



COMUNE DI SCHEGGINO

UFFICIO TECNICO: AREA EDILIZIA, URBANISTICA, LL.PP.

PROPOSTA DI PERMUTA AREE TRA COMUNE DI SCHEGGINO E SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE SRL

RELAZIONE ISTRUTTORIA

E' pervenuta in data 16.10.2020, al Prot. 5282, istanza di permuta di aree proposta dalla Società Sviluppo Immobiliare Srl, titolare di una struttura ricettiva all'interno del Centro Storico del Comune di Scheggino.

La richiesta riguarda alcuni terreni di proprietà Comunale in prossimità degli immobili della Sviluppo Immobiliare Srl, in Via Valcasana e in Via Capolattera ed in particolare si richiede di:

- 1) di permutare il terreno di proprietà della Sviluppo Immobiliare Srl, della superficie di mq. 1090, identificato al Foglio n. 4 Particella 118 (evidenziata in giallo – Lettera (A)), con delle porzioni di terreno, di proprietà comunale, in totale di circa mq. 250 (zone evidenziate in rosa – Lettere (B), (B1), (B2), (B3)), come meglio indicate nelle planimetrie allegate;
- 2) di stipulare una convenzione con la quale viene concessa, a titolo gratuito, l'uso di una porzione di aria da destinare a parcheggio esclusivo dell'attività ricettiva facendosi carico delle necessarie opere di sistemazione all'interno dell'area destinata a parcheggio in scheggino capoluogo loc. Valcasana (zone evidenziate in rosa – Lettera (C));

Con successiva nota, Prot. 6470 del 22.12.2020, la Società Sviluppo Immobiliare Srl, trasmette relazione di stima delle aree oggetto di permuta a firma del Geom. Fibraroli Tullio dalla quale emergono i seguenti valori:

1)	Terreno "Area della Torre" (Fg. 4 Part. 118 di mq. 1090)	€ 5.450,00
2)	Opere di sistemazione tratti della pubblica Via di Capolattera	€ 31.680,59
3)	Sistemazione area da destinare a parcheggio ad uso esclusivo della Struttura Ricettiva per n. 10 Posti Auto	€ 13.442,95
4)	Porzioni di proprietà comunale da trasferire alla Società Sviluppo Immobiliare srl (circa mq. 250)	€ 10.000,00
	VALORE QUOTA ATTRIBUITA AL COMUNE DI SCHEGGINO (1+2+3)	€ 50.573,54
	VALORE QUOTA ATTRIBUITA A SVILUPPO IMMOBILIARE SRL (4)	€ 10.000,00

Questo Ufficio ritiene di dover rideterminare i valori di stima, con riferimento alle opere valutate a computo metrico estimativo con le seguenti riduzioni:

- riduzione del 15% con riferimento ai ribassi medi praticati sui prezzi di prezzo regionale;
- decurtazione della percentuale del 15% relativa all'utile d'impresa;
- non riconoscimento della percentuale dell'I.V.A. sui lavori in quanto recuperabile;

Si ritiene inoltre di non riconoscere l'importo relativo ai lavori di sistemazione dell'area da destinare a parcheggio, per i nuovi posti auto, in quanto utili per la sola società Sviluppo Immobiliare srl;

Sulla base delle su esposte considerazioni si avranno i seguenti valori di stima, specificando che dalla permuta andrà estromessa l'area individuata con la lettera "B3" in via Capolattera in quanto di interesse pubblico:

- cessione a titolo gratuito in favore del comune di scheggino della piena proprietà della rata di terreno censita al catasto terreni al Foglio n. 4 Particella n. 118 della superficie catastale di mq. 1090, individuata nelle allegate planimetrie con la lettera (A), per un valore stimato di € 5.450,00;
- cessione a titolo gratuito in favore della Società Sviluppo Immobiliare s.r.l.:
 - della piena proprietà dell'area sita in Scheggino Capoluogo, Via Valcasana, della superficie di circa mq. 210, censita al catasto terreni al Foglio n. 4 Particelle 640/Parte e 651/Parte, i cui identificativi catastali e consistenza saranno attribuiti a seguito di frazionamento, individuata nelle allegate planimetrie con la lettera (B)
 - della piena proprietà delle aree in Via Capolattera, della superficie complessiva di 26 mq., censite al catasto terreni come "Strada" ma di fatto aree marginali esterne alla pubblica via, che saranno oggetto di sdemanializzazione, individuate nelle allegate planimetrie con le lettere (B1), (B2), la cui identificazione e consistenza effettiva sarà determinata a seguito dell'approvazione del tipo frazionamento;
 il tutto per un valore complessivo stimato di € 10.000,00;
- di concedere, a titolo di conguaglio dei valori della permuta di cui sopra, alla Società Sviluppo Immobiliare S.R.L., l'assegnazione esclusiva di n. 10 posti auto nel parcheggio sito in località Valcasana, per una durata di 13 anni, onerando il concessionario ad eseguire le necessarie opere di ampliamento e sistemazione dell'area individuata nelle allegate planimetrie con la lettera (C) in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la precisazione che:
 - che i parcheggi assegnati ad uso esclusivo, per un periodo di 13 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto di permuta, saranno realizzati in aggiunta a quelli esistenti e che pertanto nel periodo di concessione non vi sarà alcuna riduzione dei parcheggi ad uso pubblico rispetto alle dotazioni attuali;
 - che al termine del periodo di concessione l'Amministrazione godrà di n. 10 posti auto aggiuntivi da destinare a parcheggio pubblico rispetto alle attuali dotazioni;
- di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti alla permuta (spese tecniche, imposte, tributi ecc.) risulteranno a carico della Società Sviluppo Immobiliare s.r.l.;
- di autorizzare la sdemanializzazione delle aree in Via Capolattera, individuate nella allegata planimetria con le lettere (B1), (B2), attualmente individuate in catasto come "Strada", ma di fatto area esterne alla pubblica via;
- di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica alla sottoscrizione degli atti necessari alla permuta in oggetto.

Si allegano planimetrie delle area oggetto di permuta.

Scheggino li 23/12/2020

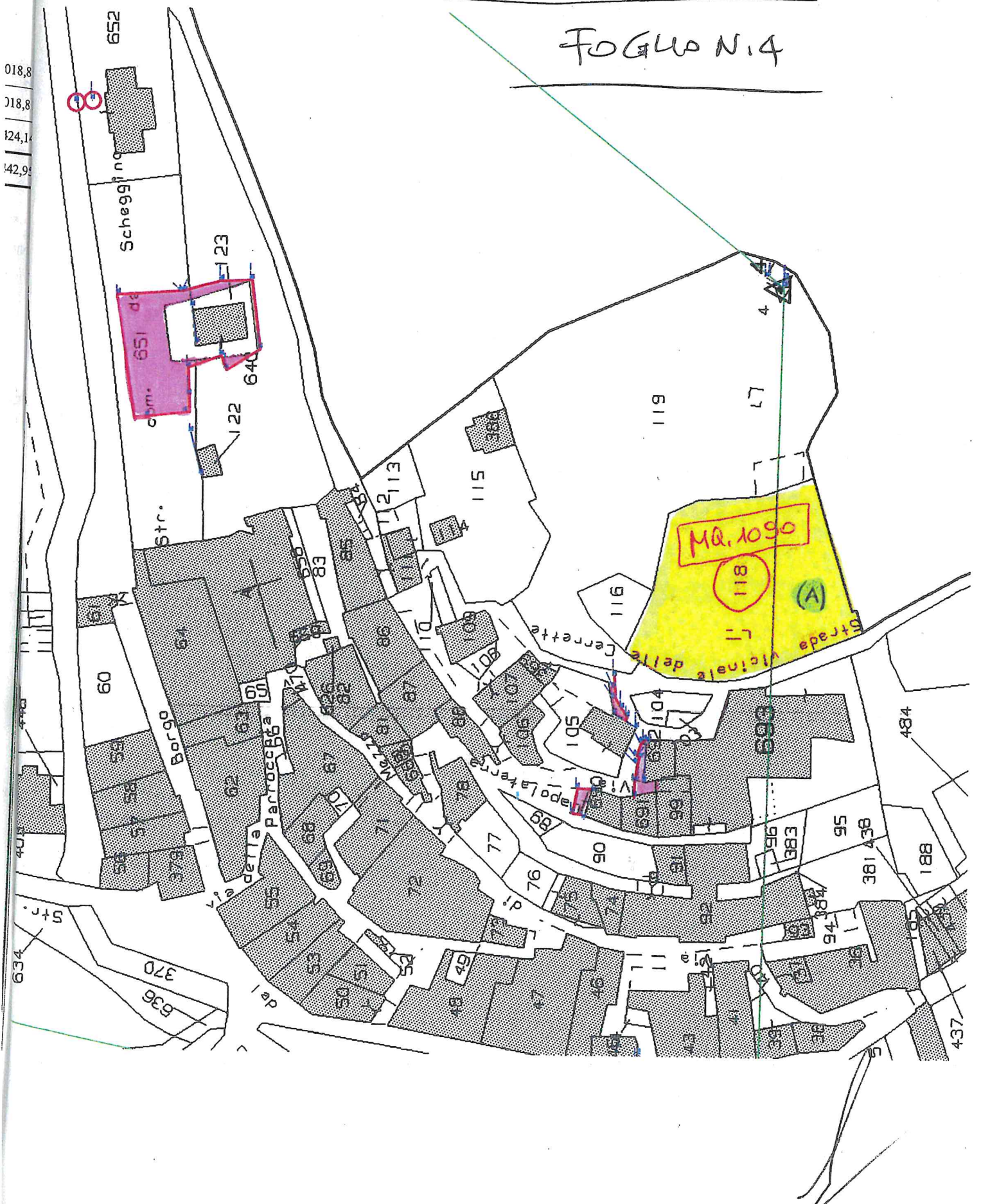


Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Pamela Virgili

pag.
RTI
ALE
018,8
018,8
124,1
142,9

SCHEGGINO.

Foglio N.4

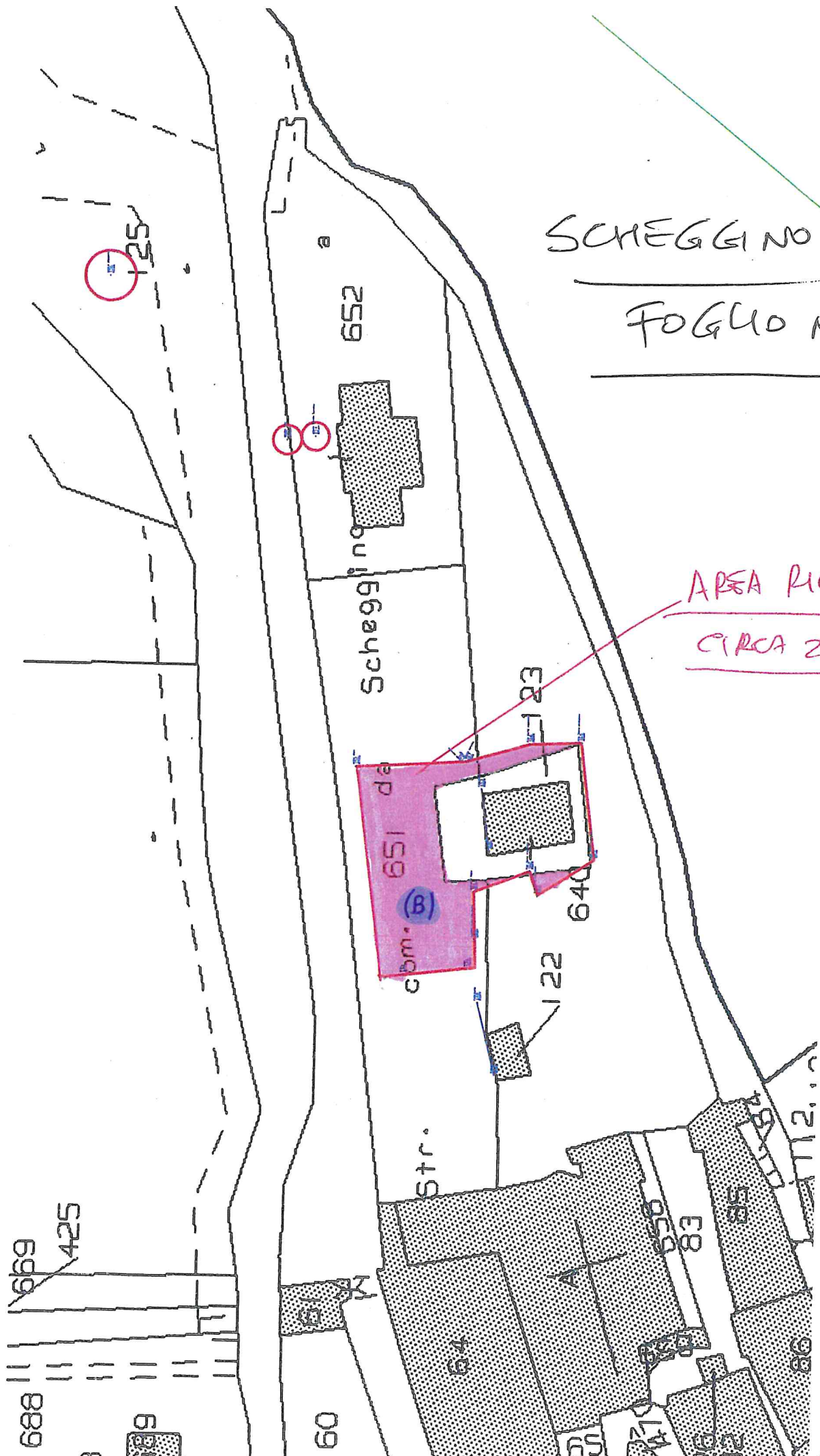


SCHEGGINO

FOGLIO N. 4

AREA RICHIESTA

CIRCA 210 MQ.



SCHEGGINO

FG.N.4

AREA DI
CIRCA 6 MQ

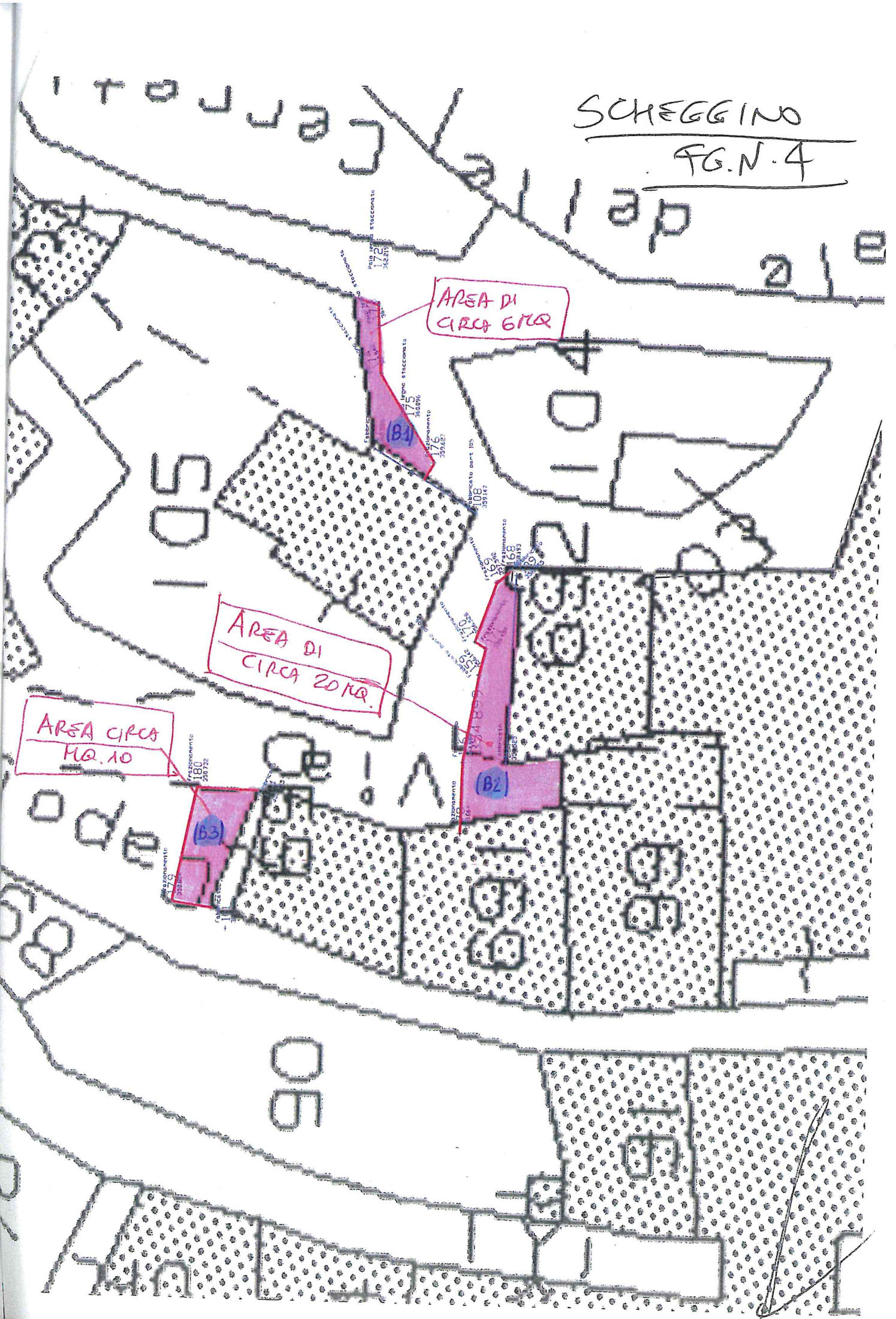
AREA DI
CIRCA 20 MQ

AREA CIRCA
MQ. 10

(B1)

(B2)

(B3)





PLANIMETRIA GENERALE

1:500

