



COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI

Provincia di Udine

SETTORE TECNICO INFRASTRUTTURE, LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE
Servizio Espropri e Patrimonio

PERMUTA IMMOBILIARE TRA IL COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI ED UNA DITTA PRIVATA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE PROPOSTA

A) - PREMESSE

La presente relazione viene redatta con la finalità di valutare una proposta di permuta tra un terreno di proprietà comunale ed un altro terreno di proprietà privata che potrebbe interessare per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico.

Per il perseguimento della succitata finalità di interesse pubblico, è stata identificata un'area di proprietà privata, situata nel contesto della zona Scolastico-Sportiva del Comune, che risulterebbe idonea da permutare con l'area di proprietà comunale, già in proposta di permuta approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.2020 del 16 ottobre 2015 ai sensi dell'art.5 della L.R. 22.12.1971, n° 57.

In questo senso si è valutata l'opportunità concessa dal comma 3 bis, della succitata norma, che prevede la possibilità di chiedere la modifica al vincolo dettato dall'atto di cessione originario, per poter acquisire al demanio comunale un area che da tempo è nelle previsioni urbanistiche.

B) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in argomento risultano situati in due distinti comprensori:

- l'area di proprietà comunale è sita lungo la via Dante, nelle prossimità della stazione ferroviaria, nell'ambito denominato "Ex GIL" con identificativo catastale Fg. 23 mappale n° 198, di mq 2.880;
- le aree di proprietà privata sono situate nel contesto della zona Scolastico-Sportiva del Comune, tra la via Velden e la via Praviolai e sono così distinte:
 - Fg. 16 mappale n° 435 di mq 3.110;
 - Fg. 16 mappale n° 1064 di mq 150;
 - Fg. 16 mappale n° 1127 di mq 8.752;

C) - DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI

- **area di proprietà comunale (fg.23 mappale 198 di totali mq 2880)**

La conformazione del succitato terreno è trapezoidale ad andamento pianeggiante in un contesto urbano da definirsi a destinazione d'uso di civile abitazione e commerciale.

L'attuale sistemazione dell'area è in ghiaio ed è utilizzato come parcheggio libero senza organizzazione dei posti auto od altra attrezzatura atta al tipo di utilizzo.

Il P.R.G.C vigente prevede per la succitata particella una zona "z.to B - lotti edificati o liberi", definendosi come "categoria urbanistica costituente zone territoriali omogenee e concernente insediamenti edilizi privi di richiami tipologici al passato" che ne permette l'edificazione con gli indici e le prescrizioni normativamente previste.

La particella risulta attualmente gravata, come descritto dall'atto di acquisizione rep. 3954 di data 27.10.1983 del notaio Giorgio Tessarolo, Ufficiale Rogante Aggiunto della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, ai sensi della L.R. 22.12.1971, n° 57, dal vincolo di utilizzo per finalità di interesse pubblico "viabilità - parcheggio e giardino". Si precisa che, in caso di alienazione della stessa, il vincolo sarà trasferito sulla particella che diverrà di proprietà comunale.

Pertanto in sede estimativa sarà considerato il lotto edificabile e libero da questa limitazione.



Foto area di proprietà comunale

- **aree di proprietà privata (fg.16 mappali 435, 1064 e 1127 di totali mq 12012);**

I terreni in oggetto hanno una conformazione trapezoidale con andamento pianeggiante e sono situati all'incrocio tra la via Velden e via Praviolai nel contesto della zona sportiva e del Polo scolastico delle scuole superiori.

Nel particolare:

- i succitati terreni confinano a Sud con proprietà private ed una parte del parcheggio del Polisportivo comunale, a Ovest ed a Nord con le strade comunali, rispettivamente via Velden e via Praviolai ed a Est con la strada comunale, in stato di abbandono ed attualmente chiusa al transito, denominata via Dai Pretors e con il mappale 2313;
- il mappale 1127 della dimensione di mq 8752 è libero, con conformazione pianeggiante ed attualmente inutilizzato ed incolto;
- il mappale 1064 di mq 150, è indistinto dal succitato mappale e risulta egualmente conformato;
- il mappale 435 di mq 3110 risulta identificato al Catasto Urbano come "unità collabente" per la presenza di un vecchio fabbricato rurale delle dimensioni in pianta di circa 250 mq che da moltissimi anni è in stato di abbandono totale ed attualmente risulta essere un rudere;
- nel contesto al quale appartiene l'area risultano realizzate due palestre di cui una in ampliamento, il Polisportivo, la Piscina Comunale, due istituti scolastici superiori ed un istituto professionale privato;

Il P.R.G.C vigente prevede in riferimento ai succitati terreni:

- per l'intera consistenza dei mappali 1127 e 1064 e la maggior parte del mappale 435, una zona "Art. 26 (ZTO P1 - P2 - P3: Servizi e attrezzature collettive ordinarie, straordinarie e extrastandard): categoria urbanistica costituente zona omogenea e concernente i servizi e le attrezzature collettive di proprietà pubblica, di interesse comunale e sovracomunale, nonché destinazioni particolari non comprese nelle funzioni considerate nel DPGR 0126/1995. Tale previsione urbanistica definisce il vincolo preordinato all'esproprio con l'individuazione per la zona "SMI - 114" per la realizzazione dell'infrastruttura "Scuola Media Inferiore";
- per una limitata parte del mappale 435, nella zona verso Est a confine con la strada comunale ed il mappale 2313, riferisce al *capo 4 - Filtri Ambientali* "Art. 19 (Verde di protezione degli abitati): categoria urbanistica costituente speciali zone omogenee e concernente le aree verdi prossime agli abitati poste ad est del tracciato ferroviario, dalla contiguità con i lotti residenziali al più generico intorno degli abitati nelle quali l'attività agricola è marginale;
- nella zona, sempre verso ad Est, è presente il vincolo di delimitazione dell'area di rispetto cimiteriale che insiste sull'area in oggetto per circa 15 ml, escludendo la possibilità edificatoria;

Dall'Ufficio Urbanistico sono state reperite informazioni inerenti i terreni identificati al fg. 16 mappale 435 e 1127 che, in porzioni variabili, sono stati interessati dalle seguenti procedure:

- licenza edilizia n.32 del 20.01.1975 per la realizzazione di due fabbricati abitativi che occupavano un area edificabile di mq 9780, per un volume edificabile di mc 978;
- concessione edilizia n. C96/302 del 21.04.1997 per l'adeguamento antisismico del fabbricato esistente di circa 288 mq, per un volume edificabile di circa mc 2020;

Entrambe le autorizzazioni non hanno avuto seguito nei lavori richiesti;



Foto area di proprietà privata

D) - STIMA

Al fine della determinazione del valore per la permuta dei terreni in questione si terrà in considerazione:

- per il terreno comunale, la sua potenzialità dettata dal P.R.G.C. vigente in quanto all'attualità l'area è incolta, ovvero quale zona "ZTO B: Lotti edificati o liberi" con un indice "HH" dell'altezza massima dei fabbricati, maggiorato fino a 4 rispetto alle altre zone con le stesse caratteristiche;
- per i terreni di proprietà privata, essendo vincolati dal vigente P.R.G.C. a "*Servizi e attrezzature collettive ordinarie, straordinarie e extrastandard*", senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio, come previsto nelle procedure espropriative.

Ciò premesso, si sono assunte tutte le informazioni del caso e, per quanto possibile, sono state fatte tutte le comparazioni con aree analoghe per destinazione, ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione; si sono tenute in considerazione anche l'attuale andamento del mercato, soggetto a recessione con sintomatico calo dei prezzi, e la particolare posizione.

In base a quanto sopra riportato si può procedere a definire i valori della permuta in oggetto:

- ***Immobilie attualmente di proprietà del Comune di Gemona del Friuli:***

Dopo aver valutato considerando quanto sopra riportato ed in particolar modo quanto riportano nelle Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente, per l'art. 8 (ZTO B: Lotti

edificati e liberi):

Indici e prescrizioni	
IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ)	1,30
	fatta eccezione per la quota dei sottotetti esistenti, con caratteristiche geometriche conformi alle dimensioni di legge, che venga trasformata in vani abitabili.
	nelle zone prospicienti la strada statale Pontebbana, già ricadenti nella delimitazione del Nuovo PRPC SS 13, la superficie interessata dalla fascia di rispetto stradale è computabile ai fini dell'edificabilità
QF (grado max di copertura della superficie fondiaria %)	30
HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°)	3
	PIANI N. 4 negli interventi IACP , all'interno della delimitazione del PRPC Est Ferrovia, e nelle aree prospicienti via Dante, via Julia (comprese Piazze Comelli e Bertagnolli), via Roma, via Piovega e via S. Lucia , a condizione che i piani terra siano adibiti ad attività terziarie (commerciali, direzionali, e artigianali di servizio alla residenza), e sia escluso, per tali vani, il cambio di destinazione d'uso in abitazione.
DF (distacco min tra i fabbricati ML)	10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine, ricostruiti in sito o autorizzati in base alle deroghe consentite alla distanza dai confini. E' fatta eccezione per nuovi edifici il cui fronte giaccia in prosecuzione di una costruzione esistente e in allineamento con la medesima.
DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML)	5.00 fatta eccezione per le costruzioni a contatto
	Il posizionamento di un fabbricato interposto a due edifici preesistenti e allineati rispetto allo spazio pubblico può avvenire anche in deroga al parametro della distanza dalla strada (DS).
PS (parcheggi stanziali min MQ/100 MC)	10
PR (parcheggi di relazione min MQ/100 MC)	per funzioni commerciali ammesse, Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita (rispettivamente con superficie di vendita fino a MQ 100 e da MQ 100 a MQ 400) prescritto il 60% della superficie di vendita (SV). Tali aree devono essere reperite nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero entro una distanza max di ML 10018.
locali accessori	fino alla concorrenza di MC 100 per alloggio sono possibili deroghe - una tantum - ai parametri IF e QF, per edificare locali accessori destinati a funzioni non abitative di fabbricati esistenti, previa rimozione di eventuali strutture precarie (tettoie, box, prefabbricati, eccetera): nell'osservanza del codice civile, purché alla distanza minima di ML 2,00 dalle strade comunali e dalle strade previste dal Piano generale del traffico urbano, escluse le piazze e gli slarghi fisicamente già configurati
Deroghe	sono possibili deroghe, una tantum, ai parametri IF e QF, relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC, per finalità abitative, fino a un incremento di MC 150 del volume, purché la nuova cubatura venga saldamente agganciata al corpo di fabbrica principale esistente.

per l'area in parola si può attribuire uniformemente un valore a mq di €. 70,00.-, ovvero un valore attribuito per il Fg. 23 mappale 198 di 2880 mq di € **201.600,00**;

- **Immobili attualmente di proprietà della ditta privata:**

Dopo aver valutato anche le autorizzazioni rilasciate negli anni, ovvero una potenzialità edificativa non utilizzata di una parte dei terreni in oggetto, si può riassumere il valore come nel prospetto di seguito esposto:

immobile	superficie	mq	mc	categoria	destinazione urbanistica	valore unitario	valore
Fg. 16 u.i. n° 435	3110,00			ENTE URBANO	destinazione agricola	€/mq 6,00	€ 18.660,00
fabbricato esistente		249,30	1903,50	fabbricato principale	volume esistente in riparazione C.96/302 con due unità abitative	€/mc 52,00	€ 105.066,00
fabbricato esistente		38,70	117,00	autorimessa			
area		1010,00		edificabile per breve periodo nel 1975	costruzione due fabbricati licenza n.32/1975	€/mq 4,00	€ 4.040,00
Fg. 16 mappale n° 1064	150,00			SEMINATIVO ARBORATO - area agricola	destinazione agricola	€/mq 6,00	€ 900,00
Fg. 16 mappale n° 1127	8752,00			SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	destinazione agricola	€/mq 6,00	€ 52.512,00
area edificabile 1975		5150,00			costruzione due fabbricati licenza n.32/1975	€/mq 4,00	€ 20.600,00

Ovvero un valore totale per le aree censite al fg.16 mapp.li 435, 1064 e 1127 di **€ 201.778,00**;

E) - CONSIDERAZIONI

La permuta proposta prevede la cessione da parte del Comune ad una ditta privata del mappale 198 del fg.23, nella situazione in cui si trova, per un valore stimato di €. 201.600,00 in contropartita dei terreni censiti al fg 16 mappali n. 435, 1064, 1127 per totali mq 12012, che la ditta privata cede al Comune, per un valore stimato di €. 201.778,00.

In tali termini, ovvero da considerarsi alla pari, la permuta succitata è senz'altro vantaggiosa per il Comune, per il perseguimento di finalità di interesse pubblico (vedi anche la destinazione urbanistica delle aree private), in quanto è stata identificata come idonea all'edificazione di un nuovo plesso scolastico, con l'intento di avviare la sostituzione degli attuali fabbricati adibiti a scuole, oramai vetusti, con strutture realizzate in base a sistemi innovativi che possono garantire il raggiungimento dell'ottimizzazione costi e benefici sia per gli aspetti gestionali che manutentivi.

Gemona del Friuli, 29 maggio 2020

IL TECNICO

Responsabile del Settore Tecnico Infrastrutture
Lavori Pubblici ed Ambiente
Dott. Arch. Massimiliano CRAPIS

