

## PROGRAMMA ALIENAZIONE BENI IMMOBILI COMUNALI

**PREMESSE**

Il Comune di Cento è in possesso di alcuni beni immobili per i quali non è previsto un utilizzo diretto per fini istituzionali e che pertanto potrebbero essere alienati allo scopo di destinare le risorse ricavate al finanziamento del proprio piano degli investimenti.

Per le annualità 2015/2017 il presente programma conferma l'intenzione di procedere con l'alienazione dei seguenti immobili dei quali viene riportata una breve descrizione ed il valore di stima, che sarà adottato a base di gara nell'esperimento dell'asta pubblica.

**ESERCIZIO 2016****AREA URBANA VIA LUIGI TENCO**

Il Comune di Cento è proprietario dell'area urbana di Via Luigi Tenco identificata al N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dello stesso Comune al Fg. 46 Mapp. 882, Qualità Seminativo di Classe 1 con Reddito Dominicale di 116,99 Euro e Reddito Agrario di 51,45 Euro di dimensioni pari a 9.488 mq ed al Fg. 49 Mapp. 1688, Qualità Seminativo ed Arboreo di Classe 1 con Reddito Dominicale di 144,49 Euro e Reddito Agrario di 63,54 Euro di dimensioni pari a 11.718 mq.

Il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Cento individua la superficie descritta sopra come "comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea C)", Tavola 7 - Sigla C11 - SCHEDA 11 – "Aree a Nord di Via Giovannina".

Il P.R.G. è stato attuato mediante intervento urbanistico preventivo (P.P. – Piano Particolareggiato), approvato in data 02/08/2000, con convenzione stipulata in data 26/10/2000 dal notaio Giuseppe Giorgi, le cui opere sono state prese in carico in data 27/05/2003. All'interno del PPIP di cui sopra le citate aree identificate Fg. 46 Mapp. 882 e Fg. 49 Mapp. 1688, presentano destinazione urbanistica G1 - Art. 43 Zona per verde pubblico e verde attrezzato (zona omogenea G).

La stima dell'immobile è stata effettuata in modo sintetico tenendo conto dei valori di mercato attualmente in essere, attribuendo valori diversi all'area, per giungere ad un valore stimato complessivo di **€.1.400.000,00**

**SCUOLE ELEMENTARI RENAZZO**

L'edificio in oggetto, denominato scuola elementare di Renazzo, è ubicato in via di Renazzo n°40 nell'omonima frazione del Comune di Cento ed è distinto all'NCTU del Comune di Cento al Foglio 39 mappale 1. Risulta collocato nel centro della località stessa in una zona densamente abitata, e l'edificio risulta così composto:

- Corpo di fabbrica principale ed unico dove è ubicata la scuola elementare;
- edificio ospitante la centrale termica;
- area pertinenziale esterna.

L'immobile è situato su di un'area di pianta regolare di dimensione pressoché rettangolare, avente superficie di mq.8.000 circa, delimitata sui due lati prospicienti le vie pubbliche Renazzo e Marco Polo, da piccolo muretto con cancellata in ferro e sugli altri rimanenti due con rete metallica plastificata; l'area è ricoperta per la maggior parte da manto erboso, con alberature di alto fusto.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a avente sagoma rettangolare delle seguenti dimensioni : metri lineari 17,55 per 45,20, distribuito su due piani fuori terra più piano mansardato, per un altezza complessiva pari a metri lineari 14,00.

La superficie complessiva del fabbricato scolastico risulta di mq.1560 circa, insistente su un'area di mq. 6500.

La struttura portante è costituita da muratura di mattoni; la copertura ed i solai sono realizzati da travatura in latero-cemento , il manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio.

Il complesso immobiliare è interamente recintato con muretto e con rete a maglie metalliche.

Risulta dotato di accesso principale sulla via di Renazzo e secondario su via Marco Polo; l'area dotata di spazio di manovra risulta in parte ghiaiaata ed in parte adibita ad area giochi con prato in erba. L'accesso all'area è garantito mediante cancello metallico motorizzato.

Risulta di facile accesso e ben servita dalla rete viaria.

La stima dell'immobile è stata effettuata in modo sintetico tenendo conto dei valori di mercato attualmente in essere, attribuendo valori diversi ai fabbricati ed all'area, per giungere ad un valore stimato complessivo di **€. 700.000,00**

## **SCUOLE ELEMENTARI RODARI**

L'edificio in oggetto è ubicato in piazza della Rocca n° 4 nel centro storico del Comune di Cento ed è distinto all'NCTU del Comune di Cento al Foglio 62 mappale 326.

L'edificio scolastico, sito nel centro storico del comune di Cento, si affaccia a O sulla Piazza della Rocca mentre il lato N è prospiciente il Santuario della Beata Vergine della Rocca e risultava, in periodo ante sisma, adibito a sede di istruzione primaria dei bambini, con una piccola porzione (a ridosso del Santuario) adibita a Canonica. In passato l'immobile ha ospitato la Caserma del Corpo dei Carabinieri.

La superficie complessiva del fabbricato scolastico risulta di mq. 1160 circa, insistente su un'area di mq. 2.300,00

L'immobile è a pianta rettangolare ed è costituito da un corpo di fabbrica distribuito su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto. La struttura dell'edificio è in muratura portante in mattoni, gli orizzontamenti sono in latero-cemento ed il manto di copertura è in tegole di laterizio. La finitura esterna è in intonaco tintecciato, con scuri in legno agli infissi. Le finestre del pianterreno sono "protette" da inferriate. Sul retro dell'edificio (lato Est) è presente una centrale termica di servizio all'Istituto.

L'edificio è circondato da un'ampia area cortiliva, in parte ricoperta da un manto erboso sintetico (sul lato Ovest) e in parte in mattoni autobloccanti (compreso il vialetto di accesso). L'area cortiliva, sul lato O che si affaccia sulla piazza della Rocca, è delimitata da un muretto in cemento con cancellata di ingresso e recinzione in ferro. I restanti lati dell'area cortiliva sono delimitati da un muro in cemento sovrastato da tegole in laterizio.

Attualmente l'edificio risulta inagibile a seguito del sisma 2012; ad oggi infatti l'immobile risulta fortemente compromesso con pericolo di crollo del cornicione e della parte ovest.

Risulta di facile accesso e ben servita dalla rete viaria.

La stima dell'immobile è stata effettuata in modo parametrico moltiplicando il valore del costo di ricostruzione per la sua consistenza (€. 1.400,00 x mq. 1160 = €. 1.624.000). Il valore dell'immobile dovrà essere decurtato della quota afferente i lavori di riparazione dei danni provocati dal sisma. Il costo stimato per la riparazione puo essere quantificato in €. 880,00/mq complessivi €. 1.020.000,00. Pertanto il valore dell'immobile si desume dalla differenza di questi due parametri (€. 1.624.000,00 - €. 1.020.000,00) = €. 604.000,00 arrotondati in €. **600.000,00**

## **PORZIONE DI IMMOBILE VIA FARINI**

L'immobile in valutazione riguarda una delle tre porzioni in cui è suddiviso un capannone, di proprietà del Comune di Cento, sito nel capoluogo comunale, in via Farini n° 7 ed adibita ad uso ex autorimessa.

Il capannone è ubicato nella zona industriale, nelle immediate adiacenze della via Ferrarese, importante nodo viario della città.

L'intero edificio, realizzato intorno ai primi anni '90, si presenta a morfologia aperta, a pianta rettangolare allungata, in direzione parallela all'asse stradale; insiste su un'area (porzione del mappale 222) di circa mq 1.476, della quale mq 742, circa, coperta ed i rimanenti mq 734 destinati ad area adibita a parcheggi e piazzale di manovra.

La struttura portante del capannone è costituita da elementi in cemento armato, pilastri e capriate; la copertura è realizzata da travatura in cemento e onduline in eternit; la tamponatura laterale è formata da pannelli verticali di cemento armato vibrato, prefabbricati.

La superficie del fabbricato risulta di mq 742,00 circa, insistente su un'area di mq. 1.500,00.

La stima dell'immobile è stata effettuata in modo sintetico tenendo conto dei valori di mercato attualmente in essere, attribuendo valori diversi ai fabbricati ed all'area, per giungere ad un valore stimato complessivo di **€.320.000,00**