

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CELLE LIGURE



REP. 2695

(Prov. di Savona)

ACQUISIZIONE IMMOBILE EX CINEMA "GIARDINO" SITO IN CELLE LIGURE PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO POLIVALENTE

L'anno duemilatre addì sedici del mese di giugno nella Casa Comunale.

Avanti di me, Silvano Ferrando, Segretario Capo del Comune di Celle Ligure, ed in tale qualità ufficiale rogante il presente atto, sono personalmente comparsi i Sigg.:

1) ZUNINO Franco, nato a Savona il 28/08/1954, domiciliato per la carica in Celle Ligure - Via Boagno 11 (C.F. ZNN FNC 54M28 I480J) il quale interviene in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Celle Ligure (P.I: 00222000093) che rappresenta nella sua qualità di Direttore Area Tecnica, ai sensi dell'art. 72 comma 1 dello Statuto Comunale approvato con deliberazione n° 59 del 11/11/1999;

2) ROMANO Stefano nato a Genova il 11/11/1963 (C.F. RMN SFN 63S11 D969K) e residente a Celle Ligure Via Alla Costa 18 in qualità di unico proprietario del bene immobile sito in Celle Ligure, Via Privata Avogadro 18, dottore commercialista, il quale dichiara di essere celibe;

Le convenute parti, della cui identità personale io Segretario sono certo, dichiarano di comune accordo e con il mio consenso di rinunciare alla assistenza di testimoni

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 81 del 07/02/2000

veniva approvato il Piano Urbanistico Comunale che all'art. 60 punto 8.2 prevede la possibilità di effettuare un intervento di recupero del volume dell'ex cinema Giardino da adibirsi ad attività sociali, culturali, sportive di pubblico esercizio e a servizi;

- che nel programma triennale opere pubbliche, documento facente parte del Bilancio di Previsione per l'esercizio 2002 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 dell'8/03/2002 era previsto l'acquisto di tale immobile;

- che con determinazione n° 1238 del 13/12/2001 del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata è stato affidato allo Studio Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo l'incarico per uno studio di fattibilità per la realizzazione di una struttura polivalente, nel volume in questione da recuperare, nonché una perizia sul valore dell'area e dei manufatti esistenti;

- che con Deliberazione di Giunta Comunale n° 95 in data 14/06/2002 è stata approvata la perizia tecnica per l'acquisizione dell'area ex cinema "Giardino", predisposta, in data 19/03/2002, dallo Studio Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo, dal quale si evince che l'immobile in questione ha un valore di Euro 369.500,00, superiore alla somma di Euro 361.519,82 richiesta e concordata con il proprietario Sig. Romano Stefano (allegato "A");

- che con determinazione del Direttore Area Territorio e Ambiente n° 575 del 03/10/2002 si è provveduto all'impegno di spesa per la somma di Euro 361.519,82 (trecentosessanunomilacinquecentodiciannove/82) in favore del Sig. Romano Stefano, a seguito di concessione del mutuo da parte



[Handwritten signatures and initials on the right margin]

della Cassa Depositi e Prestiti, ns. prot. 14362 del 21/09/02;

- che in data 19/03/2003 numero di repertorio 2674, è stato stipulato il preliminare di compravendita che stabilisce il termine entro il quale l'immobile viene trasferito al Comune di Celle Ligure con atto pubblico;

Tutto ciò premesso, approvato e ritenuto quale parte integrante del presente atto, in esecuzione delle predette deliberazioni, i detti componenti

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1) La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) Il Sig. Romano Stefano, nato a Genova il 11/11/1963, cede ed in piena proprietà trasferisce da oggi per le proprie ragioni al Comune di Celle Ligure che accetta e acquista in forza del preliminare di vendita numero di repertorio 2674 del 19/03/2003 l'edificio ex cinema "Giardino" in Celle Ligure Via Avogadro 18, e precisamente:

n° 01 Stabile, con antistante e circostante terreno, adibito a ex cinema, composto di cabina di proiezione, due ripostigli, due servizi e biglietteria, in via privata Avogadro civ. 18, censito al F. 10 mappale 344 sub 1 graffato al mappale 358 a seguito di denuncia di variazione n° 114E/86.

A confini: Condominio di Proprietà Avogadro, giardino condominiale di Via alla Costa 18, parcheggio Condominio via P. Avogadro 16

- Appartamento in Via Privata Avogadro civ. 18, posto al piano 1° composto di numero due vani con cucinino e bagno censito al F. 10 mapp. 344 sub 2 Via Privata Avogadro, a seguito di denuncia di variazione n° 114E/86.



A confini: muri perimetrali verso il terreno annesso al cinema a due lati, la cabina del cinema dal terzo lato e muri perimetrali verso Via Privata Avogadro;

3) La parte venditrice dichiara che per l'appartamento sito in Via Privata Avogadro 18 è stata presentata al Comune di Celle Ligure domanda di concessione in sanatoria in data 19 febbraio 1986 rilasciata dallo stesso in data 23/06/1990;

4) La parte venditrice dichiara altresì, che l'immobile adibito a cinema, non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione;

5) La parte venditrice dichiara che gli immobili ceduti sono di sua piena ed esclusiva proprietà, essendogli pervenuti in virtù dell'atto di successione rep. n° 39232/14280 del 16/11/1989, a rogito del dott. Giovanni Battista Gambetta notaio in Savona, trascritto presso i Registri Immobiliari di Savona in data 04/12/1989: di tali beni mi viene presentato certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Celle Ligure (Allegato B) con dichiarazione da parte dell'alienante che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

6) La proprietà degli immobili venduti, ad ogni effetto di legge attivo e passivo, viene trasferita al Comune acquirente dalla data odierna;

7) Gli immobili vengono ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e comunque liberi da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;

8) Il prezzo pattuito ed accettato dalle parti, inteso a corpo e non a

The right margin of the document contains three distinct handwritten signatures or initials. The top one is a cursive signature that appears to be 'Am'. Below it is a signature that looks like 'F. L.'. The bottom one is a more complex, scribbled signature.

misura, viene fissato in Euro 361.519,82 (euro trecentosessantunomilacinquecentodiciannove/82) somma che la parte venditrice riconosce di aver ricevuto in data odierna, al momento della sottoscrizione del presente atto, giusto mandato n°2070 in data 16/06/2003 di cui viene consegnato avviso dalla parte cessionaria alla parte cedente;

9) Di detta somma di Euro 361.519,82 la parte venditrice, pertanto, rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza alla parte acquirente, con rinuncia ad ogni eccezione ed alla iscrizione di qualsivoglia ipoteca legale eventualmente spettante e con ampia manleva per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in proposito. Conseguentemente la parte cedente surroga la parte cessionaria nei propri relativi diritti, ragioni ed azioni di proprietà, con l'obbligo delle pubbliche imposte e delle contribuzioni di legge.

10) La parte alienante, da me Segretario rogante ammonita sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, attesta, in ottemperanza al disposto dell'art. 3 del D.L. 27/04/1990 n. 90 convertito in Legge n. 165/1990, che il reddito fondiario delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione. Dichiaro inoltre, ai sensi e per gli effetti dell' art. 40 della L. 28/02/85 n° 47 ed ai fini della regolarità urbanistico-edilizia che la costruzione dei fabbricati rientranti nella presente compravendita così come sopra specificati è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre



[Handwritten signatures and scribbles on the right margin]

1967.

11) il presente contratto sarà registrato e trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Savona con spesa a totale carico del Comune;

Richiesto, io Segretario ho redatto il presente atto, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia in tutto da me diretta, che consta di numero cinque facciate scritte per intero e righe otto della sesta, oltre le firme che seguono, e che lo dichiarano rispondente alla loro volontà e meco lo sottoscrivono come segue:

IL COMUNE DI CELLE LIGURE

SIG. ROMANO STEFANO

II SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signatures]

COMUNE DI CELLE LIGURE

€
L. 250.000

Lire Duecentocinquantamila

Eseguita Registrazione,
al n° 1621 mod. 1V
Addl 26/06/63
Visto

[Handwritten signature]
[Circular stamp]

OGGETTO. ACQUISIZIONE IMMOBILE EX CINEMA GIARDINO - APPROVAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 07/02/2000 veniva approvato il Piano Urbanistico Comunale che all'art. 60 punto 8.2 prevede la possibilità di effettuare un intervento di recupero del volume dell'ex cinema "Giardino" da adibirsi ad attività sociali, culturali, sportive di pubblico esercizio o a servizi;
- che con determinazione n.1238 del 13 dicembre 2001 del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata è stato affidato allo Studio Pasquale e Luisa Gabbarla Mistrangelo l'incarico per uno studio di fattibilità per la realizzazione di una struttura polivalente, nel volume in questione da recuperare, nonché una perizia sul valore dell'area e dei manufatti esistenti;

VISTO:

- la perizia tecnica predisposta in data 19 marzo 2002 dallo Studio Pasquale e Luisa Gabbarla, dal quale si evince che l'immobile in oggetto ha un valore di € 369.500,00;

CONSIDERATO:

- che il proprietario dell'immobile, sig. Romano *Stefano*, con nota del 04/03/02, si era dichiarato disponibile alla vendita di tale immobile per una somma pari a € 361.519,82;
- che la spesa relativa all'acquisto di cui sopra trova copertura finanziaria al cap. 7171 del PEG 2002, previa concessione di mutuo da richiedere alla Cassa DD.PP.;

VISTI i pareri favorevoli resi dal Direttore Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 dlgs 267/00;

Con voti favorevoli, unanimi, palesi

DELIBERA

1. di approvare la perizia tecnica per l'acquisizione dell'area ex Cinema "Giardino", predisposta, in data 19 marzo 2002, dallo Studio Pasquale e Luisa Gabbarla Mistrangelo, dal quale si evince che l'immobile in questione ha un valore di € 369.500,00, superiore alla somma di € 361.519,82 richiesta e concordata con il proprietario sig. Romano *Stefano*...;
2. di dare atto che la spesa di € 361.519,82 di cui sopra trova copertura finanziaria al cap. 7171 del PEG 2002, previa concessione di mutuo da richiedere alla Cassa DD.PP.;
3. di impegnare il Direttore Area Tecnica all'adozione degli atti successivi a tale delibera.

Successivamente con voti favorevoli, unanimi, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 dlgs 267/00.

OGGETTO: ACQUISIZIONE IMMOBILE EX CINEMA GIARDINO - APPROVAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA.

Per la REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere FAVOREVOLE

IL DIRETTORE
AREA TECNICA
(Ing. F. ZUNINO)



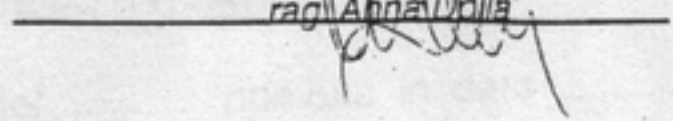
Celle Ligure, 14/05/02



Pervenuta al Servizio Ragioneria in data _____

Per la REGOLARITA' CONTABILE: si esprime parere FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO BILANCIO
E CONTABILITA'
(Rag. S. KERTESZ)
Il Direttore dell'area
Economico - Finanziaria
rag. Anna Della

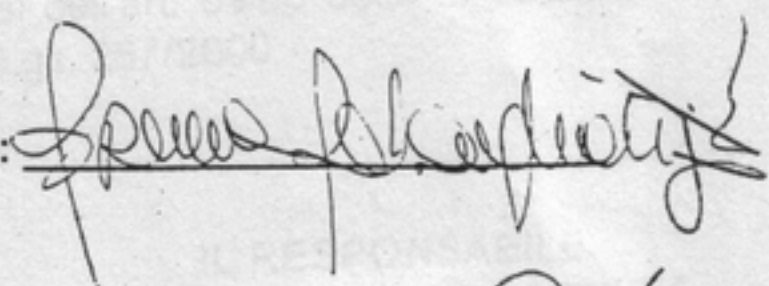
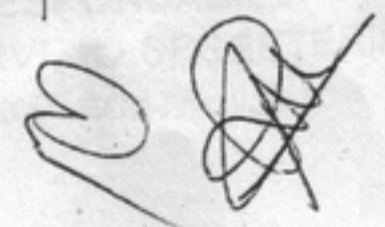


Celle Ligure, 14/05/02



Pervenuta al Servizio Segreteria in data _____

Firma:

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Remo Zunino

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Silvano Ferrando

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente verbale e' stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarra' per quindici giorni consecutivi.

Li' 23 GIU. 2002

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Silvano Ferrando

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li 23 GIU. 2002

X IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO SEGRETERIA



DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- Trasmessa al CO.RE.CO. con elenco n. del ricevuta in data
Prot. n.

- Richiesti chiarimenti con Ordinanza n. di Prot. del evasa con nota n.
..... di prot. del e ricevuta in data n. di Prot.

5 LUG. 2002
- Divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 59/60 della L. 10/2/53 n.
62, della L.Reg. 58/95 e dell' art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000.

Celle L. li 5 LUG. 2002

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO SEGRETERIA
F.to (Carlo Miglia)



COMUNE DI CELLE LIGURE

Provincia di Savona

Oggetto: PERIZIA TECNICA PER L'ACQUISIZIONE DELL'AREA EX CINEMA GIARDINO
nell'ambito T5 del vigente P.U.C. del Comune di Celle Ligure

REDATORE: Arch. Pasquale Gabbaria Mistrangelo

PREMESSA

La presente perizia tecnica viene redatta al fine di valutare il valore di mercato dell'area e dell'immobile già destinato a locale per proiezioni cinematografiche al coperto, siti nel Comune di Celle Ligure di proprietà del Sig. Stefano Romano, nato a Genova l'11/11/1963, residente a Celle Ligure in Via alla Costa 18, cod. fisc. RMN SFN 63S11 D969K.

L'immobile in origine censito al NCEU Foglio n° 10 mapp. 345 è composto da un'area di 864 mq di forma pressoché rettangolare, sulla quale sorge un volume a due piani in muratura di 673 mc destinato, a piano terra, a biglietteria e servizi per il pubblico e, al primo piano, ad abitazione.

Sulla rimanente parte dell'area sorge una struttura prefabbricata in elementi metallici e coperta in tela, che costituiva la "sala" del cinema per complessivi 4800 mc.

Il tutto risulta di proprietà esclusiva del Sig. Stefano Romano.

La presente perizia non tiene conto dell'esistenza di eventuali servitù o vincoli di qualsiasi natura eventualmente gravanti sul bene in oggetto.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova ubicato in Celle Ligure in Via privata Avogadro.

17100 SAVONA - VIA POGGI, 6/3 - Tel. e Fax 019 82 65 02 - gabbaria@libero.it

Partita I.V.A. 01236650097

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il manufatto "ex Cinema Giardino" copre quasi totalmente l'area di proprietà, che misura 864 mq: solo una piccola striscia larga 3,50 m e lunga 32 m, per complessivi 112 mq, non è occupata da alcun volume. Tale superficie era utilizzata come via di fuga, sul lato a ponente, del cinema quando l'impianto era in funzione.

Come già precisato, la forma dell'area è rettangolare con quote altimetriche pressoché omogenee sui lati sud, est e ovest; solo sul lato nord l'andamento è in salita e segue la strada d'accesso (via privata Avogadro) ai palazzi che, ad est, dominano l'area da acquisire.

Il manufatto "cinema", come sinteticamente già enunciato, è composto da due parti ben distinte:

1. il corpo in muratura in corrispondenza dell'ingresso a nord che comprende, a piano terra un volume lungo 21,60 m e largo 3,60 m.

Esso è composto da due vani laterali destinati a biglietteria, deposito, servizi igienici e corpo scale per salire al primo piano ove è ricavato un alloggio di tre vani più servizi, la cabina di proiezione cinematografica, l'arrivo del vano scale e un ampio loggiato di 36 mq.

Il volume complessivo dell'edificio, in muratura, è di 673 mc (esclusa la parte a piano terra inglobata nella sala).

Lo stato di conservazione del manufatto è scadente a causa del completo abbandono di cui il cinema è stato oggetto: chiuso da diversi anni necessiterebbe di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per bloccare il processo di degrado in atto.

2. la sala di proiezione vera e propria di 4800 mc (614 mq di superficie) che si sviluppa dall'ingresso verso sud.

L'involucro è costituito da pareti in muratura, alte 3,50 m, e da una struttura a capriate metalliche che, alte da terra 7,00 m, delimitano lo spazio della sala cinematografica, coperto da teloni agganciati alle capriate stesse.

Questa parte del complesso presenta condizioni di degrado ancora più evidenti rispetto al corpo in muratura descritto nel punto precedente.

STATO DELL'IMMOBILE

Come già indicato nella descrizione l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione.

La parte in muratura manifesta quei segni di degrado caratteristici di un abbandono edilizio ormai prolungato: intonaci parzialmente staccati in alcuni punti, serramenti privi di manutenzione, aggressione diffusa di erbacee e muffe portate dall'umidità. La capacità statica appare comunque inalterata e rispondente ai requisiti di sicurezza.

Studio Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati - Savona

In condizioni peggiori, sia dal punto di vista delle componenti morfologico-costruttive sia dal punto di vista del sistema resistente, è invece la "sala" del pubblico; la struttura, in carpenteria metallica, evidenzia la mancata manutenzione che, nel tempo, ha contribuito a dare al manufatto un aspetto di abbandono e di precarietà.

I teloni di copertura sono consumati e necessiterebbero di essere sostituiti; nel complesso i materiali costruttivi di questa parte del volume appaiono di scarsa qualità.

Tutti gli impianti, inoltre, sono obsoleti e completamente fuori norma.

Anche se l'area risulta costretta in un ambito densamente urbanizzato, essendo contornata da edifici residenziali piuttosto alti su ogni lato, si può esprimere in generale un parere positivo per la sua posizione centrale nella cittadina, per la vicinanza di ampie aree a posteggio, dell'asse principale dell'Aurelia e dei servizi pubblici e commerciali.

La dimensione di 864 mq è consona alla realizzazione di un complesso ad uso pubblico conforme alle destinazioni indicate dal P.U.C..

DIMENSIONI - RIEPILOGO

Le dimensioni sono calcolate al lordo dei muri perimetrali, delle murature interne e dell'ingombro della struttura a capriate metalliche della sala.

Le misure sono state determinate parte con rilievo diretto e parte con i grafici allegati alla perizia.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)
Corpo di muratura	138*	673
Sala di proiezione	614	4800
Percorso esterno	112	
Sommano	864	5473

* Superficie coperta su due piani pari a 216 mq di pavimento

DETERMINAZIONE DEL VALORE

La stima viene fatta con l'applicazione del metodo sintetico, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti nella zona e sulla base delle effettive qualità dell'immobile tenendo conto delle potenzialità del terreno (864 mq) e delle scarse qualità materiche delle capriate che racchiudono i 4800 mc della sala.

Studio Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati - Savona

