

Allegato n. 1 al D.P. Leg.  
n. 96 del 3.7.2013



Regione Autonoma della Sardegna  
Direzione Generale delle Politiche Sociali  
Prot. Entrata del 27/02/2013  
nr. 0002497  
Classifica XVI.5.7  
12-02-00



Regione Autonoma della Sardegna  
Assessorato dell'Igiene e Sanità e  
dell'Assistenza Sociale  
Direzione Generale delle Politiche  
Sociali  
Via Roma, n° 253  
Cagliari

e p.c. Al Sig. Sindaco  
del Comune di  
Padria

Oggetto: L.R. 23/12/2005, n. 23 - Estinzione ex IPAB "Asilo Infantile" di Padria.

Il sottoscritto Enrico Baldazzi, nato a Roma il 19 febbraio 1957, nominato Commissario straordinario dell'ex IPAB indicata in oggetto con Decreto del Presidente della Regione Sarda n° 134 del 09/10/2012, ai sensi della L.R. n. 23/2005 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. n° 3/2008,

preso atto che l'Asilo Infantile in argomento:

- non ha fatto alcuna richiesta di trasformazione;
- non ha presentato né domanda di trasformazione in azienda, o associazione, o fondazione;
- non ha inoltrato domanda di fusione con altra IPAB;
- risulta inattivo da almeno un decennio;
- alla data odierna non ha personale dipendente né a ad alcun altro titolo;
- è proprietario dell'immobile sito nella via Alghero n° 21 in Padria, costituito da un edificio realizzato su due livelli, con superficie calpestabile complessiva di circa 50 mq., oltre terrazza e terreno circostante;
- non sarebbe comunque in grado di assicurare il funzionamento della struttura scolastica senza l'esecuzione di idonei e copiosi lavori di adeguamento della stessa;
- presenta, così come si evince dalle risultanze contabili trasmesse dal Parroco di Padria - Presidente pro-tempore dell'ex IPAB in questione, un saldo attivo pari a € 1.357,51 (euromilatrecentocinquantesette/51), da cui sono a dedursi i rimborsi per le spese di viaggio del Commissario straordinario per n° 3 sopralluoghi, pari a € . 601,44,

propone a codesto Assessorato, ai sensi della citata L.R. 23/2005 e del D.P.G.R. 3/2008, di procedere all'estinzione dell'ex IPAB "Asilo Infantile" di Padria, con contestuale trasferimento dei beni immobili e mobili all'Amministrazione comunale di Padria che, ai sensi della vigente normativa subentrerà nei rapporti giuridici attivi e passivi dello stesso.

In allegato alla presente, si trasmette la documentazione contabile-amministrativa (2 faldoni) consegnata dal Parroco di Padria e la relazione di stima redatta dall'Ufficio tecnico del Comune.  
Cagliari, 27 febbraio 2013

Distinti saluti  
Il Commissario straordinario  
Enrico Baldazzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enrico Baldazzi", written in a cursive style.

ENEL

25/07/2012

27/09/2012

Spese protetti bollate Enel

€

€

112,25

99,78

6,50

---

218,53

---

TOTALI DEL REGISTRO AL 12 NOVEMBRE 2012

Totale Entrate € 21.749,88

Totale Uscite € 20.392,37

Rimanenze attive dicene € 1.357,51

Tale rimanenza è versata sul c/c Bancario delle Pannocchie, ed è a disposizione per le opere dell'EX-Ipeb.

Tutte le presenti documentazioni è a disposizione per ogni eventuale controllo del Sig. Commissario nominato dalla Regione Sardegna.

Antonio Paolo Moro  
Pannocchie



**COMUNE DI PADRIA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

Ufficio Tecnico

Piazza del Comune n. 1 – 07015 Padria

Tel. 079 807018 / Fax 079 807323

**RELAZIONE DI STIMA**

**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX-IPAB  
ASILO INFANTILE DI PADRIA**



Padria, li 25 febbraio 2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

<p style="text-align: center;"><b>RELAZIONE DI STIMA</b> <b>PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX-IPAB</b> <b>ASILO INFANTILE DI PADRIA</b></p>
---

### PREMESSA

Con Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n.3 del 22 luglio 2008 si prevede la trasformazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IPAB) in aziende pubbliche di servizi alla persone, tra i quali figura il fabbricato in oggetto.

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### UBICAZIONE, DATI CATASTALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in via Alghero n.21 nel Comune di Padria, all'ingresso del centro abitato in direzione da Mara.

L'immobile attualmente non è accatastato perciò non è individuato al Catasto Fabbricati. Esso è edificato su un terreno di proprietà della Mensa Vescovile di Alghero e identificato al Catasto Terreni al foglio 33 mappale 123 come si evince dalla visura e dall'estratto di mappa catastale allegati alla presente.

Il vigente PUC classifica l'immobile in zona S1 ovvero zone destinate all'istruzione.

#### DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di un edificio in origine adibito a scuola materna dell'infanzia edificato intorno alla fine degli anni '50 inizio anni '60 e a partire dagli anni 2000 la scuola cessò di funzionare a causa della scarsità di alunni. L'edificio è tutt'ora gestito dal Comune di Padria e utilizzato come centro di aggregazione sociale.

A metà degli anni duemila sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione da parte dell'Amministrazione Comunale con alcune modifiche interne.

L'immobile attualmente presenta un'architettura molto semplice, disposto su un piano terra di mq 416,00 e su un piano primo di mq 84,00 coperti e mq 66,51 disposti su terrazza.

#### DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI

L'ingresso principale ai locali è situato lungo il lato sud del fabbricato tramite uno scivolo con pavimentazione in pietra, ed immette direttamente nel salone polifunzionale di circa 138,00 mq dal quale si accede direttamente anche al giardino esterno tramite due ingressi secondari.

Da questo vano si accede direttamente ai seguenti locali:

- Servizi igienici di complessivi mq 39,00 suddivisi in un ampio antibagno, due servizi uomini, due servizi donne e un servizio per diversamente abili;
- Una stanza di mq 45,00, la quale ha un ingresso secondario per accedere al giardino esterno;
- Una stanza di mq 17,60;
- Un refettorio di mq 34,65 con annessa cucina di 14,85 mq;

Da un ingresso secondario posto sul lato nord del fabbricato si può accedere al vano scala, posto in comunicazione anche con la cucina sopraelencata, che porta direttamente al piano superiore. Sempre dallo

stesso ingresso secondario si accede ad un altro vano di mq 30,00 destinato a laboratorio con annesso ripostiglio.

Da una porta posta sul lato ovest del fabbricato si accede ai locali della caldaia di circa 8,00 mq.

Come accennato sopra dal vano scala si può accedere al piano secondo dove è presente un appartamento destinato alle suore che gestivano la scuola materna dell'infanzia. Esso è composto da i seguenti locali:

- ingresso mq 11,70;
- cucina mq 4,50;
- bagno mq 4,00;
- 4 camere di mq 5,00 – mq 6,50 – mq 9,50 – mq 7,70

Inoltre sono presenti due terrazze rispettivamente di mq 45,50 e mq 20,70.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante verticale è realizzata in muratura in blocchi di tufo mentre la struttura portante orizzontale è realizzata in solaio di latero-cemento. Il tetto anch'esso realizzata in latero-cemento ha un manto di copertura in tegole di tipo marsigliesi.

Le opere di finitura comprendono intonaci civili sia interni che esterni, pavimentazioni in gress, pareti dei locali cucina e servizi rivestite in piastrelle in ceramica, tinteggiatura. In facciata è presente una zoccolatura realizzata con modanatura in mattoni a vista.

Gli infissi sono realizzati principalmente in alluminio mentre il portone di ingresso è in legno. Il fabbricato è dotato degli ordinari impianti tecnologici quali idrico, idrico-sanitario, elettrico e impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con elementi radianti distribuiti nei vari locali alimentato da caldaia a gasolio. In linea di massima tutti gli impianti sono funzionanti anche se ormai datati.

### STATO DI DEGRADO

Attualmente il fabbricato presenta dei degradi soprattutto esternamente come si evince nella documentazione fotografica allegata. Infatti sono presenti delle spaccature in facciata, distacco dell'intonaco sia in facciata che lungo i cornicioni causato dal rigonfiamento del ferro di armatura.

## **VALUTAZIONE DI STIMA**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai testi in materia estimativa per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda si utilizzano i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili coperte;
- 100% delle superficie occupate dalle murature portanti e divisorie sia interne che esterne;
- 50% delle superfici calpestabili non coperte (terrazze, balconi ....)

La superficie lorda dell'immobile in oggetto, in base ai criteri di cui sopra, sarà così determinata:

- **Piano terra.** Superficie calpestabile coperta + murature – 100% di 416,00 mq = **416,00 mq**
- **Piano primo.** Superficie calpestabile coperta + murature – 100% di 84,00 mq = **84,00 mq**
- **Piano primo.** Superficie calpestabile non coperta – 50 % di 66,00 mq = **33,00 mq**

**Totale Superficie Commerciale = 533,00 mq**

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Considerato che l'immobile non è accatastato, che è edificato su un terreno di proprietà differente da quella del fabbricato e che lo stesso necessita di una ristrutturazione si determina un prezzo di stima a corpo in base ai valori di mercato di **euro 150.000,00**.

Padria, lì 25 febbraio 2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

- a) Documentazione fotografica
- b) Estratto di mappa catastale
- c) Visura catastale
- d) Planimetria generale
- e) Elaborati grafici

**ALLEGATO A**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

EX-IPAB ASILO INFANTILE - Via Alghero n.21 - PADRIA



Foto dal satellite



Prospetto Anteriore



**Prospetto Laterale**

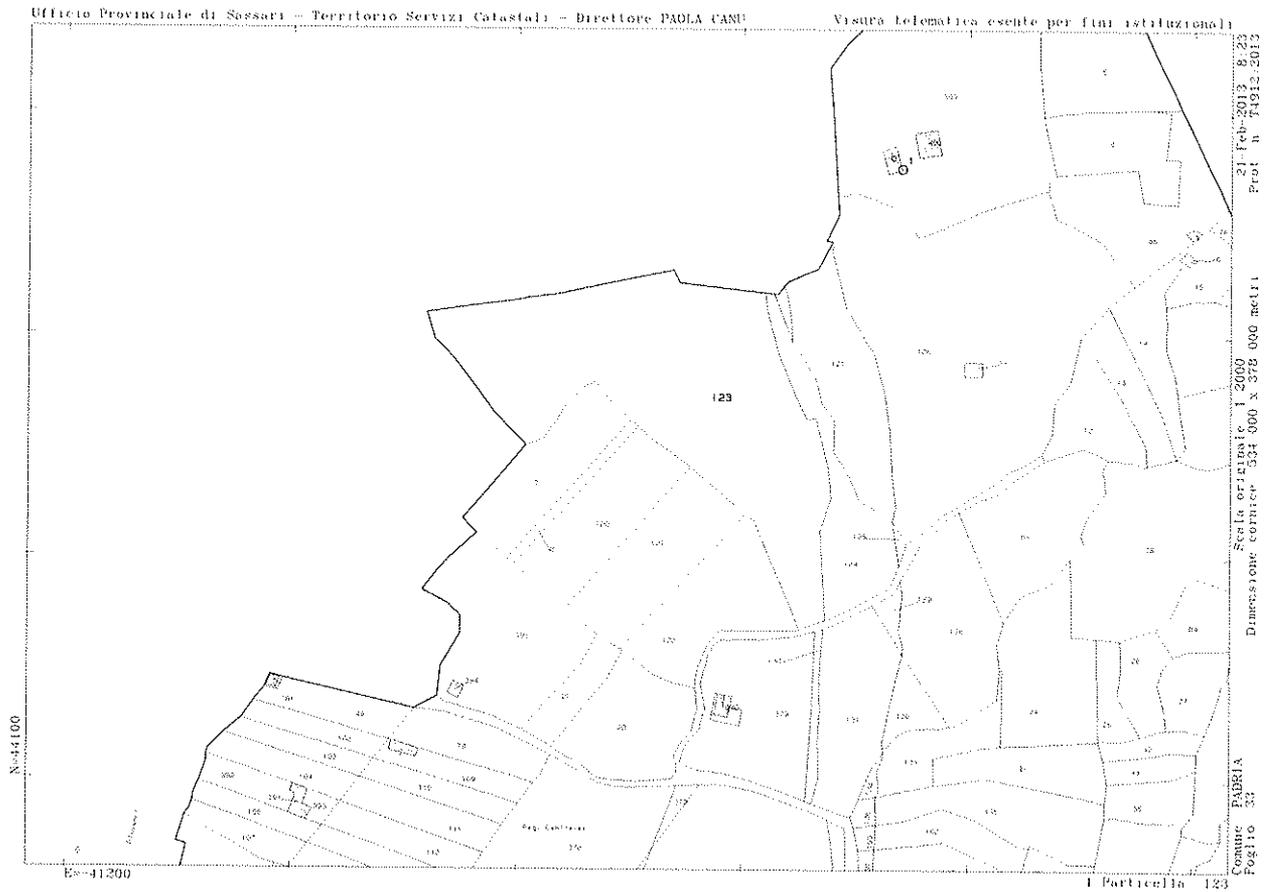


**Salone Polifunzionale**

**ALLEGATO B**

# Estratto di mappa catastale

Foglio 33 Mappale 123



ALLEGATO C

# Visura per immobile

Foglio 33 Mappale 123



Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2013

Data: 21/02/2013 - Ora: 08.22.05

Fine

Visura n.: T4768 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PADRIA ( Codice: G225)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di SASSARI Foglio: 33 Particella: 123

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Reddito		
						ha	ca	Dominicale	Agrario	
1	33	123		-	SEMINATIVO 2	1	16 13	Euro 35,99	Euro 20,99	FRAZIONAMENTO del 09/07/1992 n. 1887 /1/1992 in atti dal 16/04/2004 (protocollo n. SS0083695)
Notifica				Parzia						

### INTESTATO

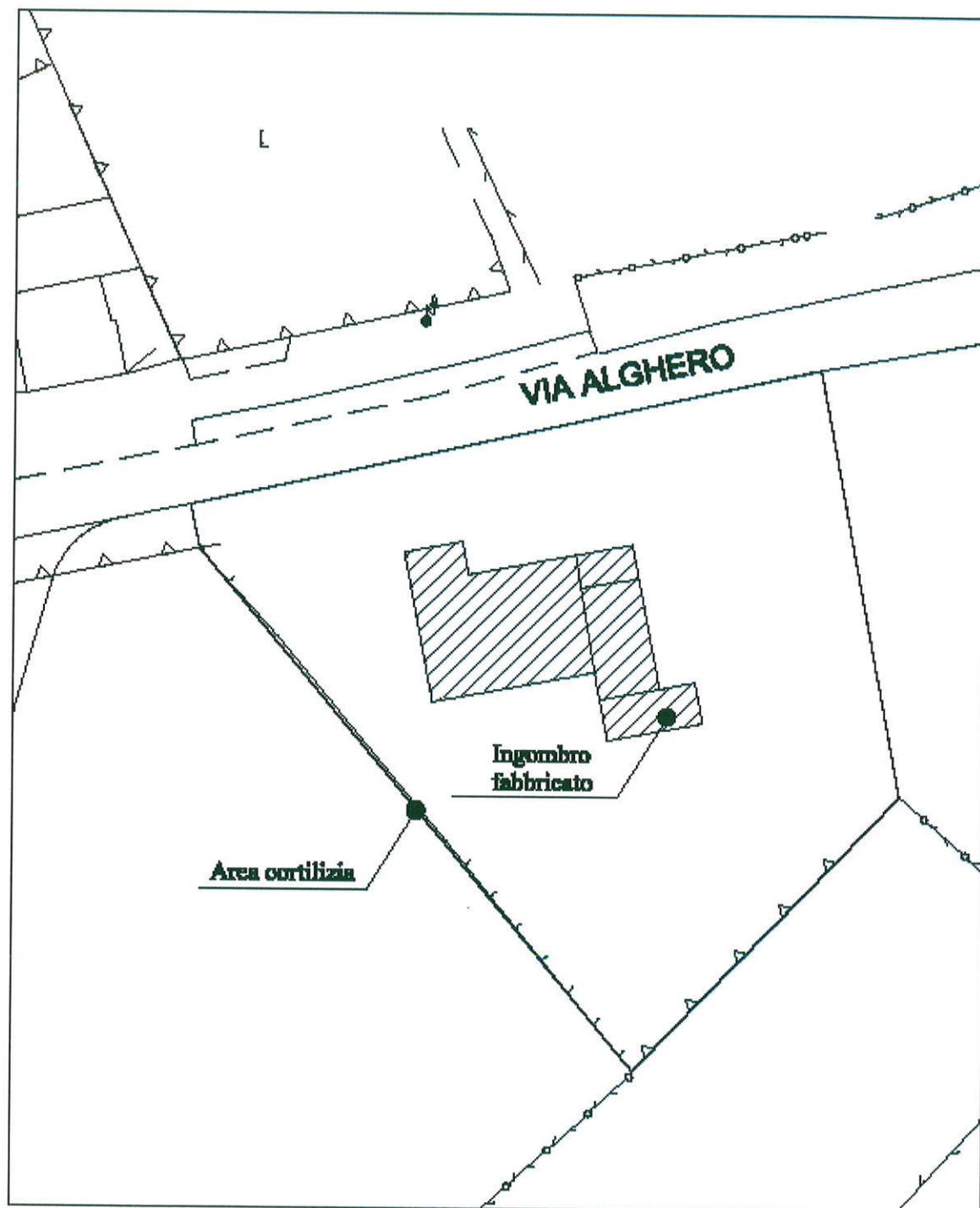
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MENSA VESCOVILE DI ALGHERO		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

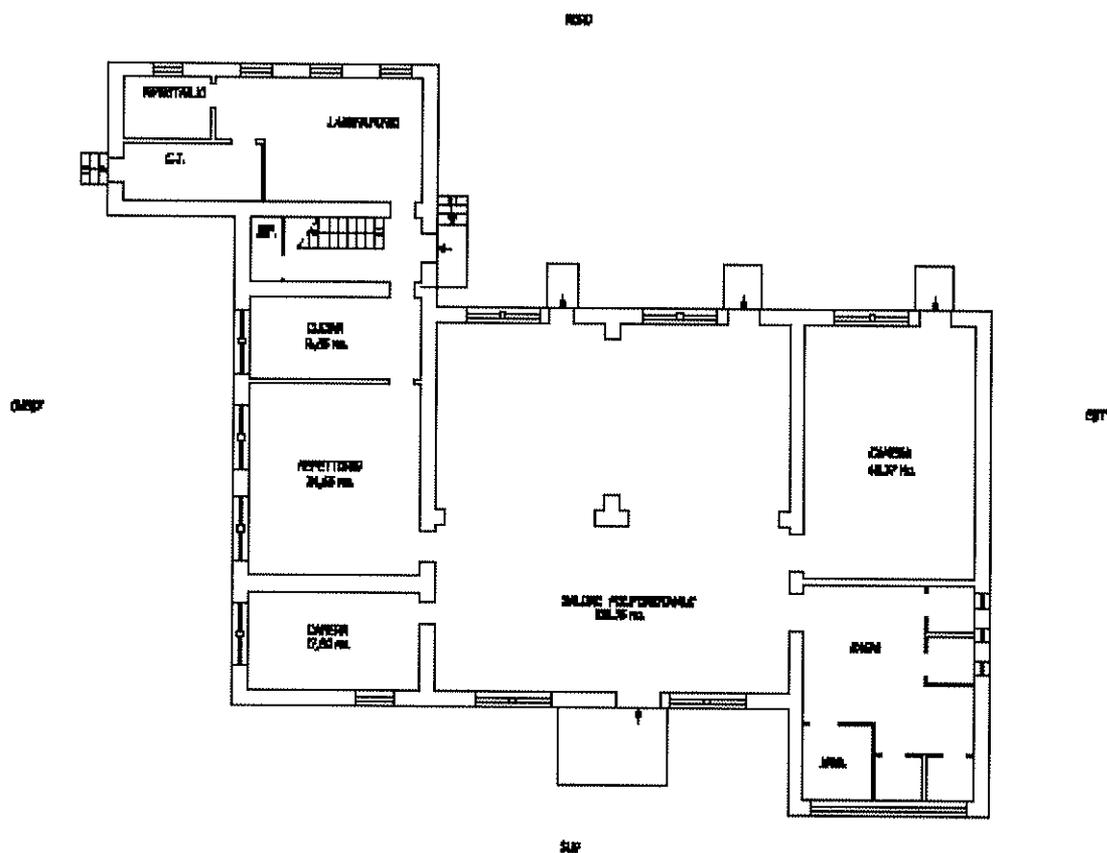
**Allegato C - Planimetria generale**

**COMUNE DI PADRIA Via Alghero n.21  
STRUTTURA DELL'EX-IPAB COMUNE DI PADRIA Via Alghero**



**Allegato D - Elaborati Grafici**

**COMUNE DI PADRIA Via Alghero n.21**  
**STRUTTURA DELL'EX-IPAB COMUNE DI PADRIA Via Alghero**

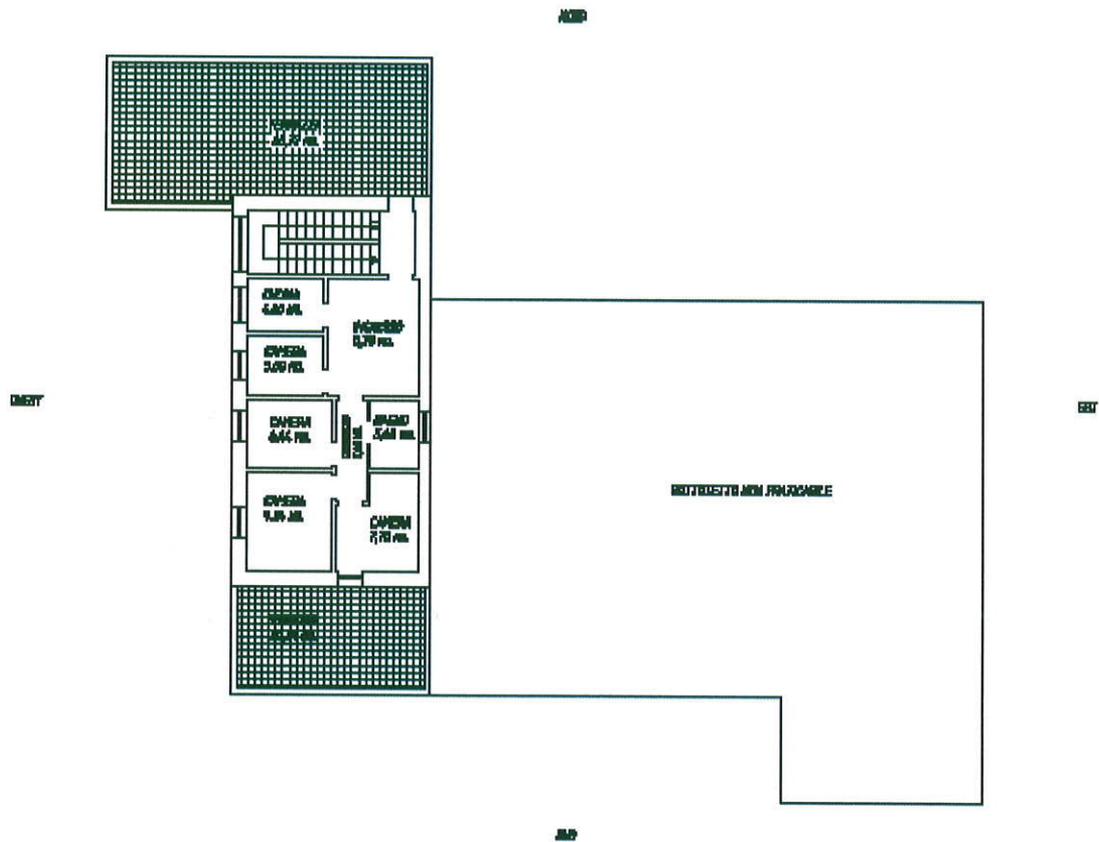


**PIANTA PIANO TERRA**  
**SUPERFICIE LORDA 416,40**

SCALA 1:200

**Allegato D - Elaborati Grafici**

**COMUNE DI PADRIA Via Alghero n.21  
STRUTTURA DELL'EX-IPAB COMUNE DI PADRIA Via Alghero**

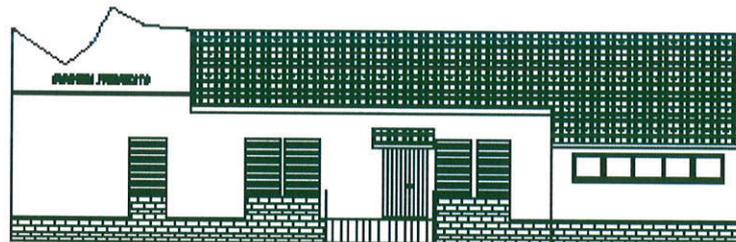


***PIANTA PIANO PRIMO***  
**SUPERFICIE LORDA 84mq+TERRAZZI 66,51 mq**

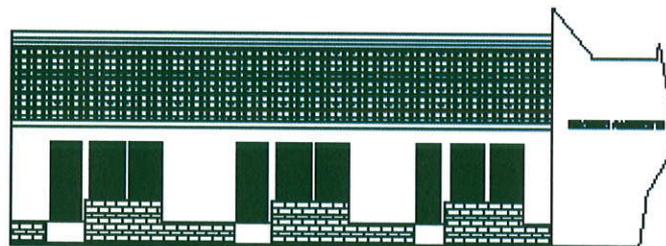
**SCALA 1:200**

**Allegato D - Elaborati Grafici**

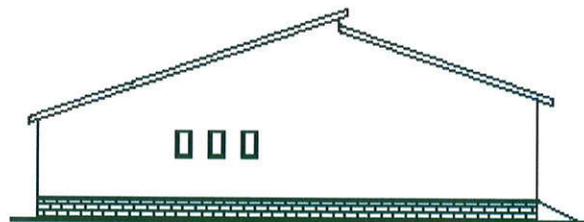
**COMUNE DI PADRIA Via Alghero n.21**  
**STRUTTURA DELL'EX-IPAB COMUNE DI PADRIA Via Alghero**



*PROSPETTO ANTERIORE*



*PROSPETTO POSTERIORE*



*PROSPETTO LATERALE*

SCALA 1:200