

Delibera di C.C. n° 22 del 31.08.2015

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**  
(art. 58 D.L. n. 112 convertiti dalla Legge n. 133/2008)

<u>Elenco descrittivo</u>	<u>Valore stimato</u>
1) Lastrico solare - Via M.T. Tirone	€ 37.320,00
2) Ex scuola elementare Collearino	€ 173.700,00
3) Palazzo Barnabiti - P. 2° sem. - C.so Tulliano	€ 428.202,50
4) Area parcheggio coperto n. 6 box - Via delle Volte	€ 116.500,00
5) Palazzo Spaccamela - Via Pio Spaccamela	€ 469.200,00



Il Responsabile del Servizio  
Demanio e Patrimonio  
Geom. Antonio Fiorletta

*Antonio Fiorletta*

*[Handwritten mark]*

## RELAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI

La presente relazione viene redatta per la redazione del programma triennale delle alienazioni. Gli immobili che l'amministrazione intende cedere sono i seguenti:

- Palazzo Sangermano (solo piano terra);
- Palazzo Spaccamela;
- Lastrico dell'edificio sito in Via M.T. Tirone;
- Porzione di Parcheggio in Via delle Volte;
- Edificio ex Scuola in loc. Collearino.

L'amministrazione Comunale intende procedere all'alienazione dei beni in argomento, stante l'impossibilità di eseguire i periodici interventi di manutenzione, che costituisce la principale causa dell'evidente stato di degrado in cui versano i beni oggetto di vendita. Infatti, la conservazione è strettamente connessa alla manutenzione, in quanto unico modo per incidere positivamente sul valore dei beni.

Attraverso il programma delle alienazioni l'Amministrazione intende generare un profitto economico, utile per il raggiungimento degli obiettivi legati al piano di riequilibrio finanziario, oltre a contrastare il degrado ambientale dei luoghi dovuto all'impossibilità di pianificare le attività di manutenzione (per mancanza di risorse). Attraverso tali azioni sarà possibile avviare un processo di riqualificazione del patrimonio immobiliare. Infatti, con il trasferimento degli immobili a soggetti privati, possono essere avviati i cosiddetti "meccanismi virtuosi".

Affinchè possa concretizzarsi l'azione di mercato è necessario rendere "appetibili" i beni. Per fare ciò si dovrà concedere agli acquirenti un utilizzo dei beni diverso da quelli residenziali. Tuttavia, nella successiva fase di predisposizione dei bandi saranno determinate e stabilite le condizioni di vendita, che terranno conto dell'interesse primario, che resta quello del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

I beni che questo Ufficio intende inserire nel programma triennale delle alienazioni sono:

1. Piano terra del Palazzo Sangermano (rispetto al piazzale del parco);
2. Palazzo Spaccamela;
3. Lastrico in Via M.Tirone;
4. Locali situati presso il parcheggio delle Volte (Corpo B);
5. Edificio Ex Scuola in località Collearino.

Per quanto attiene le valutazioni immobiliari riguardanti la porzione del PALAZZO SANGERMANO e del PALAZZO SPACCAMELA, si è fatto riferimento al loro particolare valore storico culturale. La stima di tali beni non può essere effettuata con il tradizionale metodo della comparazione. Inoltre, i beni immobili oggetto di valutazione, ad eccezione dell'immobile ex scuola di Collearino, sono situati nel Centro Storico della Città di elevato valore paesistico.

La stima economica di tali beni patrimoniali (ad alto significato paesaggistico o caratteristici di un paesaggio), implica, pertanto, un'analisi multi criterio che tiene conto di valori tangibili e intangibili (valore d'uso indiretto, valore di esistenza e valore di lascito).

**Il Valore d'uso indiretto:** è rappresentato dall'incremento del valore di mercato di immobili (case, alberghi, strutture, ricettive, ecc.) che beneficiano del bene paesaggio. Nell'analisi in oggetto si è ritenuto dover incrementare del 5% il valore di mercato desunto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate (allegato 1);

**Valore di esistenza:** rappresenta la disponibilità a pagare per un incremento del proprio benessere dovuto all'esistenza del bene paesaggio (o della sua immagine precostituita). Nell'analisi in argomento si ritiene possibile incrementare ulteriormente del 5% il Valore di mercato

**Valore di lascito:** rappresenta la disponibilità a pagare per assicurare alle generazioni future il bene culturale, rappresentato dal paesaggio. Anche in questo caso si ritiene applicabile un ulteriore incremento del 5%.

### **PALAZZO SANGERMANO (piano terra a livello del parco)**

Il Palazzo è situato verso la fine del Corso Tulliano, dove lo stesso si raccorda con la via Aquila Romana, l'originaria via della Città' detta anche via Vecchia. Il Palazzo, per decenni fu dimora dei Padri Barnabiti dove svolsero il loro apostolato, fino a quando non lasciarono la città' e si ritirarono a Napoli nella sede centrale.

L'edificio, di forma rettangolare, si articola su quattro piani, di cui due sopra strada, oltre ad un ampio e spazioso sottotetto. E' stato oggetto di ristrutturazione con rifacimento dei solai e del tetto, nonché' di manutenzione straordinaria del primo piano adibito a biblioteca, a cui si accede attraverso una scala monumentale dal Corso Tulliano. Le facciate costituiscono un vero gioiello architettonico, con cornicioni modanati, lesene e frontoni sulle finestre.

La porzione di fabbricato che si intende alienare e' costituita dal piano terra che si affaccia su un ampio piazzale adiacente il parco pubblico dove sono presenti piante secolari.

L'interno del piano e' particolarmente affascinante, con soffitti a volte in pietra a vista che lo rendono particolarmente indicato per attività' di ritrovo e ristoro.

Il piano terra (oggetto di valutazione), anche se collegato attraverso due scale interne ai piani superiori, può essere reso funzionalmente autonomo.

L'accesso avviene dal piazzale annesso al parco che, attraverso un breve viale, si collega con il Corso Tulliano, in prossimità della Porta del Ponte.

L'intero piano risulta grezzo, privo di impianti e qualsiasi altro elemento di finitura.

La superficie complessiva netta è di mq. 677,00.

La Valutazione Economica Totale (VET) , viene determinata come segue:

$Mq...677,00 \times €/mq\ 550,00 = 372.350,00 + 55852,50$  (15 % incremento per beni di interesse paesistico) = 428.202,50

### **PALAZZO SPACCAMELA**

Il palazzo oggetto della stima, in catasto foglio n. 66, part 824 (sub vari) è situato nella parte più alta del paese, nel quartiere Colle al termine di Via Spaccamela. Il palazzo fu donato al Comune dagli eredi del Generale Filippo Spaccamela. E' situato a mezza costa con il "monte di civitavecchia" ed è adiacente al seicentesco muro di cinta del **Monastero di Clausura delle Benedettine di S. Andrea**. Il fabbricato è caratterizzato da un loggiato rialzato, di particolare pregio, con archi moreschi e con il soffitto decorato e ben conservato, che appare nella sua bellezza lungo la strada di accesso. La vista dal loggiato è particolarmente suggestiva. Da qui, sulla direttrice sud-ovest si osserva l'impianto urbano del Paese che gradualmente degrada fino alla Piazza per poi risalire verso il quartiere di Civita Falconara. All'orizzonte si scorge l'ampia pianura e le sfumate colline rendono il luogo incantevole.

L'accessibilità al Palazzo è garantita sia da via P.Spaccamela (provenendo da piazza Municipio) che da via Saturno (provenendo dalla loc. Parata). Poco distante, a circa 100 ml, è presente un ampio parcheggio pubblico a due livelli, in parte coperto.

L'edificio è dotato di una piccola corte dove spicca un particolare sistema di approvvigionamento delle acque piovane, rappresentato da una cisterna in pietra.

L'edificio si articola su tre livelli per una superficie complessiva di mq 950,00, oltre a mq. 300 di spazi pertinenziali (terrazzi, cortili, ecc). L'ultimo piano è dotato del caratteristico soffitto ad incannucciata con decorazioni di pregiata fattura.

E' stato oggetto di ristrutturazione e di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per diversi anni ha ospitato la biblioteca comunale.

**La Valutazione Economica, viene determinata come segue:**

Si premette che è stata effettuata una distinzione nell'attribuzione del valore unitario per mq., come di seguito descritto:

**Piano Sottostrada**

Mq. 362,00 x €/mq 300,00 = € 108.600,00

**Piano Ammezzato**

Mq 82,00 x €/mq 300,00 = € 24.600,00

**Piano Terra**

Mq. 282,00 x €/mq 500,00 = € 141.000,00

**Piano primo**

Mq. 223,00 x €/mq 600,00 = € 133.800,00

TOTALE € 408.000,00

**La Valutazione Economica Totale (VET) applicando gli incrementi sopra descritti è la seguente:**

Valore immobiliare € 408.000,00 + 61.200,00 (15 % incremento per beni di interesse paesistico) = **€ 469.200,00**

Nella valutazione si è tenuto conto delle pertinenze.

**LASTRICO SOLARE EDIFICIO IN C.A. in Via M.Tirone**

Il lastrico solare oggetto di stima rappresenta la copertura piana dell'edificio distinto in catasto al foglio n. 27 part. 935 di proprietà di Pantanella Renato.

Il lastrico oggetto di valutazione si trova attualmente in una situazione di degrado ambientale in quanto privo di qualsiasi finitura. Inoltre, le infiltrazioni d'acqua, posso determinare danni ai sottostanti locali.

L'elemento fortemente caratterizzante del lastricato è la panoramicità del sito; infatti dal suddetto lastrico solare si gode la vista sulla passeggiata del paese e sull'intera vallata sottostante.

Attraverso la cessione al privato di tale spazio, può concludersi il procedimento di riqualificazione dell'intera area di accesso alla città, iniziato da diversi anni. Sarà fondamentale inserire tra le clausole contrattuali quella riferita alla modalità di esecuzione delle opere di completamento, che dovranno essere compatibili con la normativa di tutela del paesaggio.

Ai fini della stima, non essendo possibile effettuare valutazioni comparative, viene preso come riferimento il costo di costruzione di una soletta in cemento armato privo di finitura, incrementato del 10% per la panoramicità dell'area, la vicinanza al paese e la presenza del parcheggio pubblico.

**VALUTAZIONE ECONOMICA**

Mq. 310,00 x €/mq 100,00 = € 31.100,00 + 6.220,00 (20% per incremento panoramicità) = **€ 37.320,00**

**PARCHEGGIO VOLTE**

La valutazione è riferita alla ipotetica realizzazione di box auto da realizzare presso il corpo B, meglio localizzata nella planimetria allegata alla presente.

Il corpo B è stato suddiviso in 6 box, ciascuno dei quali è stato stimato a corpo come di seguito:

1. Box. N. 1 mq. 24,70 = € 22.500,00
2. Box. N. 2 mq. 19,50 = € 18.000,00

- 3. Box. N. 3 mq. 17.50 = € 16.000,00
- 4. Box. N. 4 mq. 17.50 = € 16.000,00
- 5. Box. N. 5 mq. 23.60 = € 21.500,00
- 6. Box. N. 6 mq. 24.70 = € 22.500,00

TOTALE € 116.500,00

### EDIFICIO EX SCUOLA DI COLLECARINO

L'immobile oggetto di stima risulta distinto in catasto al foglio n. 8, mappale 750, situato all'interno della perimetrazione dei centri abitati come definito dalla Legge 765/67. Si tratta di un edificio in muratura a duplice elevazione costituito da 6 vani principali, 2 bagni e 2 ripostigli, oltre ad una corte di circa mq 150,00.

L'accesso all'immobile avviene direttamente attraverso via Collecario. Anche la corte è collegata da un accesso carrabile a detta Via Collecario.

Il valore viene desunto dal prodotto tra il costo unitario € 1000,00/mq (desunto dai prezzi in uso) per la superficie lorda ponderata, calcolata ai sensi della legge 392/78, come riportato nella formula di seguito riportata:

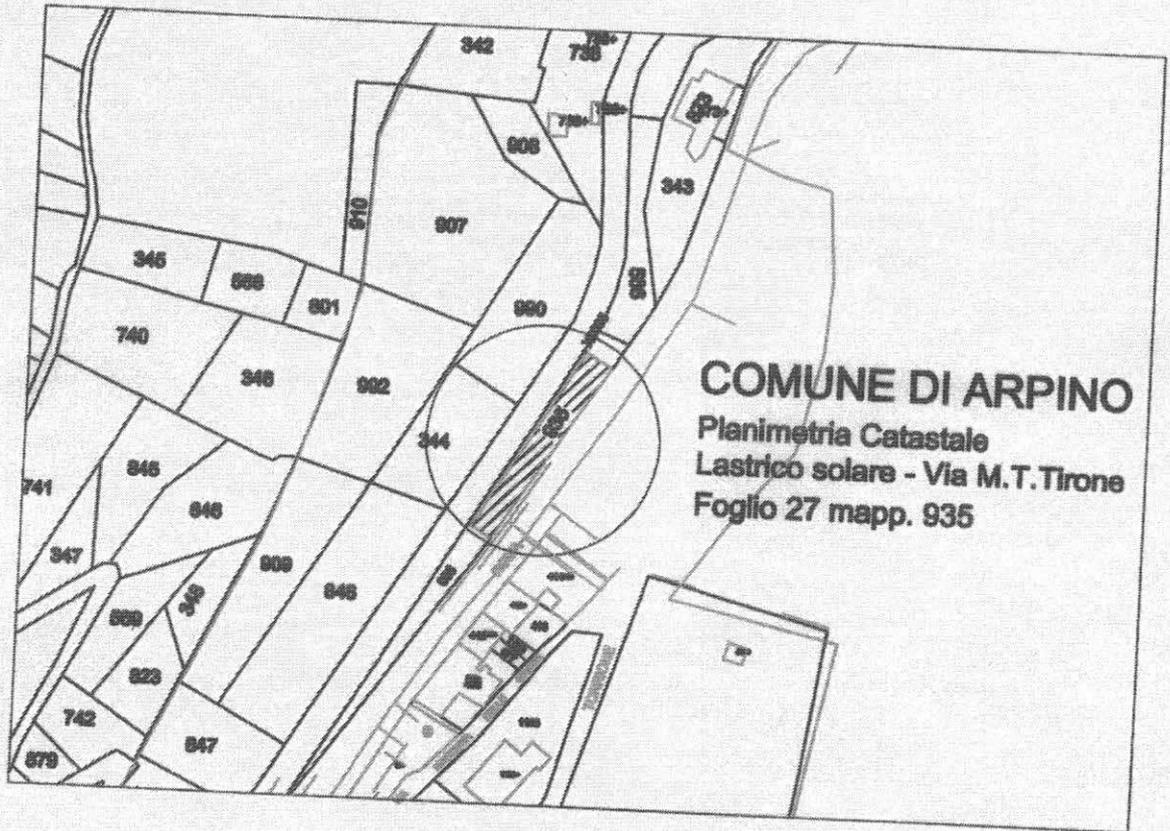
Sup. conv. (legge 392/78) =  $386,00 \times 0,45 = \text{mq. } 173,70$

Valore = €/mq 1000,00 x mq 173,70 = € 173.700,00

Si allegano le planimetrie di riferimento



Il Responsabile del Servizio  
Domenico Costantino  
Geom. Antonio Fiorletta

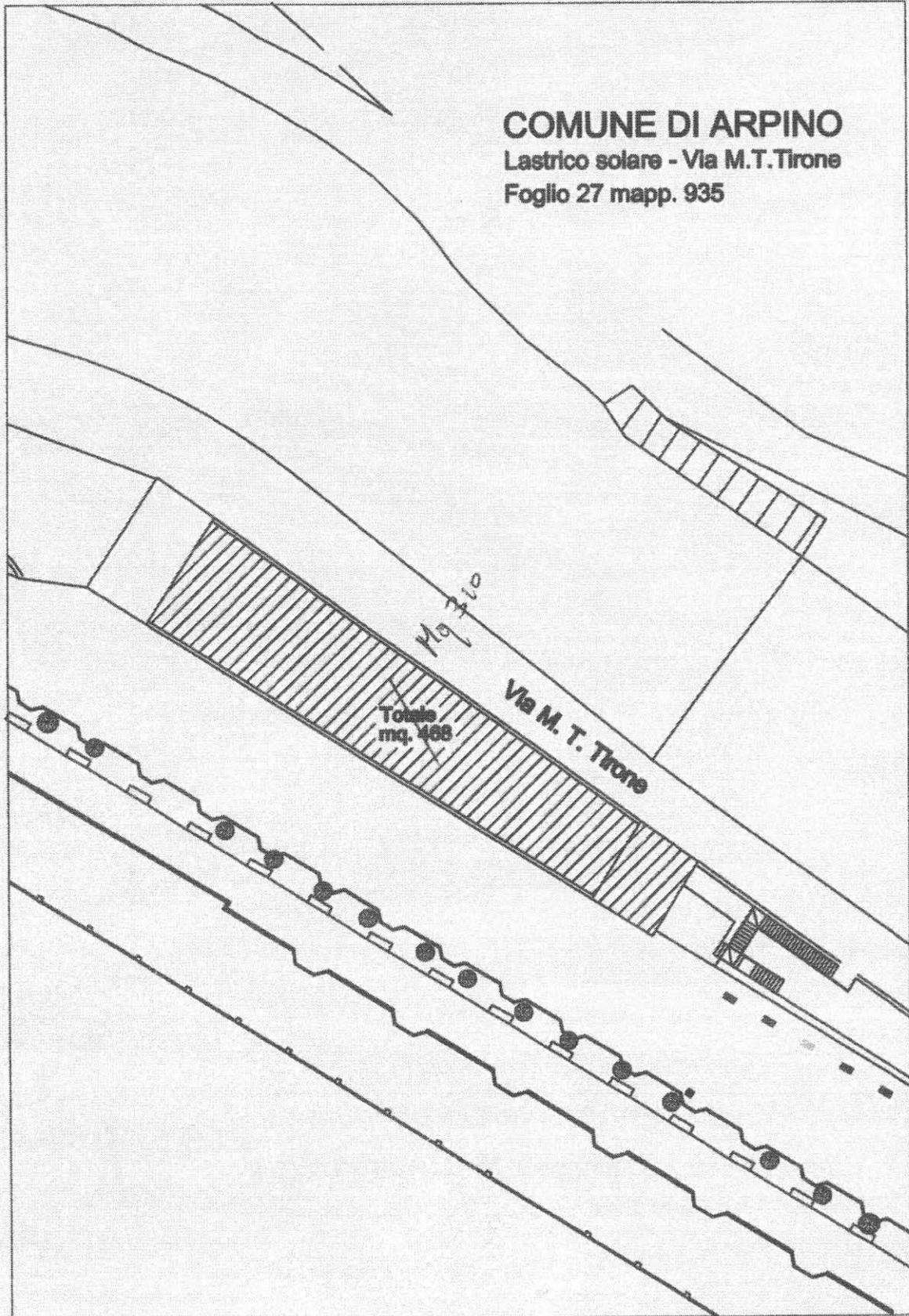


**COMUNE DI ARPINO**  
Planimetria Catastale  
Lastrico solare - Via M.T. Tirone  
Foglio 27 mapp. 935

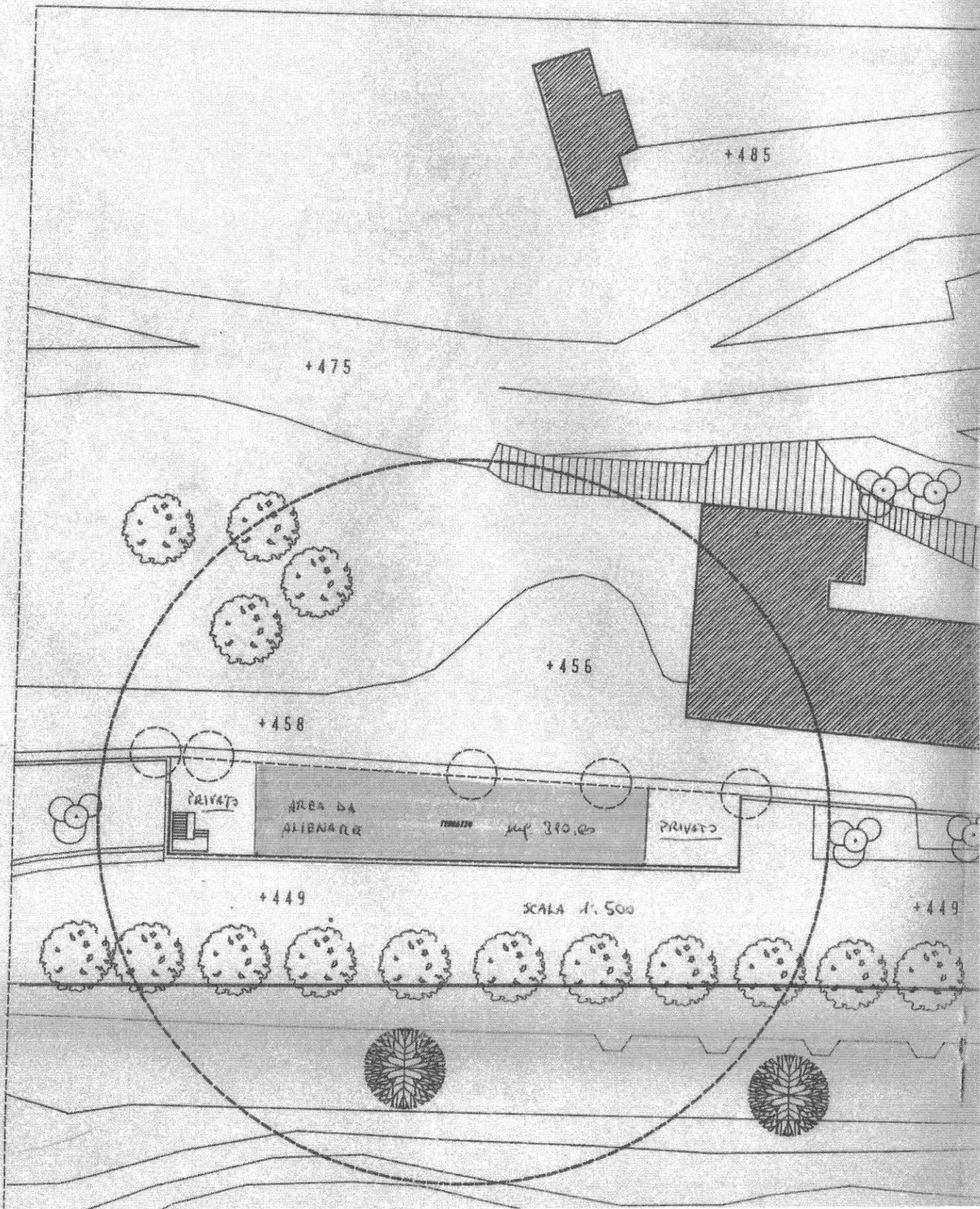
**COMUNE DI ARPINO**

Lastrico solare - Via M.T.Tirone

Foglio 27 mapp. 935



L



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ARPINO ( Codice: A433)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di FROSINONE Foglio: 27 Particella: 935 Sub.: 5

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	27	935	5	Cens. Zona		lastrico solare		428 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/08/2003 n. 16166.1/2003 in atti dal 05/08/2003 (protocollo n. 145845) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

**Indirizzo**

VIALE BELVEDERE SNC piano: 2;

**INTESTATO**

N.	COMUNE DI ARPINO con sede in ARPINO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			82000270601*	(1) Proprieta

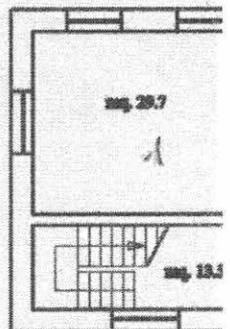
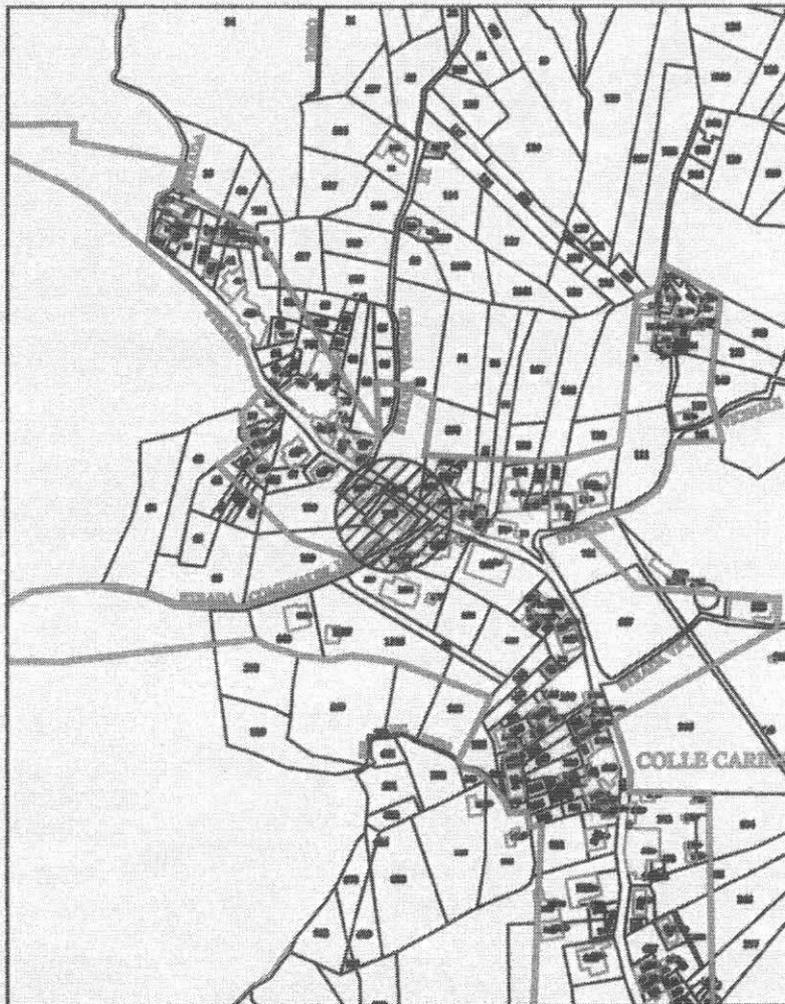
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOGLIO 8 mapp. 750**

**EX**

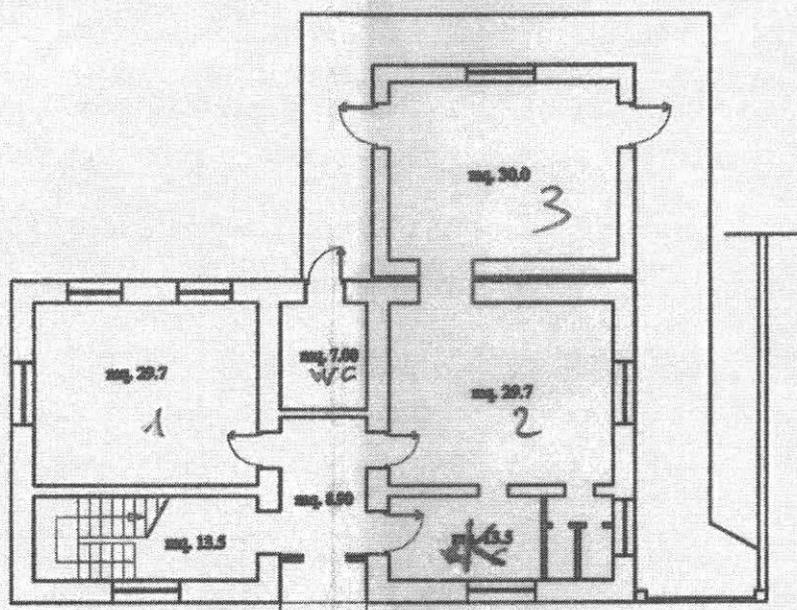
**PIA**



# EX SCUOLA ELEMENTARE COLLECARINO

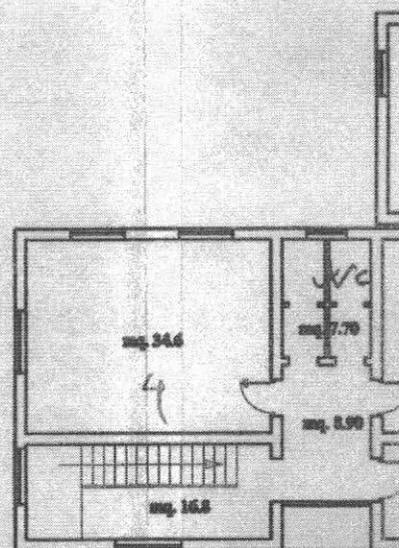
## PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:200  
M.Q. 187



## PIANTA PIANO

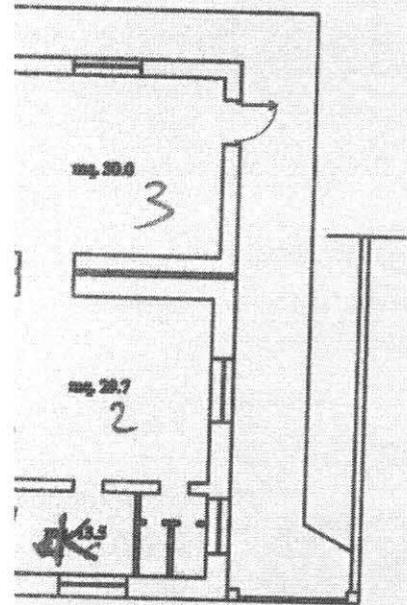
Scala 1:200  
M.Q. 187



# A ELEMENTARE COLLECARINO

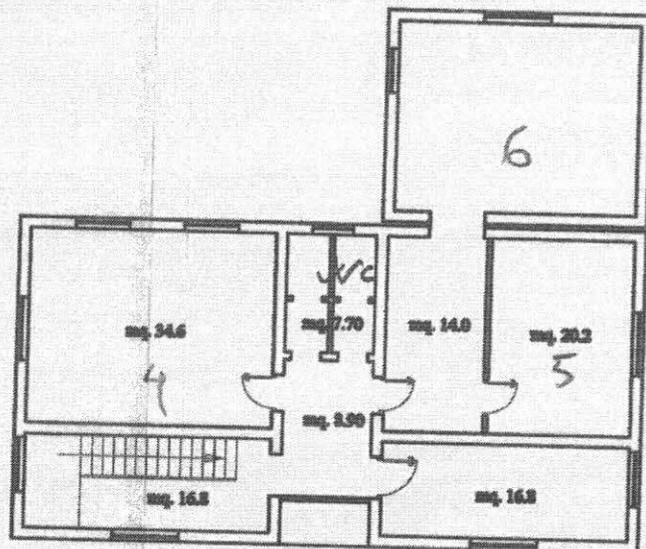
## PIANO TERRA

1:200  
M.Q. 187



## PIANTA PIANO PRIMO

Scale 1:200  
M.Q. 187





Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/08/2015 - Ora: 13.28.29 Fine  
Visura n.: T68652 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2015

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ARPINO ( Codice: A433)</b>									
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di FROSINONE</b>									
<b>Unità immobiliare</b>		<b>Foglio: 8 Particella: 750</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	8	750		Cens.	Zona	B/5	U	1203 m <sup>2</sup>	Euro 1.242,59 L. 2.406.000	VARIAZIONE del 09/12/1994 n. 6945.1/1994 in atti dal 03/03/2000 (protocollo n. 43751) CLS DEN VAR
<b>Indirizzo</b>		VIA COLLE CARINO piano: T-1;									
<b>INTESTATO</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ARPINO										
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 09/12/1994 n. 6945.1/1994 in atti dal 13/12/1994 Registrazione:					CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI		
<b>Unità immobiliari n. 1</b>							82000270601*		(1) Proprieta		

Visura telematica esente per fini istituzionali



# PIANTA AREA PARCHEGGIO

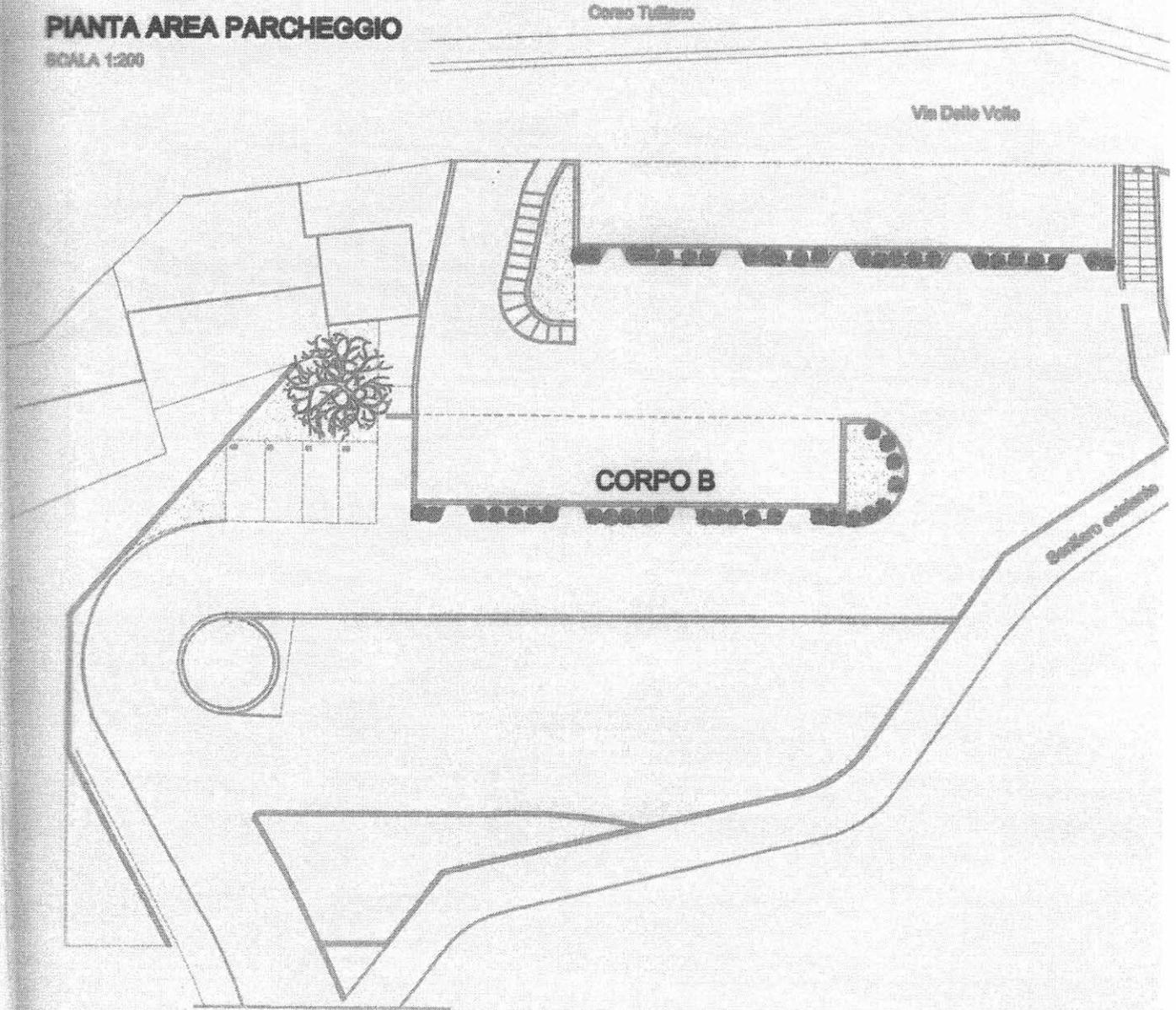
SCALA 1:200

Corso Tulliano

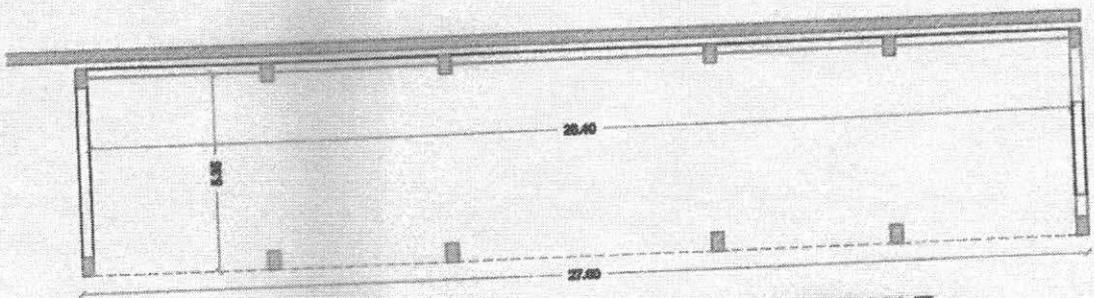
Via Delle Volte

CORPO B

Sanctuary entrance

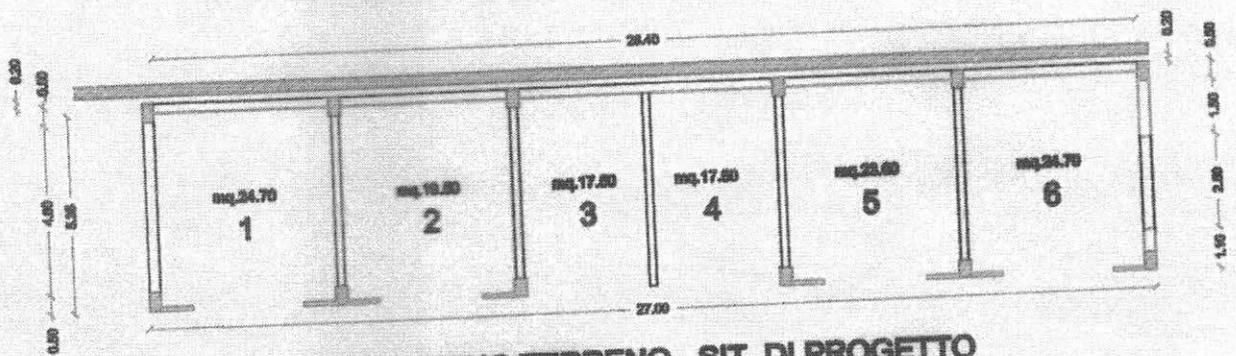


PIANTA PARCHEGGIO - CORPO B



PIANTA PIANO TERRENO - SIT. ATTUALE

PIANTA PARCHEGGIO - CORPO B

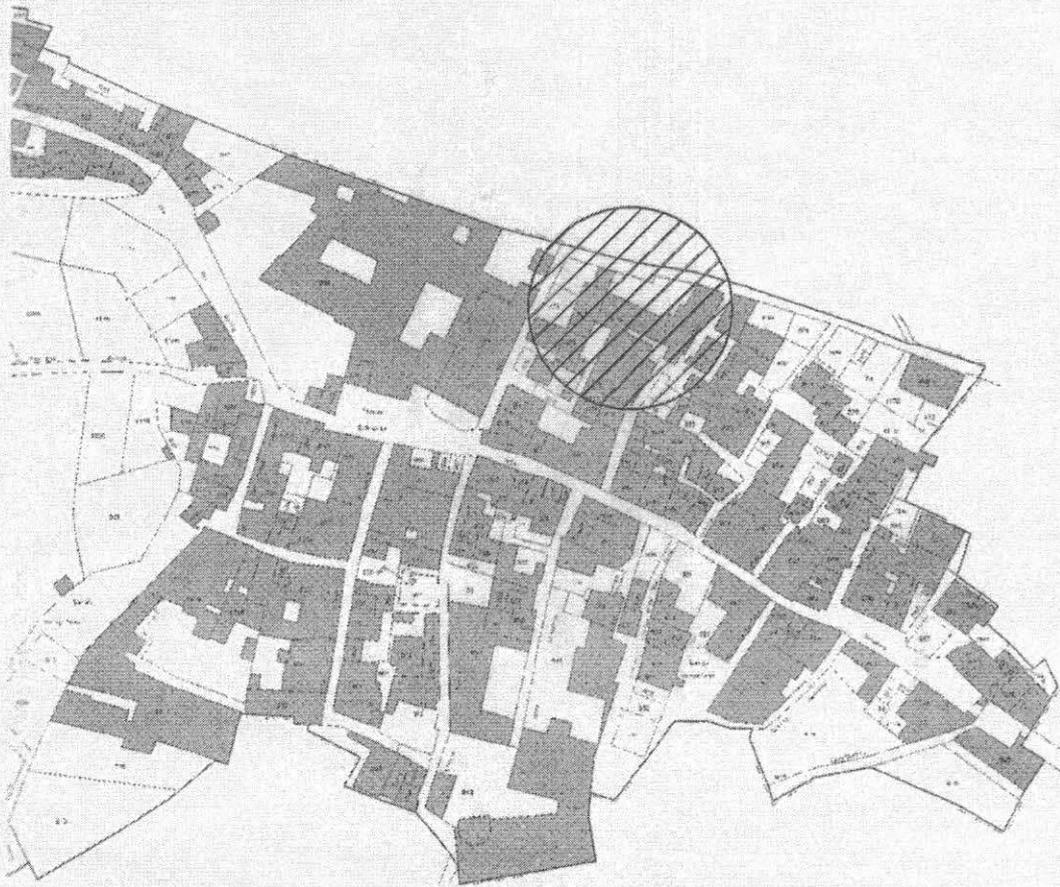


PIANTA PIANO TERRENO - SIT. DI PROGETTO

**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**FOGLIO 66 mapp. 824 sub 13-sub 14**

**PALAZZO SPACCAMELA**

 **Fabbricato in oggetto**





Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/08/2015 - Ora: 12.36.25 Fine  
Visura n.: T60398 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2015

**Dati della richiesta** Comune di ARPINO ( Codice: A433)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di FROSINONE  
 Foglio: 66 Particella: 824 Sub.: 13  
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		66	824	13			A/2	1	9 vani	Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 n. 83794 1/2014 in atti dal 30/05/2014 (protocollo n. FR0142939) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo CONTRADA CIVITAVECCHIA n. 55 piano: 1;											

**INTESTATI**

N.	COMUNE DI ARPINO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ARPINO			
2	SPACCAMELA Filippo nata a NOVARA il 19/01/1897			(8) Usufrutto per 13/24

Mappali Terreni Correlati  
 Sezione - Foglio 66 - Particella 816  
 Sezione - Foglio 66 - Particella 824

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/08/2015 - Ora: 12.36.57 Fine  
Visura n.: T60504 Pag. 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2015

**Dati della richiesta** Comune di ARPINO ( Codice: A433)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di FROSINONE  
**Unità immobiliare** Foglio: 66 Particella: 824 Sub.: 14

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		66	809	3			A/4	2	12.5 vani	Euro 290,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 n. 83795.1/2014 in atti dal 30/05/2014 (protocollo n. FR0142940) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
<b>Indirizzo</b> CONTRADA CIVITAVECCHIA n. 53 n. 55 piano: TI-S2:											

**INTESTATI**

N.	COMUNE DI ARPINO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2	SPACCAMELA Filippo nata a NOVARA il 19/01/1897			(8) Usufrutto per 13/24

Mappali Terreni Correlati  
 Sezione - Foglio 66 - Particella 471  
 Sezione - Foglio 66 - Particella 809  
 Sezione - Foglio 66 - Particella 811

Unità immobiliari n. 1

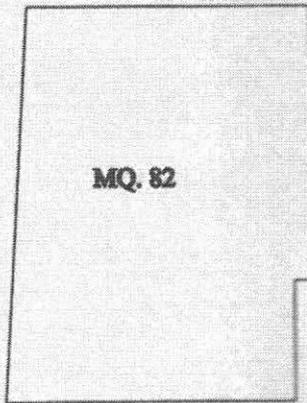
Visura telematica esente per fini istituzionali



CAMELA

**PIANO AMMEZZATO**

Scala 1:200



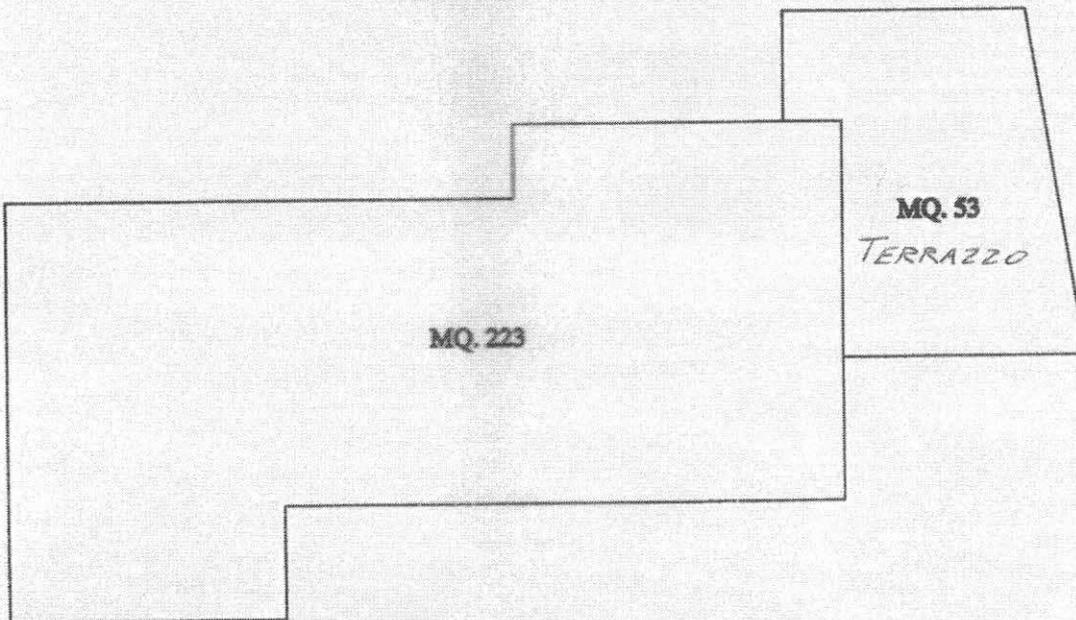
**TOTALE**

**Fabbricato MQ. 949.0**

**Pertinenze MQ. 214.0**

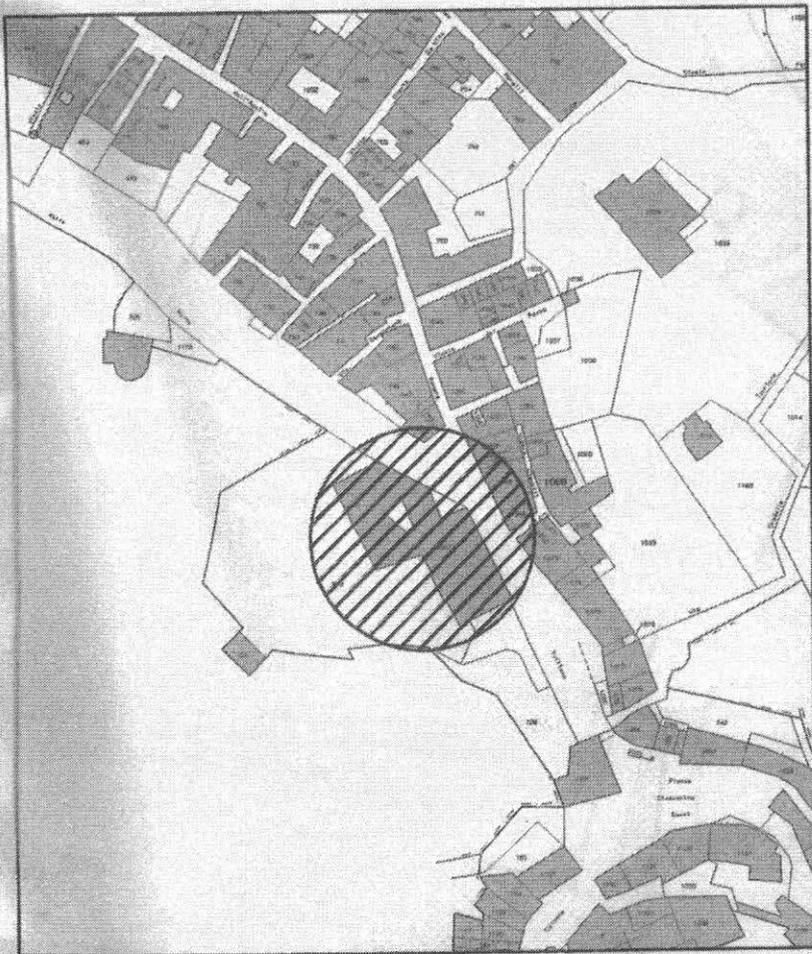
**PIANO PRIMO**

Scala 1:200



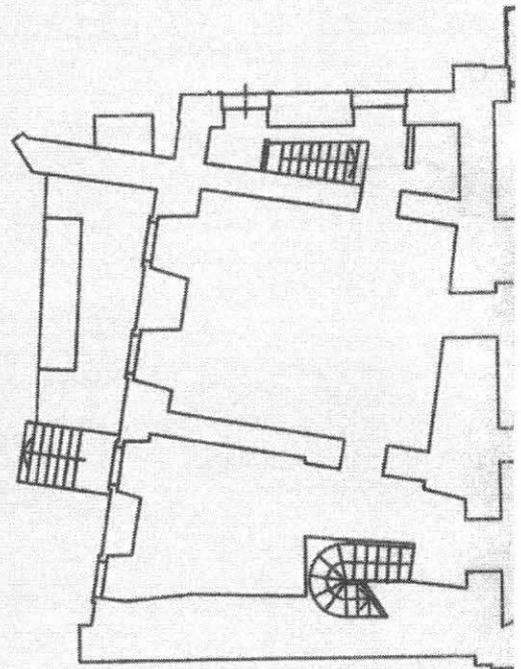
# BARNABITI

## PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 66 mapp. 1060



## PIANTA 2° SEI

MQ. 677



**BARNABITI**

**PIANTA 2° SEMINTERRATO**

Scala 1:200

MQ. 677

