



## COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

VI Settore – Pianificazione Territoriale, Edilizia e SUAP  
Servizio Pianificazione territoriale

### VALORIZZAZIONE PATRIMONIO COMUNALE ANNO 2022

Art.58 del decreto legge 25 giugno 2008 n.112 convertito nella legge 6 agosto 2008 n. 133

**SCHEMA n. 2**

**PALAZZO CICCOLINI**  
**Via Oberdan (Civitanova Alta)**

#### **DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA**

**A) Ubicazione:**

Centro storico Civitanova Alta  
Via Oberdan

**B) Dati Catastali:**

Foglio n. 14                      Sezione A  
Particelle n. 408                Sub. 11 e 12

Superficie Catastale area interessata alla valorizzazione per l'Anno 2022 **Mq. 1.672,00**

#### **C) Riferimenti Urbanistici Attuali:**

L'area è inserita nel vigente P.R.G del comune di Civitanova Marche, approvato con delibera della Giunta Provincia di Macerata n. 280 del 05 luglio 2007, nel PN 5.3, UMI 5.3.2, l'immobile ricade nel centro antico di Civitanova Alta disciplinato dal relativo particolareggiato del centro storico di Civitanova Alta, approvato con DCC n. 795 del 20/11/1986, attualmente scaduto e in regime di ultrattività delle norme attuative, il quale attribuisce all'immobile di cui trattasi la destinazione S3 (scuola media inferiore);

#### **Utilizzo ed attuale disponibilità dell'area:**

L'immobile di proprietà comunale risulta in disuso oramai da decenni e in stato di abbandono in quanto ha perso l'originaria funzione istituzionale attribuita dal Piano (S3 scuola media inferiore) dato che la scuola media di Civitanova Alta è stata già localizzata altrove.

Con il finanziamento ottenuto dalla Regione Marche con DDPF n. 94 del 31/12/2021 e successivo DDPF n. 4 del 21/01/202 per un importo complessivo di € 2.685.371,00 nell'ambito del "Programma Sicuro, Verde E Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica finanziato con risorse del PNC approvato con DDPF n. 69/UPT/2021 della Regione Marche ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lett. c) punto 13 del D.L. 59/2021" l'immobile di cui trattasi che potrebbe essere recuperato strutturalmente e funzionalmente potendo realizzarvi alloggi per edilizia residenziale pubblica mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

E' necessario pertanto procedere alla valorizzazione dell'immobile in relazione al prevalente interesse pubblico concernente la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e attribuendo pertanto allo stesso la destinazione residenziale così come definito dall'art. II 2.2. delle NTA allegata al piano particolareggiato del centro storico di Civitanova Alta;

#### **D) Proposta di valorizzazione:**

##### **D1) Valore attuale:**

Come precedentemente evidenziato l'immobile attualmente è in stato di abbandono e l'attuale destinazione scolastica non consente una collocazione ben definibile nel panorama

immobiliare in quanto la richiesta di mercato è pressoché assente, la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato quindi risulta di difficile definizione.

Preso atto delle attuali consistenze e dell'assenza di richiesta di mercato si può ipotizzare il 30% del valore che l'immobile acquisirà a seguito di valorizzazione da individuarsi in circa € 451.440,00

### D1) Valore a seguito di valorizzazione:

L'immobile ad oggi privo di ogni funzione ed impiego, come detto in precedenza, potrebbe essere utilizzato solo attraverso un cambio di destinazione d'uso che ne consenta una riconversione più attuale ed in linea con la richiesta di abitazioni, in special modo di alloggi per edilizia residenziale pubblica. Il finanziamento ottenuto dalla Regione Marche con DDPF n. 94 del 31/12/2021 e successivo DDPF n. 4 del 21/01/2022, ammonta ad un importo complessivo di € 2.685.371,00 calcolato in base alla DGR 1499/2006 e successivo aggiornamento del costo di edilizia residenziale agevolata che prevede un costo convenzionale dell'intervento relativo al recupero primario e secondario addizionato del valore storico dell'immobile e degli interventi di risparmio energetico pari a 2.065,67 €/mq.

Prendendo come riferimento i valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle entrate - OMI riferiti al mercato immobiliare residenziale di Civitanova Alta per l'anno 2021:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **MACERATA**

Comune: **CIVITANOVA MARCHE**

Fascia/zona: **Suburbana/SEZIONE ALTA: CENTRO STORICO E ABITATO LIMITROFO (VIA D EL PINCIO, VIA XXIV MAGGIO, VIA DEL TIRASSEGNO), ZONA INDUSTRIALE B.**

Codice zona: **E1**

Microzona: **3**

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            | 1000                  | 1300 | L                | 3,3                            | 4,3 | L                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1500                  | 1900 | L                | 5                              | 6,3 | L                |
| Box               | Normale            | 700                   | 1000 | L                | 2,3                            | 3,8 | L                |
| Ville e Villini   | Normale            | 1350                  | 1700 | L                | 4,5                            | 6,4 | L                |

Considerando che le civili abitazioni in un normale stato conservativo variano dai 1.000,00 ai 1.300 €/mq, si può ragionevolmente applicare una decurtazione del 15% dato lo stato di abbandono approssimando a circa 900 €/mq.

Si attribuisce quindi all'immobile un valore, allo stato attuale con destinazione residenziale pari a:

$$900,00\text{€mq} \times 1.672,00\text{mq} = 1.504.800,00 \text{€}$$

**Valore finale dell'immobile con destinazione residenziale a seguito di valorizzazione:  
1.504.800,00 €**

**E) Conclusioni**

A seguito della valorizzazione l'immobile acquisisce sia un aumento di valore economico che una ulteriore potenzialità derivante dalla nuova destinazione d'uso che ne consentirà il recupero per una nuova funzionalità con un differenziale di valorizzazione pari a : ( €1.504.800,00 - € 451.440,00) = + € 1.053.360,00.

Si allega:

- Estratto Piano Particolareggiato di Civitanova Alta con NTA
- Visure catastali

Civitanova Marche li 08 luglio 2022

L'istruttore Tecnico Direttivo  
Arch. Marta Angeli