALMENTE CONCESSI IN AFFITTO A TERZI.

L'anno duemiladieci addì **trenta** del mese di **Agosto** alle ore **21:00** in Poggio Renatico, presso la residenza Comunale e nell'apposita sala delle adunanze.

Convocato nei modi di legge si è oggi riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

PAVANI PAOLO	P	PARESCHI RITA	A
GARUTI ELETTRA	P	PERRONE FRANCESCA	A
PETRUCCI VINCENZO	P	VANCINI AMEDEO MARCELLO	P
BERGAMI MARCO	P	SANI RODOLFO	P
INGARGIOLA ENZO	A	CAVALLO FRANCESCO	A
FERRON LUIGI	P	BERGAMI ANDREA	P
POPPI MARCO	P	BRUNELLO PIER GIORGIO	P
CASARI SILVIA	P	GARUTI DANIELE	A
RAVOLINI LORENO	P		

Assume la presidenza il Sig. FERRON LUIGI quale: Presidente del Consiglio.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Sig. TESTONI DR. RAFFAELE.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Vengono nominati scrutatori i consiglieri:

1. BERGAMI ANDREA
2. CASARI SILVIA
3. VANCINI AMEDEO MARCELLO

Il Sindaco

Informa l'assemblea sulla possibilità di procedere alla alienazione di n. 2 locali ubicati al piano terra del Centro Civico del Capoluogo attualmente concessi in affitto a terzi ed utilizzati commercialmente;

Il Consiglio Comunale

Udita la comunicazione del Sindaco;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 18.02.2009, con la quale, l'immobile di che trattasi è stato inserito nell'elenco degli immobili di proprietà comunale passibili di alienazione;

Ritenuto di avviare la procedura per l'alienazione dell'immobile di che trattasi;

Considerato che si tratta di un immobile privo di interesse per questa Amm.ne;

Vista la perizia di stima resa dal Settore LL.PP., allegata al presente atto in forma integrante e sostanziale;

Visto il Regolamento Comunale per L'Alienazione dei Beni Immobili, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 28/11/2000, esecutiva;

UDITO il Consigliere Brunello Piergiorgio (minoranza –Uniti per Poggio) che chiede se nell'ipotesi di gara deserta è prevista una seconda asta con riduzione del 10% della base d'asta;

UDITO il Sindaco, che risponde che, che in caso d'asta deserta verrà fatta opportuna valutazione;

Con voto espresso in forma palese avente esito unanime

d e l i b e r a

1 – di procedere alla alienazione di n. 2 locali ubicati al piano terra del Centro Civico del Capoluogo attualmente concessi in affitto a terzi ed utilizzati commercialmente;

2 – di dare mandato al competente ufficio di predisporre di tutti gli atti necessari all'esperimento della gara per l'alienazione di che trattasi;

3 – di dare atto che è stato espresso l'allegato parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

4 – con separata votazione palese ad esito unanime il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi del'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue :

IL PRESIDENTE
FERRON LUIGI

IL SINDACO
AVV. PAOLO PAVANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
TESTONI DR.RAFFAELE

Questa deliberazione viene pubblicata, da oggi, all'albo Pretorio del comune e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Comunale, Addì 06.09.2010

IL MESSO COMUNALE
PICCININI PATRIZIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
CAVALLARI D.SSA ORNELLA

REGISTRATO

Il Capo Settore Finanze e Bilancio

- CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' -

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
CAVALLARI D.SSA ORNELLA

COMUNE DI POGGIO RENATICO

Provincia di Ferrara
Area Produttiva LL.PP.

PERIZIA DI STIMA

DEL NEGOZIO USO BAR PANINOTECA SITO IN POGGIO RENATICO PIAZZA DEL POPOLO c.n. 19-20 DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI POGGIO RENATICO.

Il sottoscritto geometra Mingozi Vincenzo, Responsabile APO - LL.PP. presso il Comune intestato, nell'ambito delle proprie funzioni deve produrre perizia di stima di immobile di proprietà comunale.

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE

L'oggetto della presente stima è costituito da una porzione immobiliare destinata a Bar-Paninoteca con al piano terra un locale principale, un vano ad uso cucina e spogliatoio con servizi, al piano primo un deposito con corridoio ed un soppalco.

L'unità immobiliare di proprietà comunale fa parte di un unico esercizio pubblico comprendente altri locali di ragioni fratelli Pareschi Stefano ed Emanuela, esercente e conduttore Sig.ra Pareschi Emanuela.

I locali di proprietà del Comune sono interconnessi ai locali di proprietà dei f.lli Pareschi tanto da formare un unico esercizio commerciale con: scala di accesso ai locali superiori ubicata nella proprietà Pareschi, impianti termici unici per le due proprietà con caldaia posta nella proprietà comunale, impianto idrico e fognario unico con mandata di ingresso posta nella proprietà f.lli Pareschi, impianto elettrico unico con contatore ubicato nella proprietà fratelli Pareschi.

Questa particolare situazione, di comunione di impianti ed accessi fra le due proprietà immobiliari, è dovuta al fatto che nell'anno 1987 sono stati eseguiti interventi sostanziali di ristrutturazione edilizia che hanno unificato ambienti diversi con grandi aperture, creato servizi igienici, disimpegni e scale, tanto da formare un unico esercizio commerciale senza tenere conto delle diverse proprietà.

I locali, interessati alla presente stima, fanno parte di un immobile a destinazione commerciale al piano terra ed uffici al primo e secondo piano costituenti il "centro civico" prospiciente la piazza di Poggio Renatico.

L'edificio segue lo stile di costruzione del primo novecento: struttura massiccia in muratura, torre centrale, tetto a terrazza e rivestimento della facciata in mattonelle di cotto.

L'immobile si trova in posizione altamente pregiata con affaccio diretto sulla Piazza del Popolo di fronte alla Chiesa Abbaziale.

CONFINI

A nord con ragioni Comune, a est con portico con portico ragioni Comune e di uso pubblico, a sud con ragioni fratelli Pareschi Stefano ed Emanuela, a ovest con ragioni Corte Comune.

FINITURE

In fase di ristrutturazione nel 1987 sono stati rifatti tutti i pavimenti con mattonelle di granigliato levigate, infissi esterni sul portico in alluminio anodizzato elettrolitico, impianto elettrico completamente ricostruito sottotraccia e dotato di dispositivi di

sicurezza, rifacimento dell'intero impianto idro-termosanitario con caldaia posta nella proprietà comunale.

Le pareti sono state intonacate di fresco e tinteggiate con verici speciali. E' stato inoltre costruito un soppalco con struttura in ferro.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: piano terra: locale principale bar paninoteca di mq 65,28 ed altezza di ml 2,45 e 4,93, cucina di mq 18,68 ed altezza di ml 2,70, spogliatoio di mq 2,21, n. 2 ripostigli di mq 1,16 e 1,47; primo piano : soppalco di mq 30,08 con altezza ml 2,10, deposito fdi mq 15,01 altezza ml 2,02.

La superficie commercial lorda per il piano terra rilevata dalle piante catastali risulta di mq 100,00. La superficie commerciale lorda per il primo piano rilevata dalle piante catastali risulta di mq 51,00.

L'accesso ai locali del primo piano è possibile solamente attraverso la scala posta a cavallo delle due proprietà con partenza dai locali di proprietà dei f.lli Pareschi.

DATI CATASTALI

Dalle mappe catastali l'immobile risulta così censito: Partita NCEU 161 intestata a Comune di Poggio Renatico - foglio 52/A mappale 73 sub 7, Cat. C/1 Classe 10° Cons 58 Rendita 2772400.

Si è riscontrata una leggera variazione alle piante planimetriche con lo stato dei luoghi: i due piccoli vani ripostiglio al piano terra sono censiti come WC ed al piano primo il corridoio scale figura più corto.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Lo stato d'uso del fabbricato in generale si può considerare mediocre in quanto necessita di manutenzioni ordinarie e straordinarie alle mattonelle della facciata che risultano in parte staccate.

L'unità immobiliare in se' si presenta in buono stato d'uso con buone finiture interne.

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Stante quanto sopra citato e tutte le condizioni acquisite tramite visita in loco, tenuto conto dell'ubicazione nonché di tutti gli elementi che concorrono alla valutazione dell'immobile, in particolare:

- ubicazione in zona pregiata nel centro di Poggio Renatico;
- stato d'uso e di manutenzione del fabbricato, delle parti comuni che necessitano di interventi di manutenzione anche straordinaria e dello stato d'uso interno;
- immobile occupato dal conduttore Pareschi Emanuela con contratto di affitto commerciale;
- altezza scarsa per i locali del primo piano;
- scarsità di transazioni di immobili affittati ad uso commerciale;

si ritiene

impossibile attribuire un valore commerciale all'immobile oggetto di stima nello stato attuale in quanto non indipendente: con impianti, adduzioni, ingressi comuni ed addirittura accessi ai locali superiori ubicati in altra proprietà.

La sua reale valutazione sarà possibile solo dopo aver previsto un intervento edilizio di ristrutturazione mirato e renderlo autonomo ed indipendente con costi calcolati attraverso un progetto dettagliato e complesso.

Inoltre per avere valore appetibile dovrà essere reso libero dall'affittuario in quanto si ribadisce la mancanza di richiesta sul mercato di immobili locati.

