



# COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

COPIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Deliberazione Giunta Comunale/0000186 / 2012

Oggetto: LOCAZIONE DELL' IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CORSO MATTEOTTI 90.  
APPROVAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA.

Il giorno **06.09.2012** alle ore **21,00** convocata nei modi prescritti, la Giunta Comunale si è riunita nella sala delle adunanze.

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano presenti i signori:

Generalità degli Assessori	P/A
MARCASSA MASSIMO – SINDACO	P
BALDASSINI ANDREA	P
BALOCCO ALESSANDRA	P
BELLINI DIEGO	P
BELLOTTI CESARE	A
MURATORE GIUSEPPE	P
SUNO GIUSEPPE	P
TURINI DAVIDE	P

Presenti : N. 7

Assenti: N. 1

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Renata Gloria Ratel

Il Sindaco MASSIMO MARCASSA assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



# COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che con atto a rogito Notaio Pedrazzoli di Novara, repertorio n. 39220 del 18.09.1991, registrato a Novara il 01.10.1991 al n. 2755, il Comune di Oleggio acquistava dalla Società Frattini s.p.a. l'unità immobiliare facente parte dell'edificio eretto sull'area sita in corso Matteotti 90, identificata in catasto al foglio 38 particella 8764 subalterno 7 e particella 9468 subalterno 10;
- che tali spazi hanno ospitato, fino allo scorso anno, gli sportelli decentrati del Comune (Sportello Lavoro, Sportello S.U.A.P.);
- che a partire dal 2012 tali sportelli sono stati trasferiti nella sede centrale di via Novara 5;

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione l'unità immobiliare sopra identificata, ad oggi destinata ad "Uffici e studi privati", impegnandosi a modificarne la categoria catastale qualora gli acquirenti ne facessero richiesta;

Atteso che per stabilire il più probabile prezzo di locazione, da porre a base d'asta della procedura di locazione, è stata richiesta all'Ufficio Tecnico comunale la redazione di una perizia estimativa;

Vista la perizia immobiliare estimativa, redatta dall'ing. Giuseppe Scaramozzino in data 18.07.2012, con la quale viene stimato un valore di locazione pari ad € 964,98= (Euro novecentosessantaquattro/98) mensili;

Ritenuto di concedere in locazione l'unità immobiliare di corso Matteotti 90, avvalendosi della procedura dell'asta pubblica, demandando al Dirigente Area Tecnica la predisposizione degli atti necessari alla definizione della pratica;

Vista la legge n. 392 del 27.07.1978 e s.m.i. ed il Codice Civile, in relazione alla disciplina del rapporto di localazione;

Attesa la competenza della Giunta in merito all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs 267 del 18.08.2000;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267 del 18.08.2000;

- dal Dirigente Area Tecnica per quanto attiene alla regolarità tecnica;
- dalla P.O. Servizi Finanziari per quanto attiene alla regolarità contabile;

Visto altresì il parere favorevole espresso dal Segretario Generale sotto il profilo di legittimità, in quanto richiesto durante la seduta; con voti unanimi espressi per alzata di mano

### DELIBERA

- 1) di concedere in locazione l'unità immobiliare di proprietà comunale sita in corso Matteotti 90, identificata in catasto al foglio 38 particella 8764 subalterno 7 e particella 9468 subalterno 10;
- 2) di approvare la perizia immobiliare estimativa redatta dall'ing. Giuseppe Scaramozzino in data 18.07.2012, con la quale viene stabilito, quale valore da porre a base della procedura di locazione, l'importo di € 964,98= (Euro novecentosessantaquattro/98) mensili;
- 3) di demandare al Dirigente Area Tecnica la predisposizione degli atti necessari alla definizione della procedura di locazione, mediante il ricorso alla procedura di asta pubblica.

Successivamente

### LA GIUNTA COMUNALE

con separata votazione unanime per alzata di mano

### DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, TUEL, per consentire l'attivazione delle procedure di alienazione nei tempi programmati.



# COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

**Area Tecnica - Servizio Opere Pubbliche**

**OGGETTO:** LOCAZIONE DELL' IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CORSO MATTEOTTI 90.  
APPROVAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA.

Il sottoscritto *ing. Giuseppe Scaramozzino*

Dirigente *Area Tecnica*

esprime parere **favorevole** all'adozione del presente provvedimento in ordine alla **regolarità tecnica**, ai sensi dell'art. 49 del D. LGS. 267/00 e s.m.i.

Oleggio, li.....



Il Dirigente  
Scaramozzino ing. Giuseppe

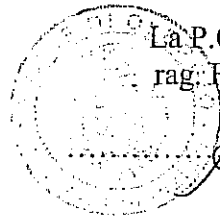
*Giuseppe Scaramozzino*

La sottoscritta *rag. Flavia Petrachi*

P.O. del Servizio *Finanziario e Patrimonio*

esprime parere **favorevole** all'adozione del presente provvedimento in ordine alla **regolarità tecnica**, ai sensi dell'art. 49 del D. LGS. 267/00 e s.m.i.

Oleggio, li... 6.9.2012 .....



La P.O. del Servizio  
rag. Flavia Petrachi

*Flavia Petrachi*

La sottoscritta *dott.ssa Renata Gloria Ratel*, Segretario Generale, esprime parere **favorevole** sotto il profilo di **legittimità** all'adozione del presente provvedimento in quanto richiesto dal consesso nell'adunanza del ..... 6 SET 2012

Oleggio, li... 6 SET 2012 .....



Il Segretario Generale  
dott.ssa Renata Gloria Ratel

*Renata Gloria Ratel*



# COMUNE DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
f.to MASSIMO MARCASSA

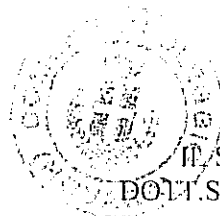
IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to DOTT.SSA RENATA GLORIA RATEL

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

**10 SET 2012**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il giorno ..... e così per  
giorni 15 consecutivi.

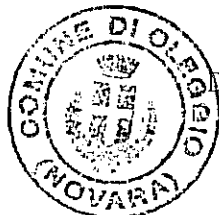
Oleggio, li **10 SET 2012**



IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA RENATA GLORIA RATEL

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

OLEGGIO, li **10 SET 2012**



IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA RENATA GLORIA RATEL

Per l'esecuzione:

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data ..... ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs.  
18.8.2000, n. 267: "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

IL SEGRETARIO GENERALE

---

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA RIGUARDANTE L' IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITO NEL COMUNE DI OLEGGIO IN CORSO MATTEOTTI 90

---

MANDATO:

L'Amministrazione Comunale di Oleggio ha incaricato il sottoscritto ing. Giuseppe Scaramozzino di procedere alla determinazione del più probabile valore di locazione attribuibile all'immobile di proprietà comunale sito in Oleggio, c.so Matteotti n. 90.

Effettuato il sopralluogo il tecnico ha provveduto a tutti gli accertamenti necessari, al fine di poter risolvere correttamente il quesito postogli.

Tutto ciò premesso,

relaziona quanto segue:

OGGETTO:

Trattasi di immobile ad uso Uffici sito in Oleggio al piano terreno del fabbricato ubicato in corso Matteotti n. 90, composto da quattro vani più disimpegno e servizi.

UBICAZIONE:

Per meglio identificare l'oggetto della presente, evidenzio che l'immobile è ubicato in zona centrale, completamente dotata di ogni struttura ed infrastruttura pubblica.

Il complesso di cui è facente parte si compone di un unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale e carraio aperti sul principale corso cittadino.

Dal sopralluogo si denota un mediocre stato manutentivo dell'immobile nel suo complesso, ma non si evidenziano particolari carenze a livello statico - strutturale.

PROPRIETÀ:

L'immobile risulta intestato a:

- COMUNE DI OLEGGIO con sede in OLEGGIO (NO) – C.F.:00165200031- per la quota di 1/1.

TITOLO DI PROPRIETÀ:

Il Comune di Oleggio risulta proprietario per la quota pari a 1/1 dell'unità immobiliare, a seguito di atto a rogito Notaio dottor Pedrazzoli, in data 18.09.1991 Repertorio n. 39220, registrato a Novara il 01.10.1991 al n. 2755.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati:

- foglio 38 particella 8764 subalterno 7 – cat. A/10 - cl. 1 - vani 7 – Rendita € 1.193,02 – particella 9468 subalterno 10;

COERENZE:

- a nord, ragioni del mappale 178;

- ad est, ragioni del mappale 9667;
- a sud, ragioni del mappale 183;
- ad ovest, corso Matteotti.

#### DESCRIZIONE:

L'immobile, ubicato al piano terra, ha ingresso direttamente da corso Matteotti. Lo spazio interno è costituito da un grande locale ad uso ufficio dal quale sono stati ricavati, mediante pareti vetrate, altri tre spazi, oltre il bagno ed il locale C.T..

L'accesso principale, dotato di bussola vetrata, è ubicato nella parte di testa del fabbricato, con esposizione verso ovest. A lato dell'ingresso è presente una vetrina.

L'ingresso secondario, con esposizione est, consente l'accesso al cortile interno.

I pavimenti sono in serizzo nella zona di ingresso e in parquet industriale negli altri spazi, in generale in mediocre stato di conservazione.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimento con piastrelle in ceramica.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, a tempera su intonaco.

I serramenti esterni, in alluminio, non hanno vetro camera.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto elettrico.

#### CONSISTENZA:

Durante il sopralluogo è stato redatto un rilievo, a verifica delle planimetrie catastali, così da ottenere la superficie dell'immobile.

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni:

**Superficie commerciale totale mq 178,70**

#### STIMA:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, risulta essere il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento.

Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi utilizzati nella zona.

Per determinare tali valori sono stati presi in considerazione i valori di mercato reperiti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio.

Per l'immobile in questione si è considerato un valore di mercato base, relativo ad edifici ubicati in zona centrale, con destinazione terziaria, pari a 1.200,00 €/mq.

La metodologia di stima è ottenuta applicando il prezzo unitario come sopra identificato, che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale dell'immobile.

Volutamente non vengono quantificate e considerate aree, spazi comuni ed eventuali quote millesimali di proprietà condominiale.

Con queste evidenze, si ottiene:

- quotazione minima di riferimento = 1.200,00 €/mq
- superficie commerciale totale = 178,70 mq

**Sfima valore di mercato: 178,70 mq x 1.200,00 €/mq = € 214.440,00=**

Per il calcolo del valore di locazione, vengono utilizzati valori desunti dalla predetta "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio.

Con queste evidenze, si ottiene:

- quotazione minima di riferimento = 5,40 €/mq
- superficie commerciale totale = 178,70 mq

**Stima valore locazione: 178,70 mq x 5,40 €/mq = € 964,98 mensili**

#### CONCLUSIONI:

Sulla base di quanto sopra esposto si ritengono congrui i valori esposti che terranno altresì conto dell'eventuale cambio di destinazione d'uso dell'immobile a seguito dell'espletamento della gara; tali valori si intendono, pertanto, i minimi effettuabili anche nell'eventualità di una minore attribuzione di rendita catastale.

A maggior chiarimento si allegano: planimetria, rilievo fotografico, visura catastale,

Oleggio, lì 18.07.2012

Il tecnico incaricato  
ing. Giuseppe Scaramozzino  
*Giuseppe Scaramozzino*

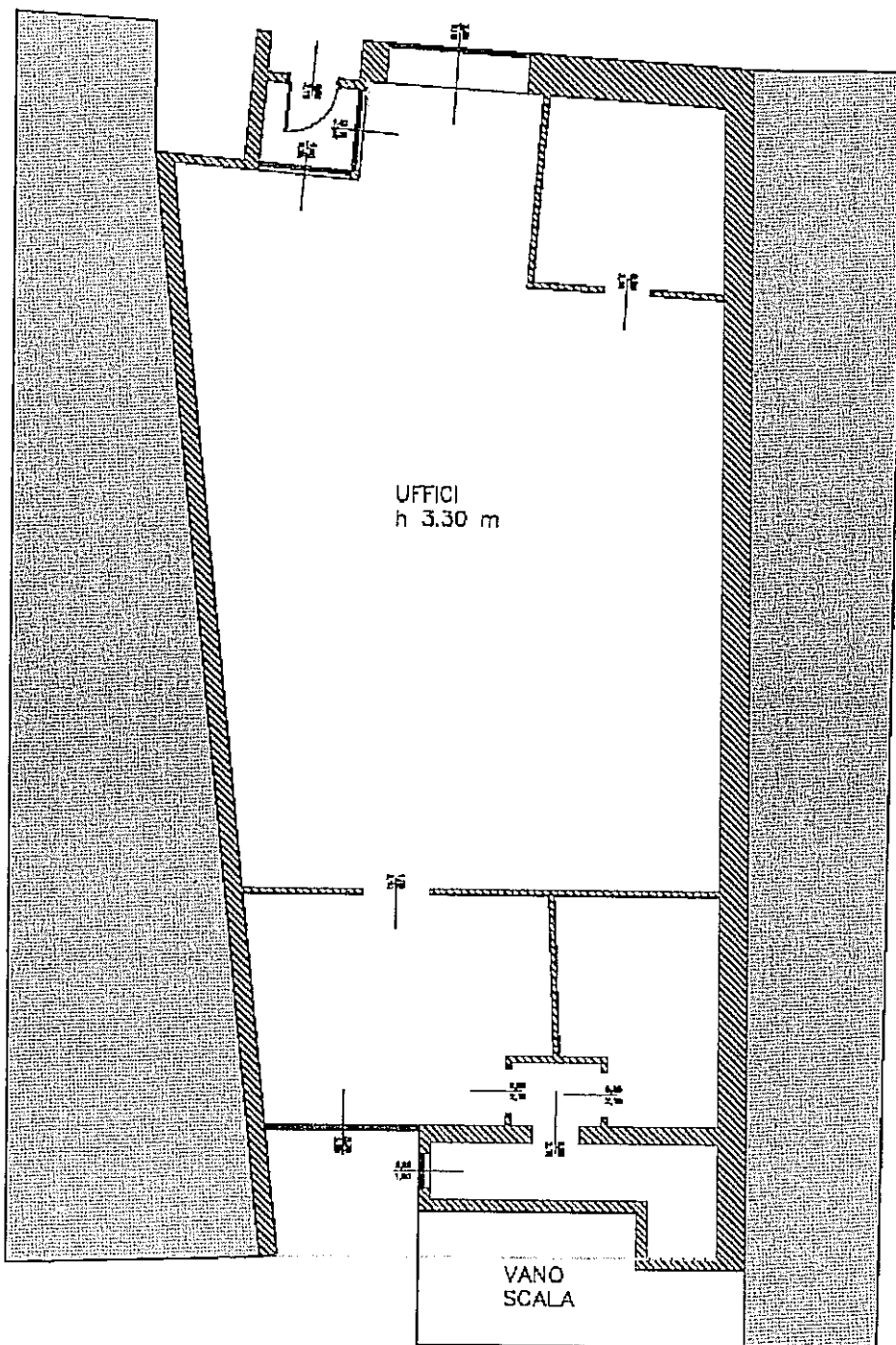


8



PIANO TERRA

CORSO MATTEOTTI

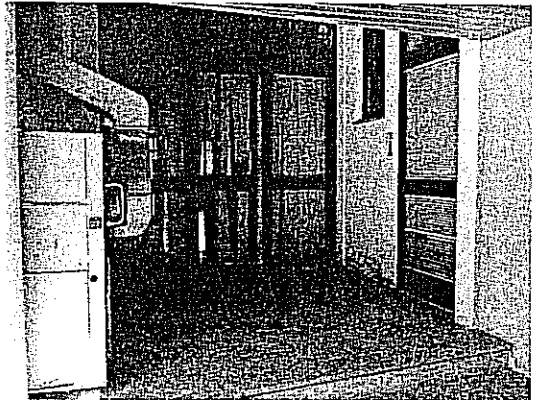




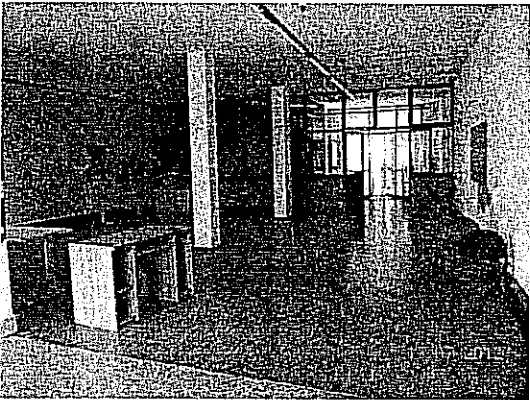
RILIEVO FOTOGRAFICO



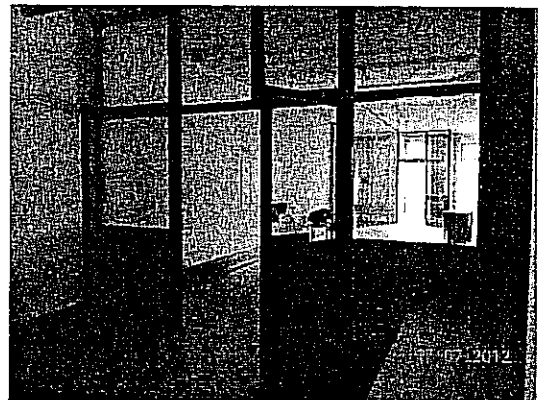
Ingresso da c.so Matteotti



Ingresso dal cortile interno



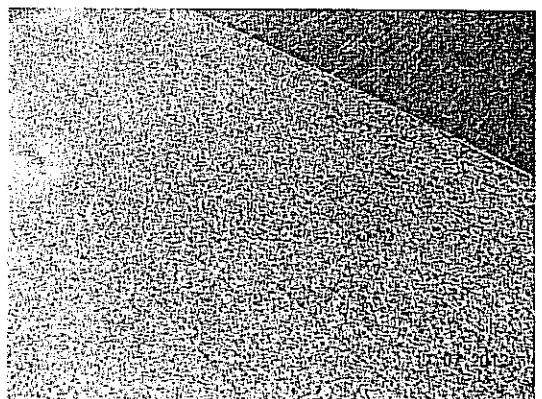
Spazi interni



Spazi interni



Servizi igienici



Particolare pavimenti

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2012

Data: 06/06/2012 - Ora: 14.58.49

Visura n.: T485535 Pag: 1

Dati della richiesta  
 Comune di OLEGGIO ( Codice: G019)  
 Provincia di NOVARA  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio: 38 Particella: 8764 Sub.: 7

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		38	8764	7			A/10	I	7 vani	Euro 1.193,02	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 n. 7393 .1/2011 in atti dal 20/01/2011 (protocollo n. NO001R229) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Indirizzo

INTESTATO

CORSO MATTEOTTI piano: T.

N.	COMUNE DI OLEGGIO con sede in OLEGGIO	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/1991 Vollura n. 10848 .1/1991 in atti dal 15/11/2001 (protocollo n. 215076) Repertorio n. : 39220 Rogante: PEDRAZZOLI Scde: NOVARA Registrazione: UR Scde: NOVARA n: 2755 del 01/10/1991 VENDITA	NOVARA		

Mappati Terreni Correlati  
 Sezione - Foglio 38 - Particella 183  
 Sezione - Foglio 38 - Particella 818

Rilasciata da: Servizio Telematico