

Stampa Analitica Archiflow

Archivio	PROTOCOLLO UNICO RA	Tipo Documento	Posta in arrivo
Numero protocollo	0079118/22	Protocollo mittente	
Data protocollo	01-03-2022	Data protocollo mittente	28-02-2022
Numero di pagine	1	Progressivo assoluto	5634420

Tipologia spedizione

PEC

Numero raccomandata

Data visto arrivare

Ora arrivo

28/02/2022 09:45:39

Mittente

ASP1TERAMO@PEC.IT

Tag Oggetto

ASP N. 1 TERAMO

Oggetto

RISCONTRO NOTA SU PERMUTA TRA ASP 1 E COMUNE DI NERETO

Servizio destinatario

DPG022@PEC.REGIONE.ABRUZZO.IT;

Annotazioni

Concetta Troilo
01/03/2022
Archiviato telematicamente il 01/03/2022 alle 16:46:16

Concetta Troilo
15/03/2022
Inviato a: salvatore.gizzi@regione.abruzzo.it

Utenti

Concetta Troilo
Raimondo Pascale
Katiuscia Di Meo

Uffici

Gruppi

PRT PROTOCOLLO UNICO RA
PRT001001 Ufficio protocollo

PRT001 Dirigente
PRT001001 Responsabile ufficio
DPG022 Protocollo
DPG022 Dirigente

Utenti cc

Uffici cc

Gruppi cc

Anagrafica

Impronta Documento

F2AD12CD1B4A48CDC7AA931611A4F0E7AA0F417DE990EDAC595EFDD47A739267



Salvatore Gizzi

Da: ASP1 TERAMO <asp1teramo@pec.it>
Inviato: lunedì 28 febbraio 2022 09:46
A: dpg022@pec.regione.abruzzo.it
Oggetto: riscontro nota su permuta tra ASP 1 e Comune di Nereto
Allegati: NOTA PROT N. 76 DEL 28.02.2022.pdf; PERIZIA ASSEVERATA PERMUTA NERETO.pdf

In allegato nota prot n. 76 del 28.02.2022 su permuta tra ASP 1 Teramo e Comune di Nereto.

Distinti saluti

Sandra Di Domenico

AZIENDA PUBBLICA SERVIZI ALLA PERSONA



Sede Legale: Viale Crispi 245-Teramo c/o Casa di Riposo "G. De Benedictis" -Tel. 0861-4281

PROT. N. 76 DEL 28.02.2022

Via pec

Alla Giunta Regionale
Dipartimento Lavoro Sociale
via Conte di Ruvo 74
65100-PESCARA

Oggetto: permuta di terreno tra l'ASP 1 Teramo-Casa di Riposo "R. Rozzi" ed il Comune di Nereto.

A riscontro della nota prot. 52583921 del 23.11.2022 con la quale vengono richiesti approfondimenti circa la permuta da realizzarsi tra l'ASP1 Teramo-Casa di Riposo "R. Rozzi" ed il Comune di Nereto si forniscono le seguenti delucidazioni ed integrazioni:

Relativamente punto a) si comunica che per errore materiale nel dispositivo viene riportato l'anno 2021-2023 ma effettivamente la Delibera del CDA n. 14 dell'11.10.2021 è relativa all'approvazione del Bilancio di Previsione anno 2020.

Relativamente al punto b) si specifica quanto segue: la particella di proprietà dell'ASP rientra nel patrimonio indisponibile essendo afferente all'immobile ove viene effettuata attività istituzionale, così come sarà classificata la particella acquisita in permuta e sulla quale, all'epoca, venne edificata parte della Casa di Riposo in assenza del titolo di proprietà. Pertanto, con tale permuta non viene alterata la consistenza patrimoniale esistente ma, anzi, incrementata.

Punto c) si allega perizia asseverata a firma del Geom. dell'ASP Vincenzo Chiavetta contenente perizia di stima e dalla quale si evince la convenienza economica della permuta in favore dell'ASP.

Punto d) nella citata perizia viene chiaramente evidenziato che la particella oggetto di permuta attualmente risulta intestata all'ASP al "Catasto Fabbricati" mentre l'area di sedime risulta intestata al Comune di Nereto al "Catasto Terreni"; pertanto, senza la permuta in oggetto non si potrà perfezionare in capo all'ASP l'intera proprietà della Casa di Riposo.

A disposizione per ulteriori chiarimenti si inviano distinti saluti.

Il Direttore f.f.
Sandra Di Domenico



AZIENDA PUBBLICA SERVIZI ALLA PERSONA

ASP n. 1 della Provincia di TERAMO

Viale Crispi n. 245 - 64100 TERAMO

PROPOSTA DI CESSIONE E PERMUTA

RELAZIONE TECNICA

Ditta proponente: ASP n. 1- TERAMO



Il tecnico
Geom. Vincenzo Chiavetta

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. VERIFICA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI.....	5
3. PASSAGGIO DI PROPRIETÀ E PERMUTA.....	9
4. CONCLUSIONE.....	15

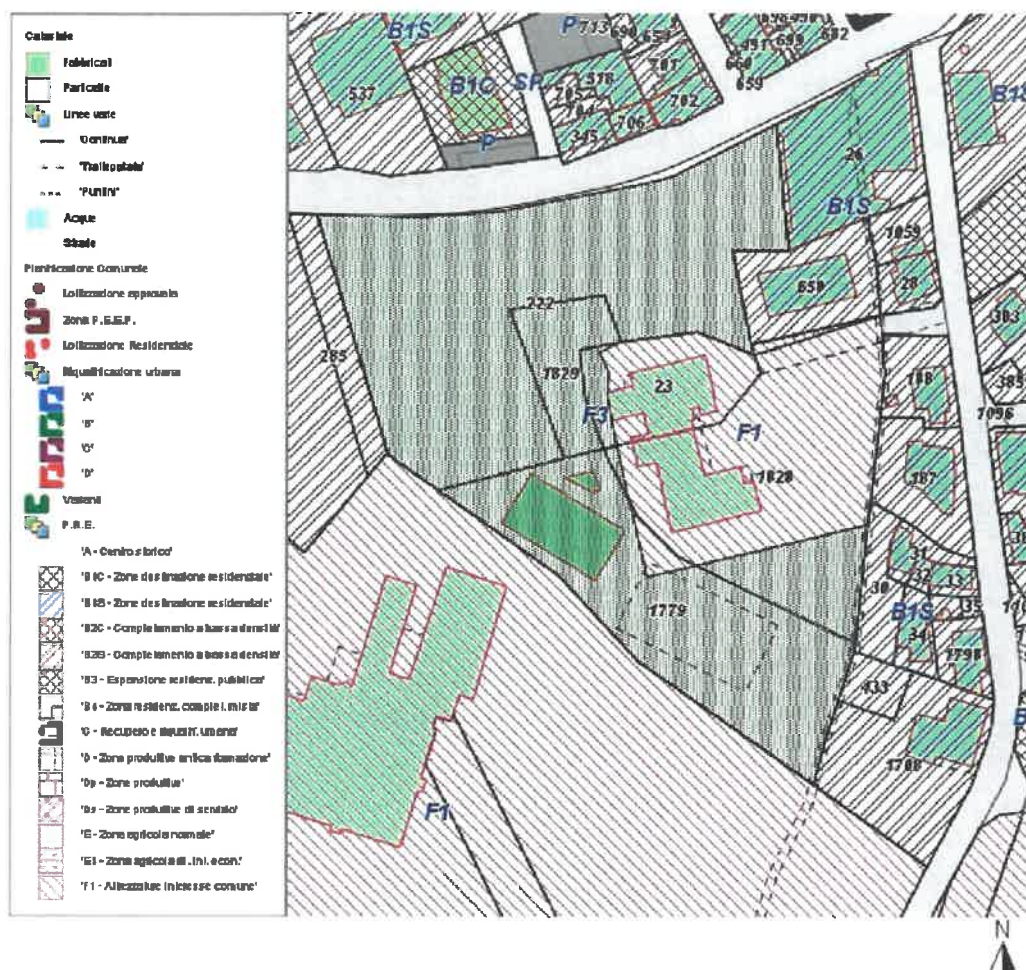
1. PREMESSA

La casa di riposo “Rosina Rozzi”, sita a Nereto in via Italo de Berardiniis, è una struttura destinata al ricovero degli anziani. Il fabbricato, che nel corso degli anni ha subito diversi ampliamenti, partendo da un impianto originario posizionato sulla sola particella n. 23, è ubicato in via Italo de Berardiniis a Nereto e ad oggi occupa le particelle 23, e 1828 del fg. N. 6.



Estratto mappa catastale FG. 6

Urbanisticamente il fabbricato è collocato nella zona F1 di cui si riporta successivamente un estratto dello strumento urbanistico vigente.



La zona ove sorge il fabbricato è circondata a sud ed a ovest e in parte a nord, da aree destinate a verde pubblico (F3) mentre ad est e nord da aree private con vocazione residenziale.

Proprietaria del fabbricato destinato a casa di riposo è l' Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "A.S.P. 1 TERAMO" derivante dalle Istituzioni Pubblica di Assistenza e Beneficenza. La trasformazione delle I.P.A.B. in A.S.P. (Azienda Pubblica di Servizi alla Persona) è stata approvata con Delibera di Giunta della Regione Abruzzo.

2. VERIFICA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

L'intestazione catastale delle particelle su cui sorge la casa di riposo risulta essere:

FG	part.	sup	intestazione
6	1828	4190	AZIENDA PUBBLICA SERVIZI ALLA PERSONA ASP N. 1 DELLA PROVINCIA DI TERAMO con sede in TERAMO
			ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI NERETO
6	23	1017	AZIENDA PUBBLICA SERVIZI ALLA PERSONA ASP N. 1 DELLA PROVINCIA DI TERAMO con sede in TERAMO

Inoltre l'intero comprensorio ove sorge la residenza per anziani ha la seguente intestazione catastale.

FG	part.	sup	intestazione
6	1829	750	AZIENDA PUBBLICA SERVIZI ALLA PERSONA ASP N. 1 DELLA PROVINCIA DI TERAMO con sede in TERAMO
6	222	6450	ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI NERETO
6	1779	3791	COMUNE DI NERETO con sede in NERETO

Con particolare riferimento alla part. 1828 risulta catastalmente intestata sia al Comune di Nereto che all'ASP1 ma con diritti differenti come si evince dall'estratto della visura catastale.

> Intestati catastali

➤ 1. AZIENDA PUBBLICA SERVIZI ALLA PERSONA ASP N. 1 DELLA PROVINCIA DI TERAMO (CF 01920870670)

Sede in TERAMO (TE)

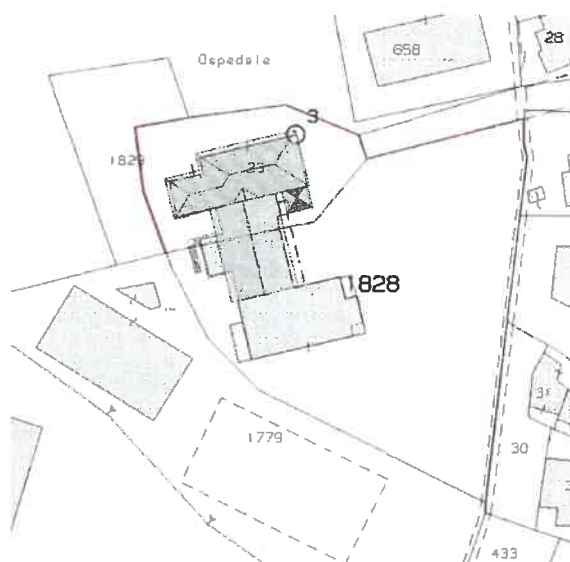
Dritto di: Proprietà' superficiale per il fabbricato per 1/1

➤ 2. COMUNE DI NERETO (CF 00422080671)

Sede in NERETO (TE)

Dritto di: Proprietà' per l'area

L'area risulta quasi totalmente recintata (in rosso nella piantina). In particolare la zona a confine con proprietà privata è limitata da recinto in rete metallica su muretto in c.a., la zona a nord è realizzata in parte con rete metallica ed in parte con muro.



Zona di ingresso



Recinto ad est con privato



Recinto ad est con privato



Recinto campo



Recinto campo



Recinto Nord Ovest



Recinto Nord Ovest



Recinto Nord Ovest

3. PASSAGGIO DI PROPRIETÀ E PERMUTA.

La relazione ha lo scopo di definire i confini e le modalità di passaggio di proprietà della particella 1828 che è da sempre in uso della struttura sanitaria.

Come in premessa relazionato la destinazione d'uso della stessa particella è **prevalentemente F1** – **Attrezzature di interesse comune.**

Ricade	Strumento	Zona
77,2%	PRE	F1
19,6%	PRE	F3
3,2%	PRE	SP

La sottozona F1 riguarda aree destinate a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo realizzabili da Amministrazioni ed Enti pubblici, da società pubblico-private o da privati tramite



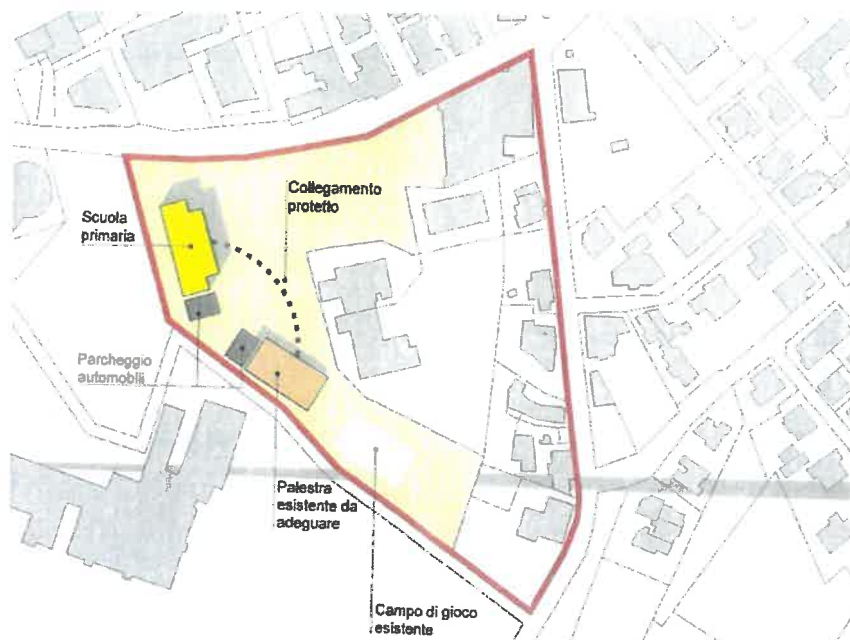
Convenzione con l'Amministrazione Comunale. Gli usi consentiti sono individuati all'art. 4.3 punto 4 (d1,d3,d4,d5,d6 e c1 nella percentuale massima del 25% della SUE ammissibile [OSS. 86]) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRE.

- d1) attrezzature culturali come musei, biblioteche, centri e sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, attrezzature religiose;
- d3) attrezzature di interesse comune e generale comprendenti servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e scuole speciali;
- d4) scuole superiori in tutte le loro articolazioni con i relativi spazi destinati a servizi;
- d5) università, centri di formazione superiore e/o di ricerca con annessi servizi;
- d6) attrezzature sociosanitarie quali cliniche, poliambulatori, servi per gli anziani e portatori di handicap, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione;**
- c1) uffici pubblici e privati di grandi dimensioni, attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, bancarie, finanziarie ed assicurative, sedi di istituti di ricerca, di servizi di informatica ed elaborazione dati aventi SUE superiore a 200 mq, ecc.;

Considerato tuttavia l'esistenza della struttura sanitaria è naturale che la vocazione urbanistica del sito sia proprio quella indicata al punto d6. Ben si comprende inoltre come, nello spirito della redazione del PRE, si sia indicata la zona come unica possibilità di ampliamento della casa di riposo Rosina Rozzi.

Pertanto l'area che ad oggi è in uso al Comune poco potrebbe essere sfruttata con possibilità edificatoria diversa da quella d6.

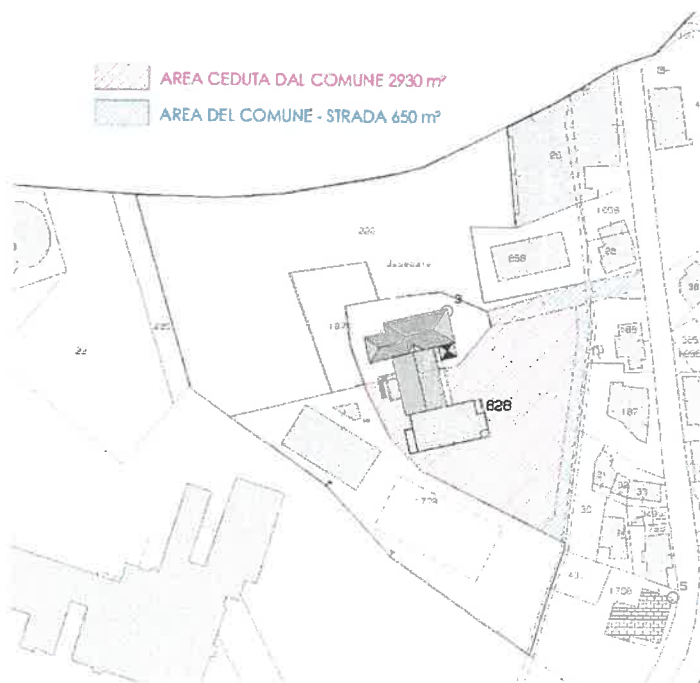
Ad avvalorare questa tesi è la programmazione, tra le opere pubbliche del comune di Nereto, della costruzione di un edificio scolastico che si sviluppa nella zona Nord Ovest dalla casa di riposo sulla particella 222. Infatti con delibera n. 114 del 06/09/2019 il comune di Nereto ha approvato lo studio di fattibilità per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico per scuola Primaria ed uffici amministrativi; funzionale all'edificio scolastico risulta essere l'attuale part. 1829 di proprietà ASP n. 1.

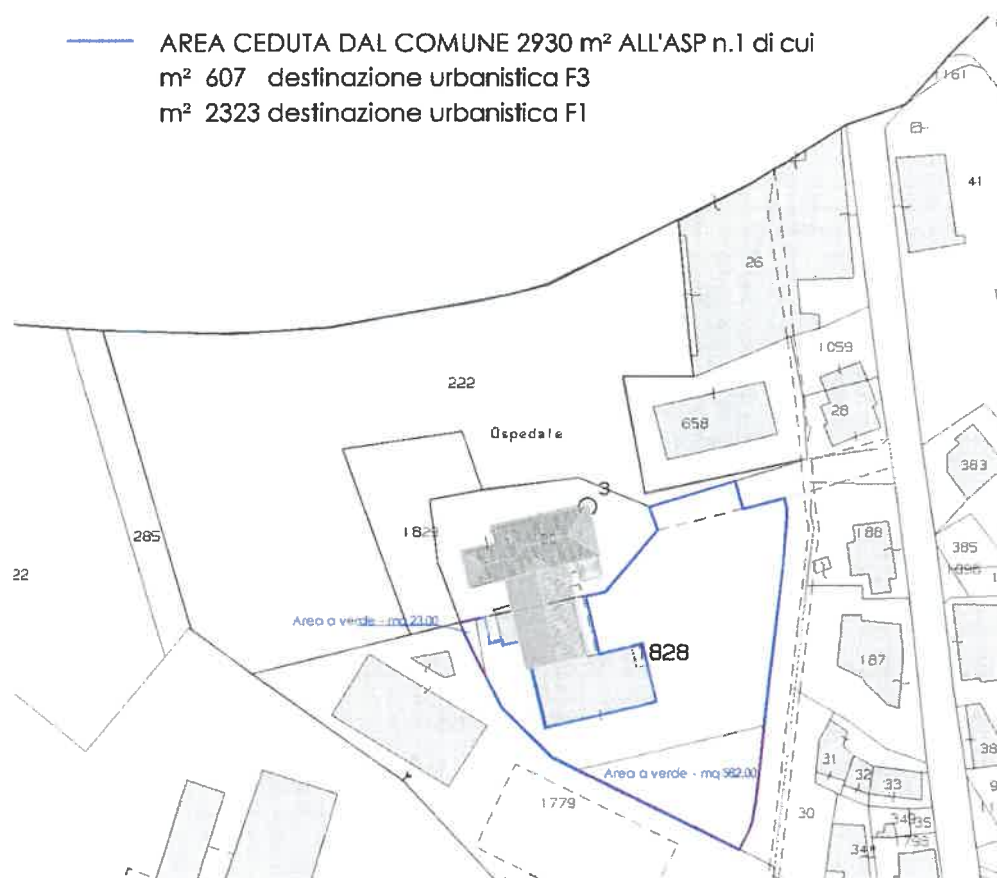


Inoltre, la casa di Riposo "Rosina Rozzi" è una struttura di primaria importanza nel territorio della Val Vibrata che ad oggi ospita n. 70 persone della terza età.

Inoltre nei piani aziendali è previsto un ampliamento, mediante trasformazione, della stessa struttura.

Pertanto si propone un passaggio di proprietà di **parte della particella 1828 alla ASP1 per una superficie di circa 2930 m².**





Il calcolo della superficie tiene conto del fatto che, la proprietà dell'area ove sorge il fabbricato è già dell'ASP1 per 610 m².

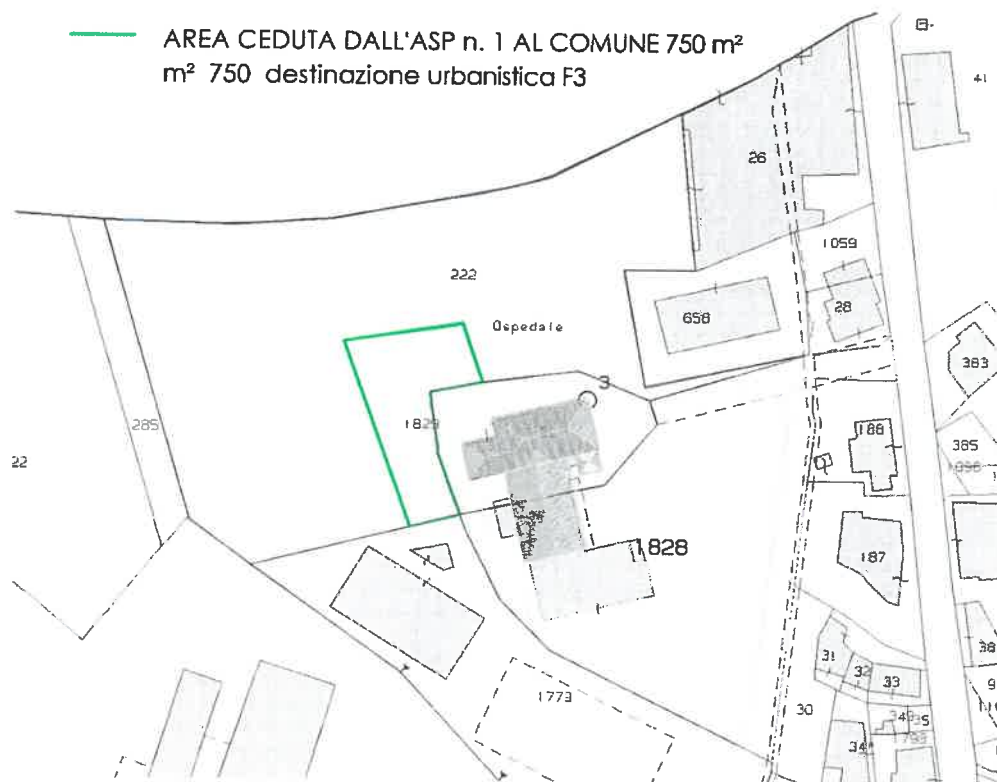


Pertanto alla totalità della superficie pari a 4190 m² va sottratta la superficie della strada e la superficie ove sorge il fabbricato.

$$S_{ceduta} = S_{1828} - S_{strada} - S_{fabb.} = 4190 - 750 - 610 = m^2 2830$$

L'individuazione della linea di frazionamento è tale da lasciare a nord l'attuale recinzione e cancello d'ingresso della residenza per anziani e ad est, a confine con le residenze private, una strada utile di 3.50 m. La realizzazione della strada permettere un ingresso agevole alla struttura sportiva bocciodromo e campo di calcetto, che ad oggi non sono fruibili da mezzi meccanici se non passando dal cancello della casa di riposo.

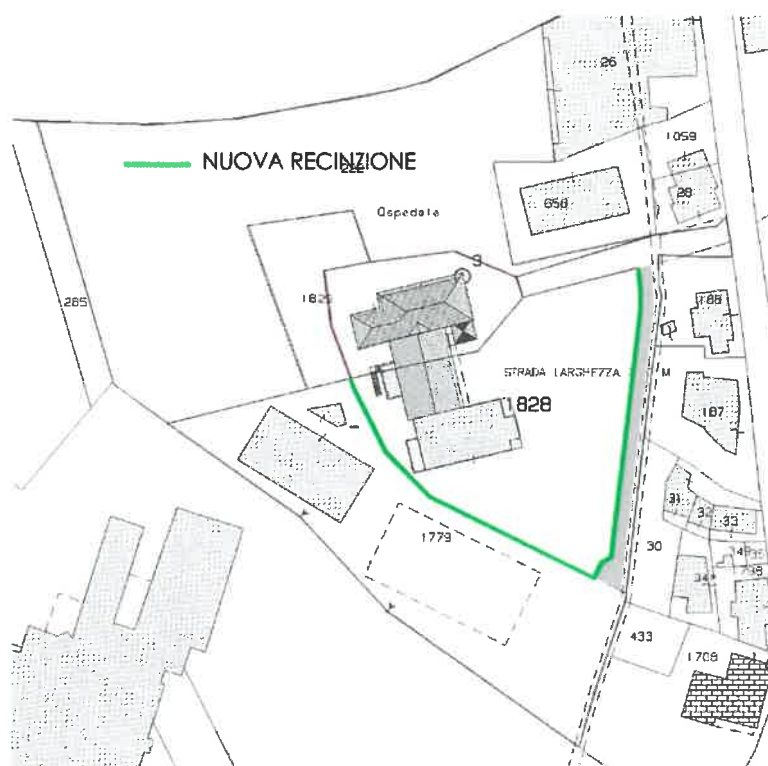
L'ASP 1 – Teramo cederà al comune di Nereto la totalità della **particella 1829** per una superficie di 750 m², **particella che di fatto è già utilizzata dal Comune come area a verde pubblico.**



Il passaggio di proprietà sarà a carico dell'ASP 1 che si impegnerà a realizzare il frazionamento e la recinzione dell'area di sua competenza.

In particolare verrà realizzata una recinzione in rete metallica dell'altezza 180 cm con paletti in ferro infissi nel terreno.

La recinzione sarà eseguita come da schema allegato.



cod.	Descriz.	Unit.	Quantità Parziali				QUANTITA'	Prezzo	IMPORTO
			n.	a	b	H/ Peso	TOTALE	Unitario	
E.23.70 10.b	Recinzione con rete metallica a maglie romboidali con filo del 17, posta in opera su paletti metallici a T zincati da 50mm e cantonali, posti ad interasse non superiore a 2,50m. Sono compresi: lo scavo, il blocchetto di fondazione in calcestruzzo delle dimensioni di cm 40x40x40, n. 3 ordini di filo di ferro zincato per tesatura a croce di S. Andrea e quant'altro occorre per dare l'opera finita.	mq		170,00	1,80		306,00	17,06	5.220

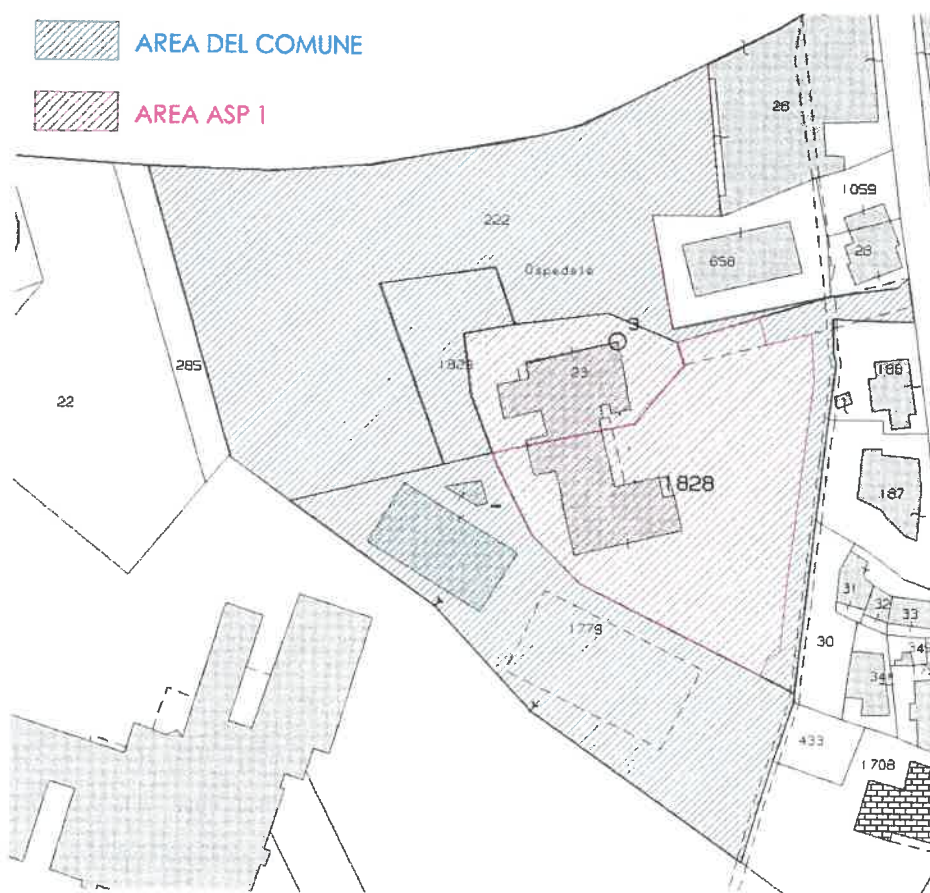
4. CONCLUSIONE

La presente relazione descrive le modalità di passaggio di una porzione dell'area della particella 1828 dal Comune di Nereto ad ASP1 – Teramo e la cessione della totalità della particella 1828 da parte dell'ASP 1– Teramo in favore del Comune di Nereto.

Lo stato definitivo sarà come da schema di seguito riportato.

L'opportunità di tale passaggio trova giustificazione nei seguenti punti:

1. L'area della part. 1828 è destinata dal PRE a zona F1 - aree destinate a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo. Il comune di Nereto nella programmazione delle opere pubbliche non ha pianificato la realizzazione di strutture allo scopo destinate. Pertanto l'area in futuro potrà essere utilizzata dalla sola ASP1;
2. L'ASP 1- TERAMO nei programmi di sviluppo ha intenzione di ampliare la recettività della struttura di assistenza agli anziani e pertanto il centro di Nereto diventerebbe polo di riferimento dell'intera Val Vibrata.
3. Il Comune di Nereto potrebbe realizzare sulla part. 222 un nuovo plesso scolastico: la cessione da parte dell'ASP 1 della part. 1829 diventerebbe indispensabile alla fruizione di detto polo.



Planimetria finale

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico comparativa. Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione quale area edificabile (assimilabile al bene di cui trattasi) e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (centro abitato di Nereto). E' opportuno precisare che, come già riportato in precedenza che il complesso edilizio è caratterizzato da una non comune dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati, e pertanto le indagini di mercato condotte nella zona non hanno permesso l'acquisizione di un numero di dati sufficienti (prezzi delle compravendite) riferiti ad immobili comparabili con quello in argomento. Pertanto, in relazione a ciò, si è ritenuto di utilizzare per la comparazione anche i dati emersi dalle indagini effettuate nella zona omogenea di Nereto, dove è stato possibile acquisire valori di compravendite con minimi e massimi riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, possano essere confrontati con le aree in questione.

Criterio di stima sintetico-comparativo

Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare: - all'interno del territorio di Nereto;

Determinazione del Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire al complesso edilizio in parola, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento a criteri di omogeneizzazione. Il predetto canone unitario è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi.

Si evidenzia il fatto che il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 35,00 per la zona F1 ed € 50,00 per la zona F3 aree destinate a sede di servizi pubblici è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Nereto per le utilizzazioni di tipo terziario (uffici o tipologie assimilabili) e ciò anche in relazione alla contrazione del mercato attuale per effetto della crisi in atto. Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, ed alla "singolarità" del complesso in esame, sia per quanto riguarda le

caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata in complessivi mq. 1032,86, si ottiene il più probabile valore di mercato ad € 992.877,99 ed in cifra tonda € 992.500,00.

CONCLUSIONI

Area ceduta dal Comune di Nereto

mq. 607 F/3 x € 50,00= € 30.350,00

mq. 2.323 F/1 x € 35,00= € 81.305,00

totale valore

€ 111.655,00

Area ceduta dall'Asp n. 1

mq. 750 F/3 x € 50,00 = € 37.500,00

Lavori di recinzione da eseguire a cara e spese dell'ASP € 5.220,00

Spese per la redazione del frazionamento € 2.500,00

totale valore

€ 45.220,00

Pertanto, la permuta di che trattasi è senz'altro vantaggiosa per l'ASP n. 1 di Teramo e permetterà, così di regolarizzare uno stato di fatto esistente ormai da oltre cinquant'anni.

ASSEVERAZIONE DI CONGRUITA'

Il sottoscritto tecnico

Geom. Vincenzo CHIAVETTA, in qualità di tecnico dipendente part time, della ASP n. 1 di TERAMO, in relazione allo STUDIO DI FATTIBILITA' DI UNA CESSIONE E PERMUTA DI TERRENI nel Comune di Nereto, consapevole della responsabilità che assume, consapevole di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'articolo 359 del codice penale e delle sanzioni previste in caso di falsa attestazione resa in tale qualità dall'articolo 481 del codice penale,

DICHIARA E ASSEVERA

sotto le proprie personali responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci, così come stabilito dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:

Teramo li 25/02/2022

IL TECNICO INCARICATO

Geom. Vincenzo Chiavetta

