



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

UFFICIO TECNICO I/B – OO.PP. – GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO

MONTEPULCIANO 24 GENNAIO 2012

OGGETTO – CENTRO CIVICO ACQUAVIVA – DESCRIZIONE E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Su richiesta del Direttore Generale mi sono recato il giorno 20 Gennaio 2012 in Via Virgilio ad Acquaviva per prendere visione di un fabbricato di proprietà comunale che l'Amministrazione ha intenzione di alienare.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

- Generalità del fabbricato e sua composizione interna

L'edificio, distinto al catasto fabbricati alla particella N° 25 del Foglio N° 85, risale presumibilmente alla prima metà del XX secolo. L'immobile è stato costruito intorno al 1928 da parte delle Autorità pubbliche dell'epoca, per adibirlo a scuole elementari della frazione di Acquaviva. L'immobile ha mantenuto questa destinazione d'uso fino al 1967, anno in cui furono inaugurate le nuove scuole elementari della frazione, costruite con una concezione più moderna e funzionale. A seguito dello spostamento delle scuole fu adibito a Centro Civico di Acquaviva. Attualmente ospita due ambulatori medici, una sala riunione per il Comitato di Partecipazione e il Centro A.U.S.E.R.

L'edificio è stato realizzato in muratura di mattoni; le finiture sono a intonaco con bugnature. La superficie complessiva dell'immobile, al lordo delle murature esterne, è di circa 380 mq.

Le condizioni generali degli ambienti interni dell'edificio sono da ritenersi abbastanza buone. Esternamente avrebbe bisogno di alcune opere di manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura.

Sul nuovo R.U. l'edificio è associato alla scheda di intervento "A PA 2". Si prevede, in buona sostanza, di poter rialzare l'edificio e abbassare il piano di copertura in modo da poter avere due piani abitabili. L'edificio è inserito in una zona "B" così come definita dal DM N° 1444/68 e si trova ad essere in una zona completamente urbanizzata.

La superficie complessiva dell'edificio, al lordo delle murature esterne, è pari a 380. Tenendo conto delle condizioni sufficientemente buone dell'edificio, delle sue apprezzabili potenzialità edificatorie e del fatto che si trova in una posizione centrale e urbanizzata; può essere attribuito un valore a mq di 1.700 Euro.

- Stima dell'immobile

Per eseguire una stima dell'immobile non possiamo far riferimento alle metodologie dell'estimo in quanto non siamo a conoscenza del costo di costruzione del fabbricato né di un possibile canone di affitto consolidato.

Possiamo soltanto fare una stima utilizzando il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire in maniera sintetica una relazione tra i valori e le caratteristiche di altri beni analoghi noti e quelli in oggetto.

L'immobile in oggetto, si trova in condizione sufficientemente buone di manutenzione, sono presenti tutti gli impianti tecnologici ed è accessibile da persone diversamente abili.

Sulla base di quanto previsto dal R.U. si può dire che l'immobile ha una buona destinazione urbanistica in quanto può essere ristrutturato in modo da avere un piano in più mantenendo la stessa superficie in pianta.

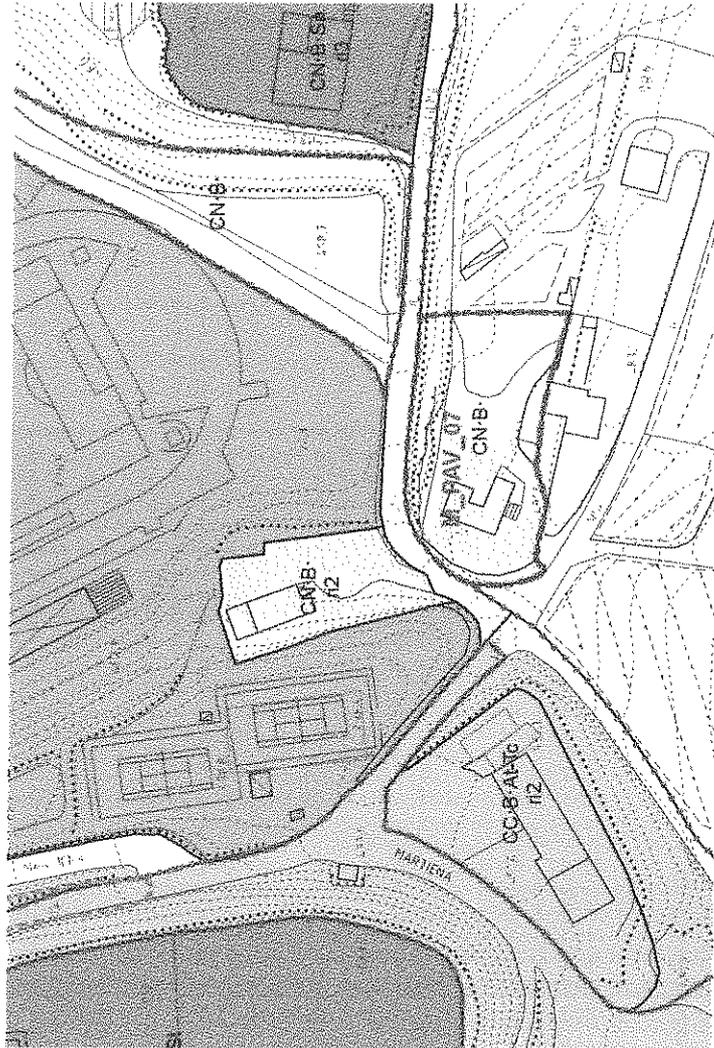
L'edificio si trova nel centro della frazione di Acquaviva in una area completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi. L'accessibilità è ottima e esistono parcheggi più che sufficienti proprio davanti l'edificio.

Da informazioni ricevute anche da professionisti che operano nel settore dell'edilizia ho potuto rilevare che il mercato immobiliare a Montepulciano è saturo e quindi anche i prezzi non sono generalmente molto alti. Tuttavia ritengo che il valore dell'immobile, anche alla luce di quanto detto nel precedente capoverso, possa essere stimato in Euro 1.400,00 al mq al lordo delle murature esterne ed interne.

Euro 1.400 * 380 = 532.000,00 (Cinquecentotrentaduemila)


IL RESPONSABILE DI AREA
DOTT. ING. ROSATI ROBERTO

1



A_PA_02

ACQUAVIVA

UTOE

Ambito

DM 1444/68

Tipologia della trasformazione

Acquaviva (A)

Città Consolidata (CC)

Zona territoriale omogenea B

Piano di recupero





Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A_PA_02

Descrizione del contesto

L'intervento, in via Virgilio Publio Marone, interessa l'attuale centro civico e ambulatorio medico, sottoutilizzato e bisognoso di opere di recupero e si inserisce nel più generale ridisegno delle attività pubbliche del centro di Acquaviva, che coinvolgono la vicina scuola Cocconi, nella quale si trasferiranno le attività oggi presenti.

Temi del progetto

L'intervento si pone l'obiettivo di riorganizzare le attività pubbliche, destinando a centro civico parte delle vicine scuole Cocconi, che possono contare anche su ambiti esterni e che garantirebbero spazi più ampi per l'associazionismo della frazione. Il trasferimento delle attività permette il recupero dell'immobile ai fini residenziali, effettuato con la sopraelevazione di un piano, rispettando nel contempo l'edificio esistente, che va a costituire il "basamento" del nuovo. L'adeguamento rende possibile il reperimento delle risorse necessarie alla riorganizzazione delle attività, consente di recuperare le parti di pregio dell'edificio esistente, con un modesto rialzamento che ne rispetti i caratteri.

La realizzazione dell'intervento dovrà mantenere la configurazione dell'edificio a piano terra, così da recuperare la facciata con tecniche e materiali compatibili. La distribuzione delle nuove unità residenziali avverrà senza modifiche alle aperture esistenti sulla facciata principale, mentre potrà essere abbassato il solaio per consentire, con un modesto rialzamento, l'inserimento di un nuovo piano abitabile. Il progetto dovrà quanto più possibile armonizzare il vecchio col nuovo, anche dichiarandone le differenti epoche di costruzione, con il trattamento diverso delle finiture di facciata ed una nuova copertura.

Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di recupero) di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento del progetto

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq. 702
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq. 702