

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

1. Ubicazione ed inquadramento negli strumenti urbanistici vigenti:

Il comparto urbano in cui ricade l'edificio comunale denominato Palazzo Fresi, ubicato nella piazza omonima, è inserito nel centro urbano di Palau (Ambito 17 - Gallura Costiera Nord-Orientale del Piano Paesaggistico Regionale). Nel programma di fabbricazione vigente l'area è individuata come centro di antica e prima formazione, secondo le specifiche previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

L'edificio, ubicato in posizione centrale è uno dei punti di riferimento essenziali dell'abitato, attorno al quale si è formato il tessuto urbano, che gravita attorno alla Piazza Fresi e ancora oggi appare il più ricco di contenuti spaziali e simbolici.

2. Stato attuale dell'immobile

Il Palazzo Fresi rappresenta uno dei primi edifici realizzati in prossimità del porto, alla fine dell'Ottocento dalla famiglia Fresi, avviando, di fatto, il processo insediativo del centro urbano di Palau.

La parte principale dell'edificio è stata acquisita dall'amministrazione comunale di Palau che nel 2000 ha realizzato un intervento di restauro complessivo del Palazzo. Lo stesso è stato destinato a biblioteca, centro di aggregazione, uffici per il turismo e informa giovani, mentre nella zona retrostante è stato ricavato un vano seminterrato, affacciato sulla corte interna, destinato a sala di rappresentanza.

L'immobile "Palazzo Fresi" è stato sottoposto a vincolo, secondo le previsioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. con Provvedimento di dichiarazione n. 73 del 06.03.2006, trascritta al n. 8087/06.

Con delibera del Commissario straordinario n. 6 del 11.01.2018 si è stabilito di esercitare il diritto di prelazione per la parte di edificio rimasto di proprietà degli eredi Fresi, identificato in catasto fabbricati al foglio 6 Comune di Palau particella 25 sub 6, secondo le previsioni dell'art. 62 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/04 e s.m.i ;

Il diritto di prelazione è stato esercitato per i seguenti motivi:

- poter contare su più ampi spazi che, se riqualificati funzionalmente, possono rispondere adeguatamente alle esigenze dell'utenza dei servizi di biblioteca comunale e ufficio turismo, già presenti da anni nell'edificio;
- per garantire una più ottimale gestione unitaria del bene di rilevanza storica ed identitaria per la comunità palaese;

Il provvedimento di prelazione, di cui alla deliberazione del Commissario straordinario n. 20 del 31.01.2018, è stato regolarmente notificato e la parte di edificio in catasto al foglio 6 particella 25 sub 6, della superficie catastale di mq. 133, è stato trasferito al comune di Palau, in data 14 maggio 2018, da parte del Sig. Gianfranco Fresi e del Sig. Apuzzo Vincenzo (quest'ultimo divenuto provvisoriamente proprietario con atto di vendita a rogito Notaio Castelli di Olbia in data 9 novembre 2017). L'atto di trasferimento al comune di Palau è in corso di registrazione.

La parte di edificio acquisito da questo Ente, con atto del 14 maggio 2018, in uso al Sig. Apuzzo come abitazione e sede della propria attività lavorativa, non ha subito interventi di restauro e si presenta, chiaramente, in condizioni generali di maggior degrado rispetto alla parte restante dell'immobile.

Per essere utilizzato come delegazione comunale necessiterà di un restauro complessivo per quanto concerne sia le parti murarie che impiantistiche, con eventuali modifiche al fine di adattarlo alla nuova destinazione.

Con la nota protocollo n. 8589 del 16.05.2018, il sig. Apuzzo Vincenzo chiedeva di poter usufruire dell'immobile sopra descritto dal 15 maggio 2018 fino al 30.10.2018, mediante stipula di un atto di concessione.

3. Valutazione del canone di concessione

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del canone di concessione d'uso dell'immobile sarà determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo, operando, in particolare, attraverso un procedimento che prevede l'utilizzo diretto dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Palau, al fine di calcolare il canone del fabbricato in argomento.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari - relativamente all'anno 2017 semestre 2 - per

Provincia: SASSARI

Comune : PALAU

Fascia/zona: CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

indica il seguente valore:

Valori di locazione (€/mq. x mese) MINIMO 7,30 MASSIMO 10.40

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione della struttura con componente impiantistica piuttosto datata, si ritiene opportuno applicare **il valore di concessione pari a € 7,30 €/mq/mese.**

Pertanto, avremo il seguente valore;

Superficie complessiva mq. 133,00 X 7,30 €/mq./mese = €/mese **970,90**

Canone concessorio (periodo 15.05.18 - 30.10.2018) €/mese 970,90X 5,5 = € **5.339,95**



IL TECNICO COMUNALE

Dott. Giovanni Tiveddu

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Tiveddu", written over the printed name.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: PALAU

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1750	2500	L	7,3	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2000	L	6,2	8,3	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5	6,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2300	3300	L	9,6	13,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)