

COMUNE DI BUCCINO

Provincia di Salerno

C O P I A

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 28 del 11/2/2013

Oggetto: Utilizzo Palazzo Forcella a fini scolastici ed universitari, adesione a proposta: Indirizzi.

L'anno duemilatredici il giorno undici del mese di febbraio alle ore 9,30 nella Casa Comunale, la Giunta, legalmente convocata, si è riunita, sotto la presidenza del Sig. Nicola Parisi - Sindaco - nelle persone dei Sigg. :

			presenti	assenti
1	Nicola	PARISI	X	
2	Giuseppe Diego	BASTA		X
3	Maria	TRIMARCO	X	
4	Francesco	FARAO	X	
5	Domenico	SENATORE		X
Totale			3	2

Partecipa il Segretario Comunale, dott. Gerardo Rosania

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

Prima dell'inizio della discussione si allontana l'ass. Basta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Buccino è proprietario di un palazzo nobiliare denominato "Palazzo Forcella" sito nella parte antica della Città in Via Guerdile, costituito da un piano interrato, da un piano terra con un primo ed un secondo sopraelevato ed un sottotetto, più un vasto cortile interno, come da relazione con allegate piantine predisposta dall'U.T.C. che si allega alla presente sub lettera "A";

Considerato che è volontà dell'Amministrazione Comunale destinare tale Palazzo nobiliare ad un uso legato a finalità sociale, comunque diversa da quella abitativa;

Considerato che la struttura di che trattasi, da anni è inutilizzata, dopo lavori di ristrutturazione che vi sono stati effettuati ed il rischio è quello di un suo deperimento;

Vista la richiesta in data 4/2/2013, presentata dal rappresentante legale dell'Istituto Tecnico Commerciale Paritario "Luigi Pirandello" con sede in Nocera Inferiore teso ad ottenere in locazione la struttura di che trattasi al fine della realizzazione di un polo scolastico ad indirizzo commerciale e, successivamente alla realizzazione di poli universitari "Beni Culturali";

Ritenuto di aderire alla ipotesi di utilizzo del "Palazzo Forcella", a fini scolastici e universitari avanzata dall'Istituto Tecnico Commerciale Paritario "Luigi Pirandello" di Nocera Inferiore, previa verifica delle condizioni tecniche, amministrative e finanziarie della perseguibilità di tale obiettivo;

Ritenuto, pertanto, di demandare al competente Ufficio Tecnico ed all'Ufficio Finanziario, del Comune di Buccino la definizione degli elementi tecnici e finanziari per la concessione in locazione dell'immobile in questione a partire dalla quantificazione del canone di locazione che tenga conto degli interventi eventualmente da realizzare sulla struttura, ed all'Ufficio Amministrativo per la predisposizione dei relativi accordi contrattuali;

Ritenuto il presente come atto di indirizzo politico e in quanto tale non necessitante dell'espressione dei relativi pareri;

Ritenuto di riservarsi con successivo atto deliberativo alla definitiva concessione in locazione dell'immobile in questione, sulla scorta degli approfondimenti da parte degli Uffici Comunali come sopra definiti;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante del presente deliberato;
- 2) Di aderire alla proposta del rappresentante legale dell'Istituto Tecnico Commerciale Paritario di Nocera Inferiore, "Luigi Pirandello", teso ad ottenere l'immobile di proprietà comunale denominato "Palazzo Forcella" per fini scolastici e realizzazione di un polo universitario legato ai Beni Culturali di cui il Comune di Buccino è così ricco;
- 3) Di dare mandato al competente Ufficio Tecnico Comunale ed al competente Settore Finanziario, la definizione degli elementi tecnici e finanziari della locazione di che trattasi verificando le condizioni finanziarie che tenga conto degli interventi di cui necessita la struttura per adeguarla alle finalità scolastiche di cui sopra; ed all'Ufficio Amministrativo per la predisposizione dei termini contrattuali della concessione in locazione dell'immobile;
- 4) Di riservarsi, con successivo atto deliberativo, e sulla scorta degli elementi di approfondimento finanziario, tecnico ed amministrativo la approvazione dei termini della concessione in locazione dell'immobile in questione;
- 5) Di dichiarare la presente, con separata e unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134/4° comma del D. Lgs. 267 del 18/8/2000.

Rientra l'Assessore Basta.



COMUNE DI BUCCINO

(Provincia di Salerno)

Relazione di stima per la valutazione dell'immobile sito in Buccino alla Via Guerdile
– denominato Palazzo Forcella - di proprietà del Comune di Buccino.

Premessa

Che il sig. Iervolino Giuseppe in qualità di legale rappresentante dell'istituto Commerciale paritario "Luigi Pirandello" sito in via Astuti 16, in Nocera Inferiore (SA), con nota acquisita a questo Ente in data 04.02.2013 prot. n. 1059 manifestava il proprio interesse per l'immobile denominato Palazzo Forcella per l'apertura di un polo scolastico superiore ad indirizzo commerciale e successivamente alla realizzazione di poli universitari ad indirizzo "Beni Culturali" e varie.

Che il sottoscritto arch. Giovanni Fernicola dell'UTC è stato incaricato dal Sindaco di valutare la congruità dell'offerta stabilita nella somma di € 1.500,00 annui per l'affitto di tale struttura.

Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione dell'immobile

1.1. Ubicazione

Trattasi di un intero fabbricato da cielo a piano sottostrada, sito nel centro storico di Buccino e precisamente in via Guerdile.

L'edificio si presenta distaccato dagli altri corpi di fabbrica e si affaccia su Via Guerdile su cui si trova l'ingresso principale, su via Forcella dove è presente un successivo ingresso secondario che collega il piano seminterrato, sul giardino privato antistante l'ingresso principale mentre nella parte retrostante si affaccia su una traversa che collega le due arterie principali dove è presente un ingresso di servizio.

Detto palazzo, dal cui ingresso principale si accede ad un vasto cortile interno, presenta un piano seminterrato in cui sono ubicati i vani tecnici, un piano terra che risulta

adibito a hall, reception e cucina, un piano primo ed un piano secondo in cui sono ubicate le camere con annessi servizi e stanze per l'esposizione, oltre ad un sottotetto non abitabile.

I collegamenti verticali sono assicurati da due corpi scala ed un ascensori.

1.2. Dati catastali

Descritto nel Comune di Buccino e riportato al foglio n. 22, particella 248

Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di locazione di Palazzo Forcella ai fini della locazione, da effettuarsi in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli locativi in essere.

3. Indagini di mercato

3.1. Borsini immobiliari

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i dati relativi al centro urbano, ove è ubicato l'immobile in esame, reperibili sul Comune di Buccino.

3.2. Determinazione dei valori unitari (metodo indiretto)

Facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene che, per quanto riguarda le ville e villini, i valori locativi unitari omogeneizzati desumibili dalle offerte di locazione sono contenuti nell'intervallo di estremi:

$$V_{\min} = 2,6 \text{ €/mq x mese} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 3,2 \text{ €/mq x mese}$$

di conseguenza il valore locativo medio unitario risulta pari a $V_m = 2,60 \text{ €/mq x mese}$.

Pertanto, si ritiene di poter assumere come valori locativi unitari (V_L) rispettivamente:

$$V_L = 2,60 \text{ €/mq x mese}$$

Da questa si evince che i valori unitari adottati sono interni all'intervallo dei valori minimi e massimi desunti dai listini immobiliari.

Considerando che il calcolo estimativo viene effettuato sulla superficie lorda e ipotizzando una superficie per i seguenti immobili come di seguito riportate:

- Piano seminterrato sup. totale lorda 200 mq
- Piano terra sup. totale lorda 410 mq
- Piano primo sup. totale lorda 410 mq

Totale superficie lorda 1020 mq

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore di locazione del complesso immobiliare in esame sia il seguente:

Sup. Totale 1020 x 2,60 €/mq = 2.652,00 € x mese

e in cifra tonda di euro **2.650** (duemilaseicentocinquanta).

Sup. Totale 1020 x 31,20 €/mq = 31.824,00 € x anno

e in cifra tonda di euro **31.800,00** (trentunomilaottocento).

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di locazione del complesso immobiliare nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.

Buccino, 11 Febbraio 2013

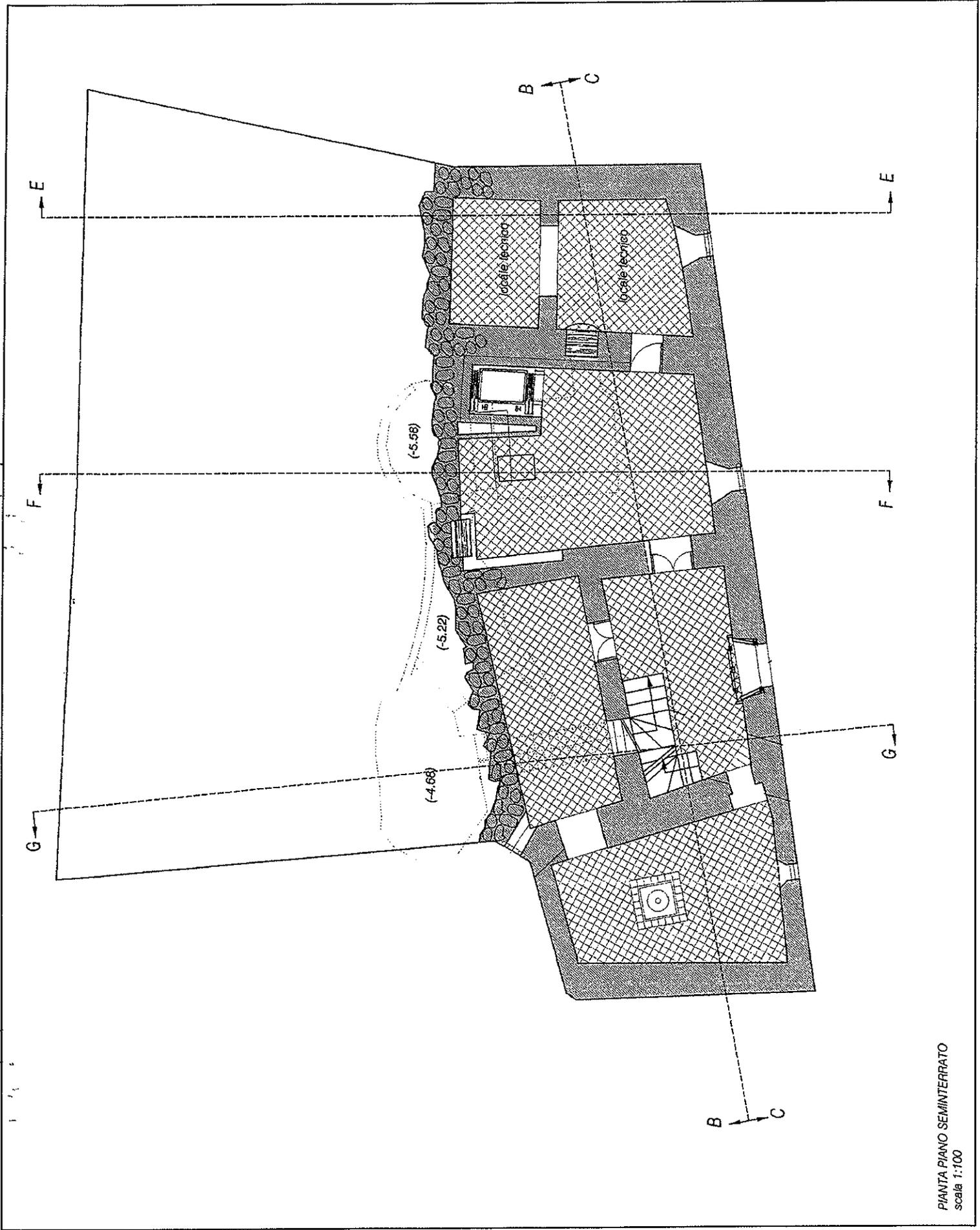
UTC
Arch. Giovanni Fericola



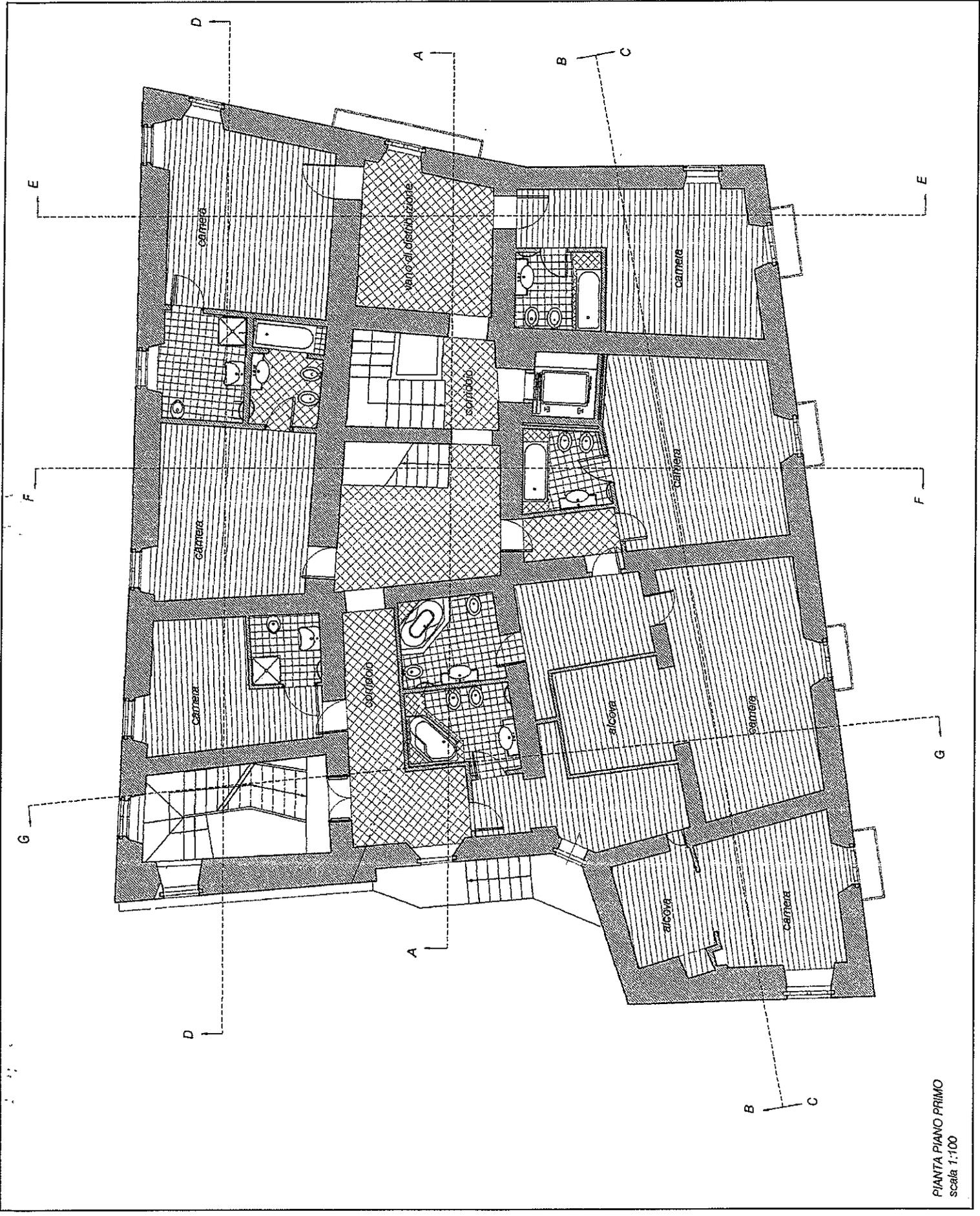
Allegati

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

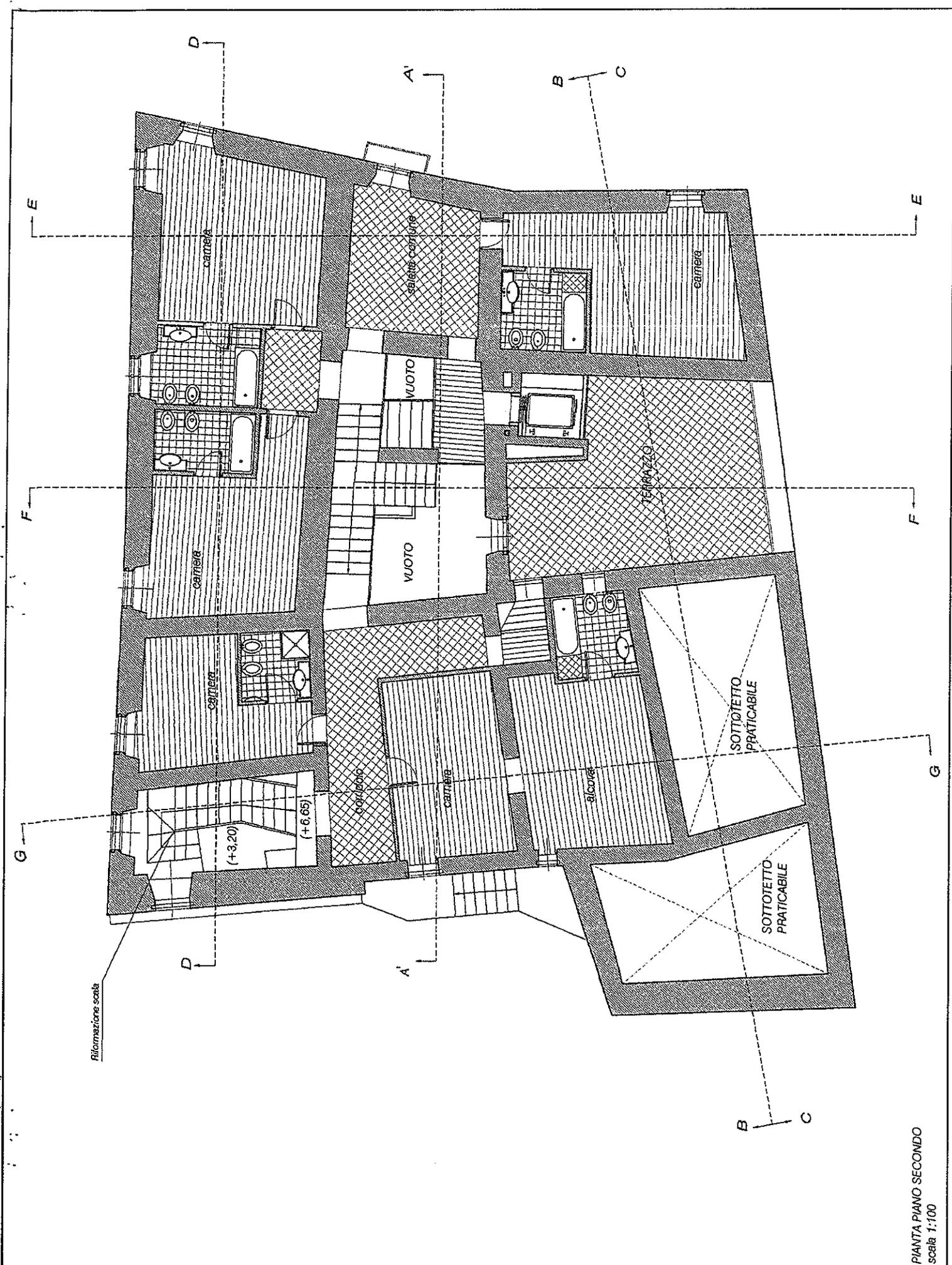
1. planimetrie
 - planimetria piano interrato
 - planimetria piano terra
 - planimetria piano primo
 - planimetria piano secondo
 - planimetria piano sottotetto
2. banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
 scala 1:100

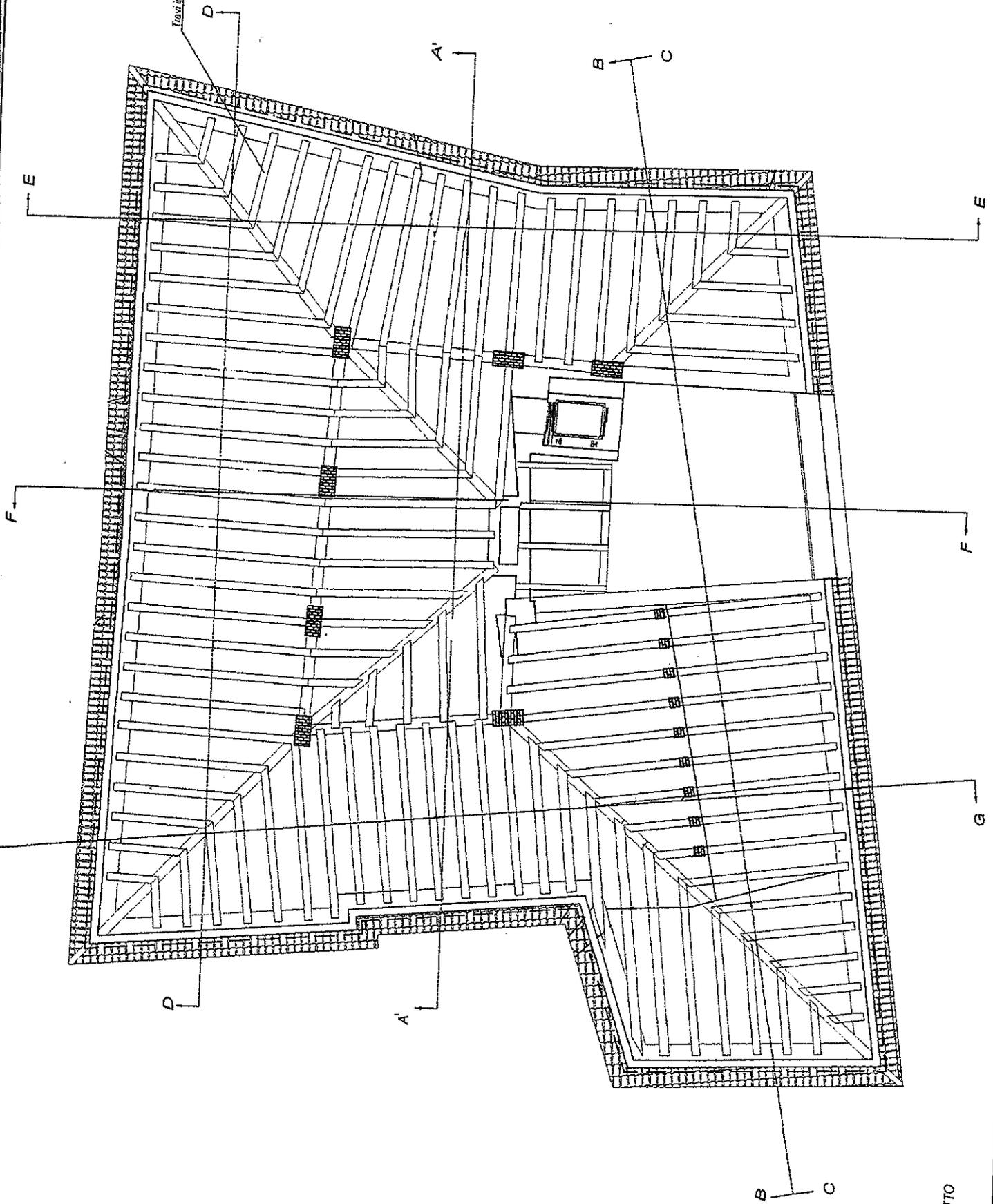


PIANTA PIANO PRIMO
 scala 1:100

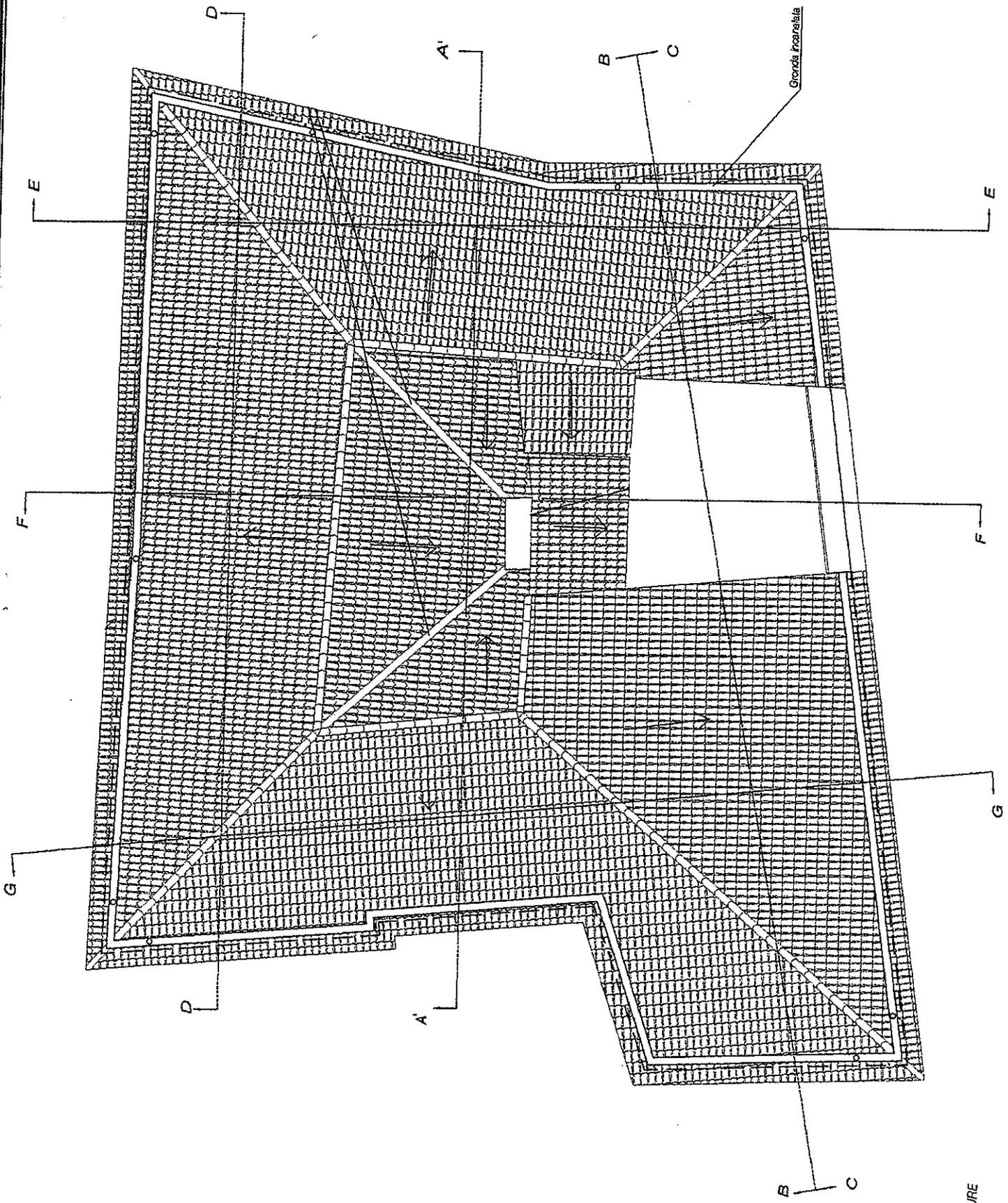


Riformazione scala

Travi in castagno diam. 20cm.



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
scala 1:100



PIANTA DELLE COPERTURE
 scala 1:100

[Vai direttamente al menu di servizio](#)



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BUCCINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,1	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	340	460	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	420	560	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1150	L	2,6	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda

(L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

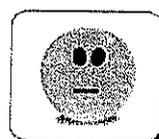
Legenda



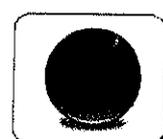
**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati**

Cerca:

Osservatorio del Mercato Immobiliare

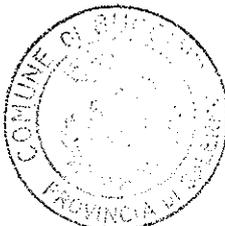
- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

Menu principale

- [L'Agenzia](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)
- [The Agency](#)

• **Con un click**

Il Presidente



Il Segretario

F.to come originale

F.to come originale

O Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00

O Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

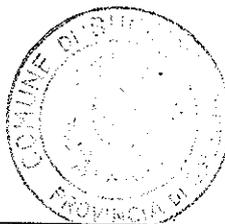
Si certifica che copia della presente deliberazione è stata :

Affissa all'Albo Pretorio il 25 FEB. 2013 registrata al n. _____ per prescritta

Pubblicazione di giorni quindici consecutivi e vi rimarrà fino alla scadenza.

Buccino il 25 FEB. 2013

Il Responsabile dell'Albo Pretorio
F.to Sig. Sabato A. Trimarco



Il Segretario Comunale
F.to dott. Gerardo Rosania

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la suesesa deliberazione :

() è stata dichiarata immediatamente esecutiva

() è divenuta esecutiva per decorrenza termini

Buccino il 25 FEB. 2013



Il Segretario Comunale
F.to Dott. Gerardo Rosania

Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari (art. 125 D. Lgs. n. 267/2000)

Buccino il 25 FEB. 2013



Per copia conforme all'originale
Il Segretario Comunale
Dott. Gerardo Rosania