

**PROVINCIA DI PERUGIA**



**PIANO DELLE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI  
TRIENNIO 2013 - 2015  
(art. 58 L. 133/2008)**



**ANNO 2013**



## Fabbricato in Via dei Monasteri – Foligno

### Descrizione:

Immobile situato in Via dei Monasteri all'interno del centro storico di Foligno, costituito da un piano terra e un primo piano, collegati da una scala interna in muratura. La destinazione è di civile abitazione,. Le strutture portanti sono in muratura di pietra e mattoni. Il fabbricato necessita di ristrutturazione.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

CORPI DI FABBRICA:	1		
COMUNE:	FOLIGNO		
INDIRIZZO:	VIA DEI MONASTERI 17		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	ABITAZIONE		
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):			
PIANO TERRA:	57,60		
PIANO 1°:	57,60		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO	157		
PARTICELLA/E	45 RATA		
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	203		
PARTICELLA/E	318		
SUB.:	3		
PARTICELLA/E			
SUB.:			
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
CONCESSO IN:			
IMPORTO	<b>€ 56.000,00</b>		

# Ristorante Parco di Coppo – Gubbio

## Descrizione:

I beni oggetto della presente relazione descrittiva fanno parte del compendio extraurbano denominato "Parco di Coppo" nel Comune di Gubbio.

Il Parco di Coppo è situato sul versante nord del Monte Ansciano e si estende per una superficie fondiaria di circa 97 ettari. Al suo interno ricadono alcuni fabbricati destinati a punto di ristoro, servizi igienici, aule didattiche e rifugio montano. Oggetto di dismissione sono appunto il fabbricato adibito a ristorante ed il piccolo manufatto insistente sulla corte pertinenziale destinato a servizio igienico. Il Parco di Coppo è raggiungibile percorrendo la S.P. n° 209 di S. Ubaldo ed un ultimo tratto di strada (circa 900 metri) facente parte del parco stesso, entrambe asfaltate.

L'area circostante l'edificio è stata nel corso degli anni attrezzata con giochi per bambini, tavoli in legno e panche ed arredi urbani tali da conferirle l'aspetto di parco pubblico benché montano.

Sono stati inoltre realizzati numerosi percorsi naturalistici ed ambientali segnalati dalla locale sezione del C.A.I.

Adiacente il punto di ristoro esiste una pineta attrezzata per il pic-nic.

Nelle immediate vicinanze, lungo la strada di accesso, esiste un ampio parcheggio per la sosta di auto e camper.

Il contesto ambientale dell'area è perciò quello tipico del parco montano a forte vocazione naturalistica; l'area costituisce un'ottima meta turistica locale nel periodo tardo primaverile ed estivo.

Il fabbricato ed area pertinenziale rimangono interclusi all'interno del compendio che rimarrebbe di proprietà di questa Provincia, confinando a nord e ad ovest con strade di mappa classificate vicinali, ad est con fosso di mappa (non più individuabile in loco) e a sud con rimanenze della Provincia di Perugia. L'immobile in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli di piano (terra ed interrato) ed un corpo di fabbrica, di realizzazione successiva, costruito in aderenza al primo e ad esso giuntato, comunicante con lo stesso per mezzo del livello inferiore.

Tale secondo edificio si sviluppa su un unico livello di piano che, grazie al declivio del terreno, risulta essere non interrato, bensì seminterrato su due lati e scoperto sul lato di valle.

In ultimo, sulla corte pertinenziale insiste un piccolo manufatto destinato a servizi igienici.

Il primo edificio, di modeste dimensioni, è stato realizzato alla metà degli anni '70; la struttura portante verticale è in muratura di laterizio con tetto a più pendenze, avente forma architettonica irregolare, sia in pianta che in elevazione.

Come detto è costituito da un piano terra destinato a sala bar e da un piano interrato comunicante con il precedente per mezzo di una piccola scala interna, destinato a ripostigli e magazzini; i solai sono in latero-cemento e ferro e laterizio.

Il piano terra è pavimentato con mattonelle di cotto, le pareti interne sono in parte intonacate a cemento e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoni di laterizio a faccia-vista.

Il piano interrato è pavimentato con piastrelle in monocottura e pareti intonacate a cemento e tinteggiate.

Gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetri termici e sportelloni esterni in legno mordenzato.

Le pareti esterne del piano terra sono in parte rivestite in pietra a faccia-vista ed in parte intonacate. Il manto di copertura è costituito da una guaina bituminosa ardesiata.

La rata di fabbricato costruita nella metà degli anni '90 invece è stata realizzata con struttura in cemento armato (travi e pilastri) su fondazioni in c.a. costituite da pali. Il solaio di copertura è del tipo piano in latero-cemento. La struttura è tamponata con muratura di laterizio rivestita per la parte in vista con pietra locale a faccia-vista.

Come detto tale porzione di edificio, dove trovano spazio la sala ristorante, le cucine ed i servizi igienici, comunica con quella più vecchia per mezzo del piano interrato mentre gli accessi principali esterni sono ubicati sul prospetto di valle.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, le pavimentazioni delle sale in grès porcellanato mentre le pavimentazioni e rivestimenti dei vani servizio sono in monocottura; i sanitari dei bagni sono in ceramica smaltata, le rubinetterie in ottone cromato.

Le pareti interne sono intonacate a cemento e tinteggiate, quelle dei vani cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di monocottura.; gli infissi interni di porte sono in legno tamburato mentre quelli esterni in legno e vetri camera con sportelloni esterni in legno.

L'intero edificio, costituito dai due corpi di fabbrica innanzi descritti, è dotato di impianto elettrico e di FM, di impianto termico, impianto idrico sanitario e fognario, di impianto telefonico ed anti-intrusione.

L'impianto termico, costituito da radiatori in acciaio e termoconvettori è dotato di caldaia murale alimentata a GPL; il serbatoio per lo stoccaggio di quest'ultimo è ubicato (interrato) all'interno della corte dell'edificio, opportunamente recintato.

L'adduzione idrica è garantita dal pubblico acquedotto, la rete fognaria smaltisce i reflui prodotti per sub-irrigazione.

Gli impianti elettrici e di F.M., completamente revisionati nell'anno 2001 sono conformi alla normativa di cui alla Legge n° 49/1990.

In assenza di specifica valutazione, allo stato attuale dei luoghi e dalle caratteristiche del fabbricato la classificazione energetica è da ritenere in categoria "G".-

L'estradosso del solaio piano di copertura del corpo di fabbrica più recente costituisce una terrazza, pavimentata con mattonelle in cemento spazzolato, che insieme alla corte esterna del piano terra rappresenta un ampio spazio per la mescolta di alimenti e bevande. Anche l'area pertinenziale a valle, prospiciente gli accessi del piano seminterrato, che è stata pavimentata con masselli in cemento autobloccanti, costituisce altro ampio spazio per la mescolta.

La rimanente quota di corte è sistemata con aiuole e siepi e muri contro-terra rivestiti in pietra locale.

Sulla parte interrata dell'edificio destinato a bar e magazzini sono presenti infiltrazioni provenienti dal retrostante terrapieno per cui sarebbe necessario un intervento di drenaggio esterno e bonifica della muratura o addirittura proseguire il cavedio realizzato in corrispondenza della parte più recente; l'impianto anti-intrusione è attualmente non funzionante causa eventi atmosferici (fulmini) che ne hanno compromesso l'efficienza.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e da considerare PIU' CHE BUONO

Nelle immediate vicinanze del punto di ristoro, all'interno della corte pertinenziale dello stesso, insiste un piccolo manufatto in murature che ospita 2 servizi igienici (1 vano ingresso antibagno con lavello e 2 vani wc). I locali sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura mentre i sanitari sono in ceramica smaltata del tipo normale. Le porte interne sono in legno tamburato mentre finestre e porta di ingresso esterna in alluminio e vetri.

Gli impianti tecnologici ivi presenti sono ovviamente quello idrico sanitario e fognario ed impianto elettrico e di FM.

Il piccolo manufatto destinato a servizi igienici è stato oggetto di assestamento di fondazione (anche per la sua modesta e semplice natura costruttiva) per cui necessiterebbe di interventi di ripristino. Allo stato attuale in ogni modo esso è da considerare efficiente.

Per tale motivo lo stato di conservazione di questo ultimo piccolo manufatto è da considerare mediocre.-

Il fabbricato è di proprietà esclusiva della Provincia di Perugia in quanto da essa edificati nel corso degli anni su particelle di terreno acquisite giusto atto di compra-vendita rogito Segretario Generale della provincia di Perugia Rep. n° 8276 del 5-02-1972.

I beni in oggetto e l'annessa attività di ristoro è concessa in gestione ad una Ditta privata con contratto di gestione la cui scadenza è prevista il 31-05-2019, per un canone annuo pari (per l'anno in corso) €. 7.741,31 rivalutabile annualmente in base all'indice ISTAT.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Ristorante "il Coppo"</b>		
CORPI DI FABBRICA:	1		
COMUNE:	Gubbio		
INDIRIZZO:	loc. Parco di Coppo		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Struttura ricettiva (bar/ristorante)		
IMMOBILE 1: Superficie lorda:			
PIANO SEMINTERRATO:	150,00		
PIANO TERRA:	30,00		
PIANO 1°:	00,00		
LASTRICO	140,00		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	168		
PARTICELLA/E	502		
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	1068		
PARTICELLA/E	502		
SUB.:	--		
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	NO		
CONCESSO IN:		gestione	
	<i>fino a</i>	31-05-2019	
IMPORTO	<b>€ 197.000,00</b>		



# Fabbricato in località Sant'Arcangelo - Magione

## Descrizione:

Il complesso, oggetto di dismissione, è ubicato nel Comune di Magione, località S.Arcangelo. È composto da un fabbricato con terreno adibito a corte, accatastati al NCEU Foglio 60 particella 322. L'immobile, di che trattasi, consiste in un fabbricato colonico, della superficie complessiva di circa mq.400, distribuito su due livelli, il piano inferiore destinato a magazzini, e quello superiore ad uffici. Il piano primo è accessibile attraverso una scala esterna. Il fabbricato è stato costruito nella prima metà del '900 e parzialmente ristrutturato negli anni '80, è costituito da una struttura muraria in muratura mista intonacata. I solai di copertura sono di travi in legno e tavelloni, come anche i solai di piano. Il manto di copertura è realizzato in tegole, mentre le e gronde sono con zampini in legno. I pavimenti sono in cotto e gli infissi sia esterni che interni sono in legno. Il piano primo è controsoffittato e il tutto risulta in uno stato di conservazione sufficiente. Gli impianti idrico ed elettrico e termico presentano caratteristiche tipologiche di conservazione discrete. In generale l'immobile necessita di un restauro e risanamento conservativo. Visto le condizioni costruttive dell'edificio in oggetto, viene attribuita la classe energetica di tipo G.

## DATI CATASTALI

<i>FABBRICATI</i>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>
60	322		Ente Urbano

Il valore dell'immobile è stimato a corpo in €200.000,00

# Seggiovia, Rifugio, Magazzino, Serbatoio idrico presso Forca Canapine – Norcia

## Descrizione:

Il complesso degli immobili oggetto di dismissione è situato presso Forca Canapine nel Comune di Norcia ed è costituito dalle seguenti strutture:

- SEGGIOVIA MONTI DEL SOLE
- RIFUGIO MONTI DEL SOLE
- MAGAZZINO EX SKYLIFT
- SERBATOIO IDRICO

## SEGGIOVIA MONTI DEL SOLE

Il progetto per la costruzione della seggiovia è stato autorizzato dal Comune di Norcia con concessione edilizia n.6549/2002 e successiva variante n.27/2003.

I lavori sono stati ultimati in data 16/05/2003 ed è stata sottoposta alla visita di collaudo iniziale in data 19 giugno 2003.

Trattasi di una seggiovia biposto, con piloni e stazione di valle e monte.

La seggiovia ha una vita utile di 40 anni, a partire dalla data del collaudo della struttura: dal 2003 ad oggi, per la gestione della seggiovia, si sono succedute varie società private.

L'impianto funiviario è di tipo monofune, ad attacco fisso a veicoli aperti e movimento unidirezionale continuo, con le seguenti caratteristiche principali:

Tipo di impianto	seggiovia biposto ad attacchi fissi
Denominazione	"Monti del Sole"
Servizio	solì sciatori in salita
Stazione motrice	a monte
Tenditore	a valle, di tipo idraulico
Lunghezza sviluppata	874 m
Dislivello	240 m
Motore principale	elettrico a c.c. da 140 KW
Motore di recupero	termico Diesel da 120 KW
Velocità max di esercizio	2.5 m/s
Numero totale dei veicoli	117
Equidistanza dei veicoli	15.06 m
Portata	1200 persone/ora
Azione del tenditore idraulico	187 KN
Intervia in linea	3.90 m
Diametro delle pulegge motrice e rinvio	3.90 m
Senso di marcia	antiorario
Diametro nominale della fune portante traente	28 mm in acciaio lucido
Numero dei sostegni	11

Diametro nominale dei rulli	360 m
-----------------------------	-------

Alla stazione di monte la sala macchine della seggiovia è di tipo sospeso a copertura alta su un plinto centrale in calcestruzzo. Sono funzionalmente annessi alla seggiovia anche la cabina di comando in legno, un locale interrato in cui sono installati i quadri dell'azionamento elettrico ed un vano seminterrato ad uso garage e magazzino per le attrezzature varie dell'impianto. Adiacente alla cabina di comando si trova un terrazzo pavimentato in legno e recintato con parapetto di legno impregnato. L'area di sbarco dei passeggeri è dotata di recinzione in legno impregnato.

La stazione a valle di rinvio e tenditrice è in carpenteria metallica montata su un pilastro centrale in calcestruzzo ed è priva di copertura. Nelle immediate adiacenze alla medesima è posizionata la garitta in legno per il ricovero delle apparecchiature elettriche ed idrauliche di stazione e del personale addetto. L'intera area di imbarco dei passeggeri e di avanzstazione è recintata in legno impregnato.

Risultano in dotazione alla seggiovia anche le seguenti attrezzature:

- video, pc e tastiera
- 3 sacchi completi con le attrezzature per il soccorso in linea
- pompa idraulica a mano
- attrezzo alzafune idraulico
- dispositivo per la prova di scorrimento dei morsetti
- n°3 rulli di linea
- la copertura dello schienale e della seduta di un veicolo
- n°316 (trecentosedici) taniche in plastica da usare come zavorra per le prove a carico

La seggiovia insiste in parte nel Comune di Arquata del Tronto (AP) ed in parte nel Comune di Norcia (PG).

I terreni interessati sono così distinti al catasto:

Comune di Arquata del Tronto (AP) – Foglio n.37:

- Particella 17: stazione di valle e piloni;
- Particella 2: piloni

Comune di Norcia – Foglio n.153:

- Particella 72: piloni
- Particella 75: piloni
- Particella 106: piloni
- Particella 108: stazione di monte e piloni;
- Particella 110: stazione di monte e piloni;

### **RIFUGIO MONTI DEL SOLE**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.1092 del 24/11/1981, ed è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 17/12/1981.

L'edificio è realizzato in muratura portante con tetto in legno a falde, e rivestimento delle pareti in legno.

E' costituito da un piano terra e un soppalco: al piano terra, di superficie lorda 254mq, si trova l'area ristorante con tavoli, cucina, ripostiglio, servizi, magazzino, un'autorimessa. Il soppalco, di superficie lorda 70mq, con balcone di 9mq, è adibito a consumazione dei pasti.

Lo stato manutentivo è discreto

L'impianto elettrico è dotato di dichiarazione di conformità alla regola d'arte.

L'impianto termico è costituito da caldaia alimentata da gasolio.

L'area in cui ha sede l'immobile è classificata 'zona E' (parti del territorio destinate ad usi agricoli) nel piano di fabbricazione del Comune di Norcia.

L'area oggetto di dismissione è costituita dal sedime del fabbricato e dalle aree adiacenti, in parte sistemate a parcheggio.

In particolare le aree sono identificate al catasto terreni del Comune di Norcia, al Foglio n.173:

- Particella 536/parte: sup. 2300 mq (da frazionare)
- Particella 537: sup. 384mq
- Particella 538/parte: sup. 480 mq (da frazionare)
- Particella 539: sup. 582 mq
- Particella 317/parte: sup. 400 mq (da frazionare)

### **MAGAZZINO**

Trattasi di un edificio adibito a magazzino realizzato in muratura e pannelli con copertura in acciaio di circa 120mq, costituito da unico piano.

Riferimento catastale: Foglio n.173 part. 304, 305, 310, 311 del Comune di Norcia.

### **SERBATOIO IDRICO**

Trattasi di un serbatoio idrico interrato posto a poca distanza dal rifugio.

Riferimento catastale: Foglio n.173 part. 318, 320 del Comune di Norcia.

Il valore del complesso degli immobili è stimato a corpo in **€ 1.800.000,00**: tale valore sarà oggetto di definizione da parte dell'organismo incaricato della validazione della stima.

# Terreni presso Forca Canapine – Norcia

## Descrizione:

Trattasi di un compendio di terreni posti a Forca Canapine nel Comune di Norcia, in corrispondenza del Km 17, della Strada Provinciale 477, immediatamente al di sopra e al di sotto della sede stradale. Nelle aree adiacenti al compendio sono presenti alcune abitazioni private, un complesso alberghiero con aree di pertinenza in passato di proprietà della Provincia di Perugia, attualmente di proprietà privata. A brevissima distanza si trova l'impianto sciistico con la Seggiovia Monti del Sole e il rifugio.

L'identificazione al catasto dei terreni, che si estendono per circa 9,4 ettari, è la seguente:

Foglio n. 173

Particelle: 48/parte, 62, 63, 67, 68, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 82, 83, 85, 88, 89, 95, 97, 99, 100, 102, 103, 104, 116, 123, 125, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 157, 158, 160, 167, 168, 169, 170, 173, 179, 180, 181, 182, 186, 187, 195, 196, 198, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 232, 233, 238, 241, 242, 243, 244, 250, 251, 252, 253, 256, 259, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 274, 276, 277, 281, 284, 285, 286, 287, 288, 291, 292, 295, 303, 313, 315, 524, 534

Allo stato delle conoscenze attuali non sussistono vincoli per usi civici, gravanti sui terreni. In relazione all'accertamento della destinazione urbanistica vigente dei terreni, risulta che il piano di fabbricazione di Norcia prevede per tale area una zonizzazione in cui vengono stabiliti i confini di tre tipologia di aree:

**Zona B4:** zona con edificabilità consentita con densità IF fino a 0,4 mc/mq. Nella zona "B" sono ammesse abitazioni, uffici, negozi, edifici pubblici e di culto, esercizi pubblici, autorimesse, sono ammessi altresì piccoli laboratori artigianali la cui attività non sia rumorosa o molesta ( C. C. n° 116 del 23/12/85).

**Zona C7:** zona in cui sono ammesse costruzioni con densità di 0,40 mc/mq e altezza massima fuori terra di ml. 6. Costituiscono zona "C" le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi. In tali zone l'intervento sarà di due tipi:

- 1) Si potrà intervenire per singoli progetti previa convenzione tra proprietario e Comune per la eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.
- 2) Si potrà intervenire con lottizzazioni volontarie convenzionate tra il proprietario (o proprietari) ed il Comune con onere a carico dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e della cessione senza corrispettivo, delle aree per strade, verde pubblico e servizi di quartiere; potrà fare inoltre carico ai proprietari la spesa per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria. Nella zona "C" sono ammesse abitazioni, uffici, negozi, esercizi pubblici, autorimesse, piccoli laboratori artigianali la cui attività non sia rumorosa e molesta.

**Zona N7:** La zona "N7" è uno spazio destinato alla ricettività turistico alberghiera.

Si potrà intervenire in base a progetto generale o a singolo progetto per integrazione di opere già esistenti.

La tipologia edilizia sarà quella propria di alberghi con accessori e pertinenze.

La densità fondiaria IF dovrà essere di 1,50 mc/mq.

L'altezza degli edifici non dovrà superare i ml. 10,50 fuori terra.

I corpi di fabbrica distaccati dovranno distare tra loro non meno di ml. 10; dal confine non meno di ml. 5.

In sintesi i terreni sono così destinati:

- zona B4: sup. 49.575 mq;
- zona C7: sup. 6.744 mq
- zona N7: sup. 16.200 mq
- zona E:: sup 21.500 mq

Le aree in oggetto sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- zone a protezione speciale (ZPS);
- Aree naturali protette: (Parco Nazionale dei Monti Sibillini);
- Area di interesse paesaggistico (art. 142 del D. Lgs 42/2004)

Il valore stimato in via preliminare per il compendio dei terreni è pari a € 1.000.000,00: tale valore sarà oggetto di definizione da parte dell'organismo incaricato della validazione della stima.

# Fabbricato 'ex Guercini'

## Parco Santa Margherita, Perugia

### Descrizione:

L'immobile in oggetto risale ai primi del 1900: si trova all'interno del Parco di Santa Margherita, area verde a ridosso del centro storico di Perugia.

E' costituito da una casa colonica e da un annesso.

I fabbricati ad oggi risultano inagibili: sono costituiti da una struttura in muratura mista intonacata e tinteggiata, con copertura realizzata con travi in legno e tavelloni, manto di copertura in coppi.

L'edificio principale, avente le caratteristiche tipiche dei fabbricati rurali risalenti ai primi del 1900, è costituito da un piano rialzato ed uno parzialmente seminterrato, collegati da scala interna.

L'annesso, in origine adibito a pollaio, è anch'esso inagibile, e realizzato in muratura mista, parzialmente intonacato con copertura in travi di legno e coppi.

I fabbricati hanno la seguente consistenza:

Piano Seminterrato:

4 fondi

2 cantine

Piano Terra

Rimessa Attrezzi

Dispensa

Cucina

3 Camere

Bagno

Soggiorno e disimpegno

Annesso adibito a pollaio

L'immobile in oggetto è identificato nel Piano regolatore del comune in Sottozona "Fd" – aree per parchi urbani e territoriali

L'area in qui si trova sito l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Aree sottoposte a vincolo Paesaggistico ai sensi dell' art. 136 lettera c e d del Dlgs n°. 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Complessi caratteristici e bellezze Panoramiche – Art. 137 del TUNA.
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (Art. 26 sexies Tuna)
- Aree instabili ammesse a consolidamento (L.R.) n°. 65/78) (Art. n°. 78 del TUNA)
- Aree Instabili ad alto rischio Geologico (Art. 78bis del TUNA)

Inoltre l'immobile in oggetto si trova in adiacenza alla Rete Ecologica Comunale (REPG) Art. 137 quater del TINA e zone di spostamento Aree Boscate tra PRG e PTCP (Art.27 del TUNA)

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto del 19/12/2012.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Casa Colonica Ex Guercini - Inagibile</b>		
CORPI DI FABBRICA:	2		
COMUNE:	Perugia		
INDIRIZZO:	Parco Santa Margherita		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Edificio rurale		
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):			
PIANO SEMINTERRATO:	179,30		
PIANO TERRA:	187,88		
IMMOBILE 2: SUPERFICIE LORDA:			
PIANO TERRA:	56,72		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	36	883	885
PARTICELLA/E	887	--	--
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	36	36	36
SUB.:	1	2	3
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
IMPORTO	<b>€ 260.000,00</b>		



# Edificio 'ex Officine Provinciali' Parco Santa Margherita, Perugia

## Descrizione:

L'immobile in oggetto risale alla seconda metà del 1900, fu condonato nel 1986 con concessione edilizia a sanatoria n°. 8223 e nel corso degli anni ha subito numerosi interventi sia di ampliamento che di modifica con i titoli abilitativi di seguito riportati:

C.E. 1891/91

C.E. 1667/95

C.E. 277/96

C.E. 714 /00

C.E. 1355/01

Conferenza di Servizi nel 2010 per istituzione Presidio Polizia Provinciale

L'edificio si trova all'interno del Parco di Santa Margherita, area verde a ridosso del centro storico di Perugia.

L'immobile è realizzato con struttura prefabbricata, costituito da 1 piani fuori terra e un zona coperta da una tettoia in struttura metallica, collegati da una rampa esterna.

Il fabbricato ha la seguente consistenza:

Piano Terra:

Vari Locali adibiti a Laboratorio / Officina;

Servizio Igenico;

Presidio Polizia Provinciale;

Piano primo rialzato:

Tettoia;

L'immobile in oggetto è identificato nel Piano regolatore del comune in Sottozona "Fd" – aree per parchi urbani e territoriali.

L'area in qui si trova sito l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli: Aree sottoposte a vincolo Paesaggistico ai sensi dell' art. 136 lettera c e d del Dlgs n°. 42/2004 – Art. 137 del TUNA

Aree di intervisibilità dei coni visuali (Art. 26 sexies Tuna) Aree Instabili ammesse a Consolidamento (L.R. n°. 45/78) e (Art.78 TUNA)

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Ex Officine</b>		
CORPI DI FABBRICA:	1		
COMUNE:	Perugia		
INDIRIZZO:	Parco Santa Margherita		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Produttivo		
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):			
PIANO TERRA:	778,68		
PIANO 1°:	370,26		
<b>DATI CATASTALI:</b>			
<b>CATASTO TERRENI</b>			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	918	--	
<b>CATASTO FABBRICATI</b>			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	918	--	
<b>DISPONIBILITÀ IMMOBILE:</b>			
LIBERO	SI		
IMPORTO A BASE D'ASTA	<b>€ 480.000,00</b>		

# Fabbricato in Via Santini-Via Calindri

## Perugia

### **Descrizione:**

L'immobile è costituito dal fabbricato che si sviluppa su tre livelli, di cui il superiore da lato che si affaccia su Via Santini è posto al piano terra, mentre gli altri due livelli si affacciano su V. S. Calindri sono posti al piano terra e primo rispetto a detta via.

L'immobile è situato in comune di Perugia nel quartiere di Elce tra V. Santini e via S. Calindri e quindi a breve distanza dal centro storico e dalla zona universitaria.

L'immobile ultimato nel 1962, è stato acquistato dalla Provincia di Perugia per destinarlo a sede di Scuola di istruzione superiore (Istituto per Chimici).

Negli anni successivi e fino al 1993 è stato sede di vari istituti tecnici di istruzione di secondo grado (geometri, industriale).

Dal 1993 al 2012 è stato concesso in comodato d'uso al Comune di Perugia che lo ha destinato in parte a sedi di associazioni sportive-culturali e in parte a scuola materna.

Nel corso del corrente anno la Provincia ne ha riassunto il pieno possesso ad esclusione della parte destinata a scuola materna, confermando l'utilizzazione da parte associazioni presenti.

In relazione alla tipologia e collocazione delle varie parti dell'immobile la suddivisione per entità omogenee rispetto alla loro utilizzazione attuale e futura viene effettuata come segue.

- **Unità A** EX SCUOLA piano terra e 1° sottostrada con ingresso in via Santini civ. n 4 e 8 (locali assegnati alle associazioni, relativi spazzi comuni e palestra)
- **Unità B** SCUOLA MATERNA piano terra con ingresso in Via Santini snc (locali assegnati al Comune di Perugia e sede della scuola materna)
- **Unità C** ARCHIVIO piano 2° sottostrada con ingresso in Via Calindri (locali utilizzato come archivio della Provincia di Perugia)
- **Unità D** AMBULATORIO piano 2° sottostrada con ingresso in Via Calindri (locali adibiti ad ambulatorio veterinario)
- **Unità E** MAGAZZINO piano 2° sottostrada con ingresso in Via Calindri (utilizzato come archivio della Provincia di Perugia)
- **Unità F** EX CENTRO CULTURALE piano 2° sottostrada con ingresso in Via Calindri
- **Unità G** GARAGE piano terra con ingresso in Via Santini snc (non accatastato)

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio.

Le pareti esterne sono per la massima parte intonacate e tinteggiate, ad esclusione di una ridotta porzione in corrispondenza della scuola materna che sono in mattoni a faccia a vista.

Per quanto attiene alle rifiniture interne si rimanda alla descrizione riportata nello specifico capitolo.

Le strutture portanti sono state realizzate con reticolo di pilastri e travi in c.a. e solai in travetti di preconfezionati con pignatte o tavelloni

Lo stato conservati e manutentivo dell'immobile allo stato attuale, suddiviso per le varie tipologie risulta il seguente:

- **Unità A** EX SCUOLA - Discreto
- **Unità B** SCUOLA MATERNA - Buono
- **Unità C** ARCHIVIO - Scadente
- **Unità D** AMBULATORIO - Buono
- **Unità E** MAGAZZINO - Discreto
- **Unità F** EX CENTRO CULTURALE - Discreto
- **Unità G** GARAGE - Pessimo

In relazione alle caratteristiche degli elementi costruttivi del fabbricato, all'edificio è attribuita la classe energetica "G"

Nel vigente Piano Regolatore del comune di Perugia l'area dell'immobile è inserito con le seguenti classificazioni urbanistiche:

- **Zona di completamento B** (art. 88)

L'immobile non è soggetto a vincoli urbanistici, architettonici, e ambientali

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>FABBRICATO Via SANTINI / Via CALINDRI - Perugia</b>	
CORPI DI FABBRICA:	1	
COMUNE:	PERUGIA	
INDIRIZZO:	Via Santini 4/8	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Commerciale / Terziario	
<b>IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):</b>		
EX SCUOLA (Piani T, -1, -2)	1.369,00	
SCUOLA MATERNA (Piano T)	562,00	
ARCHIVIO (Piano -2)	230,00	
AMBULATORIO (Piano -2)	96,00	
MAGAZZINO (Piano -2)	70,00	
GARAGE (Piano T)	10,00	

DATI CATASTALI:			
<b>CATASTO TERRENI</b>			
FOGLIO:	215		
PARTICELLA/E	738	739	2082
<b>CATASTO URBANO</b>			
FOGLIO:	215		
<b>EX SCUOLA (Piani T, -1, -2)</b>			
PARTICELLA/E	357	739	2082
SUB.:	3	13	36
<b>SCUOLA MATERNA (Piano T)</b>			
PARTICELLA/E	2082	752	
SUB.:	37	1	
<b>LABORATORI (Piano -2)</b>			
PARTICELLA/E	357	739	
SUB.:	4	14	
<b>AMBULATORIO (Piano -2)</b>			
PARTICELLA/E	357		
SUB.:	5-6		
<b>STUDI PRIVATI (Piano -2)</b>			
PARTICELLA/E	357		
SUB.:	7		
<b>DISPONIBILITÀ IMMOBILE:</b>			
LIBERO	SI		
<b>ESCLUSO: AMBULATORIO</b>			
CONCESSO IN:	locazione		
<i>fino a</i>	13/12/2014		
IMPORTO	<b>€. 1.016.000,00</b>		

# Edificio in Via Tornetta – Perugia

## Descrizione:

Lo storico edificio è parte del complesso edilizio più ampio di Porta Santa Susanna, o Porta di Sant'Andrea — aperta nella cinta muraria trecentesca — che prendeva il nome dalla omonima chiesa parrocchiale situata alla sua sinistra e documentata dal 1163, mentre alla sua destra sorgeva l'antichissima chiesa dedicata a Santa Mustiola, dipendenza della casa madre dei Canonici di Santa Mustiola di Chiusi.

Verso la metà del sec. XV la chiesa di Santa Mustiola, assieme alle case annesse, divenne sede della Confraternita di Sant'Andrea, detta poi della Giustizia, ceduta nel 1552 per consentire, tra la fine di quell'anno e il 1564, l'erezione del monastero delle Cappuccine di Santa Chiara, dette anche le "Rinserrate di Santa Mustiola".

Dopo l'unità d'Italia, a seguito delle demaniazioni delle strutture religiose sancite dal decreto Pepoli n. 168 dell'11 dicembre 1860, l'edificio seguì la sorte di altre strutture appartenute a enti ecclesiastici soppressi. Il complesso è infatti da tempo ridotto ad uso profano: dal 1912 vi fu installato lo stabilimento della "Valigeria italiana già Ezio Vajani"ivi fino alla metà degli anni '30, quindi nel 1941 fu inizialmente individuato quale prima sede dell'erigendo Archivio di Stato, ubicato poi nel complesso di San Domenico.

L'edificio ha alternato periodi di abbandono alle più varie utilizzazioni, come sede di servizi comunali, circoscrizionali, del CRUED e da ultimo dell'Università dei Saperi.

L'immobile è stato ristrutturato dalla Provincia di Perugia in più stralci a partire da metà degli anni '80 e fino alla fine degli anni '90. Attualmente la destinazione degli spazi è in parte ad uffici, in parte scuola di cucina, in parte centro culturale, seppur solo le superfici del centro culturale sono effettivamente utilizzate, concesse in locazione al Comune di Perugia.

Sul PRG comunale vigente l'immobile è individuato come di particolare pregio architettonico e tipologico: è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto del 18/09/2012.

L'area è dotata di ottime infrastrutture per la mobilità ed adiacente ad un grande parcheggio pubblico con scala mobile di collegamento al centro di Perugia.

L'edificio ha una pianta ad 'U' con al centro un ampio cortile e un giardino sulla parte laterale.

E' costituito da un piano terra e un primo piano, oltre a minori superfici al piano seminterrato, ammezzato e al piano secondo. L'immobile risulta cielo terra tranne che per due locali posti al piano terra, non di proprietà provinciale.

Al fine di ricondurre gli spazi ad una piena funzionalità sono necessari interventi di manutenzione.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>VIA TORNETTA</b>		
CORPI DI FABBRICA:	1		
COMUNE:	PERUGIA		
INDIRIZZO:	Via Tornetta n. 1 PERUGIA		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	TERZIARIO		
IMMOBILE 1: Superficie lorda:			
PIANO SEMINTERRATO:	327,40		
PIANO TERRA:	801,00		
PIANO AMMEZZATO	77,90		
PIANO 1°:	1059,00		
PIANO 2°:	259,80		
CHIOSCO INTERNO E GIARDINO	607,00		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	402		
PARTICELLA/E	291		
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	402		
PARTICELLA/E	291	291	291
SUB.:	10	11	12
PARTICELLA/E	291		
SUB.:	13		
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
ESCLUSI MQ. 360 AL PIANO TERRA			
CONCESSO IN:	locazione		
<i>fino al</i>	08/03/2014		
IMPORTO	<b>€ 3.806.000,00</b>		

# Edificio 'Casa delle Culture'

## Parco Santa Margherita, Perugia

### Descrizione:

L'immobile oggetto della presente stima risale ai primi del 1900 ed è costituito da un corpo principale e da un annesso.

Lo stesso si trova all'interno del Parco di Santa Margherita, area verde a ridosso del centro storico di Perugia  
L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto del 19/09/2012.

L'edificio principale è costituito da una struttura in muratura intonacata e tinteggiata, con copertura realizzata con travi in legno e tavelloni, manto di copertura in coppi con canali di gronda e pluviali in rame.

Il piano primo rialzato presenta una pavimentazione in cotto con battiscopa in legno, gli infissi in legno con doppio vetro, grate e persiane; l'impianto elettrico a vista e sottotraccia ed illuminazione con faretti; il riscaldamento viene prodotto da caldaia tramite termoconvettori.

Al piano seminterrato, collegato da una scala in acciaio e gradini in legno si ritrovano le stesse caratteristiche del piano primo.

L'edificio principale necessita di restauro e risanamento conservativo.

L'annesso presenta una struttura in muratura intonacata e tinteggiata con copertura in legno tavelloni e coppi; la pavimentazione è allo stato grezzo in cemento e non presenta nessun impianto.

Dal relativo estratto di P.R.G. i terreni ricadono:

Parte in Zona Fd (mq 43.900), aree per parchi urbani e territoriali, e parte in Parte in Zona B (mq 24.170), zona boschiva.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b><i>Casa delle Culture</i></b>	
CORPI DI FABBRICA:	2	
COMUNE:	Perugia	
INDIRIZZO:	Parco Santa Margherita	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Edificio Rurale	
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):		
PIANO SEMINTERRATO:	119,25	
PIANO TERRA:	118.09	
IMMOBILE 2: SUPERFICIE LORDA:		



PIANO TERRA:	53,70		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	132	133	
PARTICELLA/E	183	291	
PARTICELLA/E	294	295	
PARTICELLA/E	733	750	
PARTICELLA/E	752	753	
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	134	134	
SUB.:	1	2	
PARTICELLA/E	134	--	
SUB.:	4	--	
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
IMPORTO		<b>€ 272.000,00</b>	

# Edificio di Via Annibale Vecchi – Perugia

## **Descrizione:**

L'edificio in oggetto è situato in Via Annibale Vecchi, presso il quartiere di Elce, nella zona semicentrale di Perugia, sede della maggior parte delle facoltà dell'Università di Perugia.

L'immobile è stato realizzato nel 1970 ed è stato sede di scuole medie superiori: è costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo, un piano terzo, e un piano quarto, con scala di collegamento ai piani e vano ascensore.

La struttura è costituita da telai in cemento armato con rivestimenti in mattoni facciavista.

Lo stato manutentivo è buono.

L'immobile si presta anche per una riconversione ad uffici e/o abitazioni.

Attualmente l'edificio è sede della succursale del Liceo scientifico Galeazzo Alessi.

Il valore stimato in via preliminare per l'immobile è pari a € 2.800.000,00, intendendo l'immobile immediatamente libero e disponibile: tale valore sarà oggetto di definizione da parte dell'organismo incaricato della validazione della stima.

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>EDIFICIO IN VIA ANNIBALE VECCHI</b>		
CORPI DI FABBRICA:	1		
COMUNE:	PERUGIA		
INDIRIZZO:	VIA ANNIBALE VECCHI		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	SERVIZI		
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):			
PIANO TERRA:	630		
PIANO 1°:	600		
PIANO 2°:	500		
PIANO 3°:	500		
PIANO 4°:	500		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:			
PARTICELLA/E			
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	215		
PARTICELLA/E	512		
SUB.:			
PARTICELLA/E			
SUB.:			
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	ATTUALMENTE SEDE DELLA SUCCURSALE DEL LICEO SCIENTIFICO 'ALESSI'		
IMPORTO	<b>€ 2.800.000,00</b>		

# Edificio inagibile

## Parco Santa Margherita, Perugia

### Descrizione:

L'immobile in oggetto risale ai primi del 1900: si trova all'interno del Parco di Santa Margherita, area verde situata a ridosso del centro storico di Perugia.

L'edificio è costituito da più corpi realizzati in aggiunta ai precedenti e da annessi: le strutture sono in muratura mista intonacata e tinteggiata, con copertura realizzata con travi in legno e tavelloni, manto di copertura in coppi con canali di gronda e pluviali in rame: sono presenti numerose lesioni e parte della copertura risulta crollata.

L'immobile è accatastato come unità collabente.

L'immobile in oggetto è identificato nel Piano regolatore del comune di Perugia in Sottozona "Fd" , aree per parchi urbani e territoriali.

L'area in cui si trova sito l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Aree sottoposte a vincolo Paesaggistico ai sensi dell' art. 136 lettera c e d del Dlgs n°. 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Complessi caratteristici e bellezze Panoramiche – Art. 137 del TUNA.
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (Art. 26 sexies Tuna)
- Aree instabili ammesse a consolidamento (L.R.) n°. 65/78) (Art. n°. 78 del TUNA)
- Aree Instabili ad alto rischio Geologico (Art. 78bis del TUNA)

Inoltre l'immobile in oggetto si trova in adiacenza alla Rete Ecologica Comunale (REPG) Art. 137 quater del TINA e zone di spostamento Aree Boscate tra PRG e PTCP (Art.27 del TUNA)

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con decreto del 18/09/2012.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Edificio Inagibile</b>	
CORPI DI FABBRICA:	4	
COMUNE:	Perugia	
INDIRIZZO:	Parco Santa Margherita	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Edificio Rurale	
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):		
PIANO SEMINTERRATO:	CIRCA 225,00	
PIANO TERRA:	CIRCA 225,00	
PIANO 1°:	CIRCA 225,00	
IMMOBILE 2: SUPERFICIE LORDA:		

PIANO SEMINTERRATO:	CIRCA 43,00		
IMMOBILE 3: Superficie lorda:			
PIANO SEMINTERRATO:	CIRCA 6,00		
IMMOBILE 4: SUPERFICIE LORDA:			
PIANO SEMINTERRATO:	CIRCA 100,00		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	29	719	886
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	237		
PARTICELLA/E	29	29	29
SUB.:	1	2	3
PARTICELLA/E	29	719	--
SUB.:	4	--	--
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
CONCESSO IN:			
IMPORTO		<b>€ 358.000,00</b>	

# Edificio sede della Procura – Perugia

## Descrizione:

L'immobile è ubicato in area centrale del Comune di Perugia , in via Fiorenzo di Lorenzo n. 24, di fronte p.zza Partigiani, luogo adibito a parcheggio di auto e stazione bus terminal.

E' comodamente collegato al cuore della citta' mediante scale mobili che attraversano la Rocca Paolina

E' censito al Catasto Urbano distinto al foglio 256 particella 591 subalterno 3(piani S1-T-1°-2°-3°-4°) e subalterno 4 (piano 5°), l'intero l'immobile è destinato ad uffici.

Trattasi di un edificio costruito nell'anno 1954, strutturalmente costituito da :

- fondazione in pietra calcarea e malta cementizia;
  - struttura in elevazione in muratura di mattoni in laterizio;
  - solai in latero cemento tipo SAP con sovraccarico utile 300 Kg
  - struttura portante in pilastri e travi in c.a.;
  - divisori in muratura di mattoni in le trizio forati;
  - tetto in latero cemento a padiglione , sovraccarico 150 kg
  - manto di copertura in tegole e coppi alla romana;
  - le facciate sono rivestite di lastre di travertino ;
  - la balaustra del balcone al piano secondo è di travertino, mentre quella all'ultimo piano è in ferro;
  - il pavimento è di marmette di cemento granigliato a colorazioni varie , tranne quello al seminterrato e del sottotetto i quali sono stati realizzati di battuto di cemento.
- Mentre le scale sono di lastre di marmo di trani e il parapetto in laterizio armato con corrimano in legno, rivestito con piastrelle in ceramica;
- tutti gli infissi (porte e finestre) sono di legno e le finestre sono munite di avvolgibili;
  - l'immobile è provvisto di n. 1 ascensore

Visto le condizioni costruttive dell'edificio in oggetto, viene attribuita la classe energetica di tipo G.

L'immobile necessita in alcune parti interventi di manutenzione.

Tale immobile è stato concesso dalla Provincia di Perugia al Comune di Perugia, adibendolo a sede della Procura Unificata.

Con D.D.n.6196 del 06/08/2012 è stato rinnovato il contratto di locazione per un canone annuo di € 316.484,96., con validita'dal 01/07/2011 al 30/06/2017.

Tale contratto prevede in obbligo al locatario la manutenzione ordinaria e straordinaria .

Il fabbricato è destinato ad uffici, locali vari servizi ed autorimessa, e si compone di 8 piani, di cui uno seminterrato e uno sottotetto.

Dal punto di vista tecnologico, l'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico sanitario del tipo civile, efficiente ed in discreto stato conservativo;
- impianto elettrico parte in traccia e parte canalizzato esternamente , ed adeguato alla normativa ai sensi della legge 46/90
- impianto di riscaldamento del tipo centralizzato a metano

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>PROCURA DI PERUGIA</b>		
CORPI DI FABBRICA:	1		
COMUNE:	PERUGIA		
INDIRIZZO:	VIA FIORENZO DI LORENZO N.24		
TIPOLOGIA IMMOBILE:	UFFICI		
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):			
PIANO SEMINTERRATO:	512,60		
PIANO TERRA:	544,23		
PIANO 1°:	362,62		
PIANO 2°:	326,71		
PIANO 3°:	326,71		
PIANO 4°:	326,71		
PIANO 5°:	326,71		
PIANO SOTTOTETTO	62,44		
DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	253		
PARTICELLA/E	591	00	
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	253		
PARTICELLA/E	591		
SUB.:	5		
PARTICELLA/E			
SUB.:			
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	NO		
CONCESSO IN:	locazione	gestione	
	<i>fino a 30/06/2017</i>		
IMPORTO	<b>€ 4.100.000,00</b>		





# Villa Fidelia – Spello

## Descrizione:

A Nord della città di Spello in prossimità della Strada Statale n. 75 "Centrale Umbra" si estende un'ampia area di circa 57.000 mq. su cui si trova il complesso di "Villa Fidelia" di consistente valenza storico-artistica, ad oggi in proprietà alla Provincia di Perugia.

Detta proprietà immobiliare si sviluppa a monte della S.S. n. 75 in direzione est ed è articolata su disposizione planimetrica irregolare. Il complesso è composto per gran parte da terreni adibiti a parco e da alcuni fabbricati edificati in epoche diverse ed aventi varie destinazioni d'uso, come risulta dalla descrizione sintetica di seguito riportata.

Il complesso confina per gran parte con la viabilità pubblica e precisamente a monte con Via Poeta ed a valle con la strada principale quale Via Centrale Umbra. A nord i confinanti sono privati, mentre sul lato sud si trova l'imponente complesso originario di Villa Fidelia attualmente intestato in proprietà all'Istituto delle Suore Francescane Missionarie d'Egitto.

Iniziando dall'ingresso principale del complesso, situato a ridosso della viabilità pubblica (Via Centrale Umbra) ed in posizione centrale rispetto alla disposizione planimetrica della proprietà di che trattasi, abbiamo una zona pavimentata comune dalla quale seguono i vari percorsi pedonali per l'accesso alle varie parti della proprietà.

Sulla destra si trova un fabbricato adibito a bar (ex biglietteria), con adiacente la piccola chiesa di San Fedele; a sinistra è collocato un edificio sviluppato su due livelli (piano seminterrato e terra) quale alloggio per il custode del complesso. In corrispondenza del suddetto ingresso principale, a salire si sviluppa il giardino Barocco. La zona ubicata a sud-est della Chiesa, di consistente estensione, è pianeggiante e sistemata a prato con la presenza di un pozzo ad uso irriguo di recente realizzazione (profondità ml. 68 – diametro cm. 60); l'utilizzo prevalente di detta zona è per concerti all'aperto. L'area esposta a nord rispetto a quest'ultimo, è adibita a parco e comprende un edificio contenente una sala polivalente utilizzata per conferenze e mostre (ex limonaia), una piccola zona per ospitare teatro all'aperto (ex campo da tennis) ed una estesa area perimetrata da viale alberato quale ex galoppatoio.

In posizione centrale del complesso, si trova il fabbricato principale (Villa) disposto su n. 6 livelli (piano seminterrato, terra, ammezzato, primo, secondo e terzo) avente spazi funzionali per esposizioni e mostre di opere al pubblico.

A ridosso della suddetta villa, precisamente a valle in direzione sud ovest, si trova una piccola serra adiacente un muro di epoca romana.

In una ampia area pianeggiante avente sagoma rettangolare ed esposta a sud della villa si trovano i giardini all'italiana; tale area ricade su di un terrapieno sostenuto a valle da un imponente muro con parti risalenti all'epoca romana.

L'area che ospita i giardini all'italiana, a monte è delimitata da un consistente opera muraria di contenimento con caratteristiche di pregio, risalente al '700.

La zona a monte della villa ospita un imponente opera denominata "torre dell'orologio" dotata di un piccolo spazio sottotetto che ospita gli elementi meccanici per il funzionamento dell'orologio; a monte di tale manufatto si trova un unico vano completamente interrato di consistente estensione utilizzato come cisterna per acqua funzionale all'alimentazione delle varie parti dell'impianto di irrigazione delle aree verdi del parco.

Le rimanenti aree della villa sono sistemate a parco, con la presenza di numerose essenze arboree di notevole valenza storica ed ambientale.

Le varie parti che compongono il complesso, sono raccordate mediante percorsi e vialetti sistemati con la presenza di essenze arboree di vario genere.

Per quanto concerne le vie di accesso al complesso, oltre l'ingresso principale da Via Centrale Umbra (situato a valle), in corrispondenza della parte più a nord del complesso si trova n. 3 passi carrabili diretti dalla viabilità pubblica (da Via Poeta), custoditi da cancello. Inoltre il complesso è servito da un accesso secondario posto sul lato sud mediante una stretta lingua di terreno compresa tra il lato posteriore della villa di proprietà delle Suore Missionarie d'Egitto ed il muro di contenimento dei terreni posti a monte, custodito da un cancello a cui si accede dalla strada vicinale via Fontevecchia.

A servizio del complesso, sul lato opposto rispetto alla Via Centrale Umbra, in adiacenza alla S.S. n. 75 si trova un ampio parcheggio che si sviluppa per una superficie complessiva di circa mq. 13.000.

## **CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E CONSISTENZE**

In relazione ai vari edifici e manufatti insistenti all'interno della proprietà, si procede alla descrizione puntuale di ciascuno di essi.

### BAR (ex reception-biglietteria)

Trattasi di un piccolo fabbricato di remota costruzione, su di un unico livello fuori terra adiacente alla Chiesa di San Fedele ed oggetto di un recente intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Originariamente tale immobile era adibito a reception e biglietteria, mentre attualmente è utilizzato come bar al servizio dei visitatori. Precisamente l'immobile ospita un vano principale adibito a bar con annessi due piccoli locali di servizio ed un servizio igienico. Le strutture portanti sono costituite da elevazione in muratura mista di pietra e mattoni con solaio in laterocemento e copertura a padiglione con manto in coppi vecchi e canali di gronda in rame. Le pareti divisorie interne sono in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; pavimenti sono in cotto grezzo, mentre i rivestimenti dei

servizi in piastrelle di ceramica. Gli infissi delle finestre e porte-finestre sono in legno; sulle finestre sono collocate protezioni con inferriate. Le porte interne sono in legno. I locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idricosanitario, in assenza di impianto di riscaldamento. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con parti a rilievo in corrispondenza delle aperture. Tale immobile è dotato di un'area pertinenziale sistemata a verde nella zona antistante la facciata principale.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze, si riporta quanto segue:

Superficie lorda: mq. 53,00

Superficie netta: mq. 41,50

Altezza interna dei locali: ml. 3,00

### CHIESA DI SAN FEDELE

Risalente ad epoca remota, si trova ubicata a ridosso della viabilità pubblica (Via Centrale Umbra); è collegata internamente ad un piccolo vano adibito a sacrestia che rientra nella sagoma dell'adiacente fabbricato prima descritto destinato a bar. L'accesso avviene direttamente dall'esterno del complesso, mentre indirettamente dalla sacrestia che è dotata di proprio accesso sul lato interno della proprietà. Le strutture portanti verticali sono muratura mista di pietra e mattoni di grosso spessore; la copertura è costituita da volta a botte in muratura con sovrastante tetto a capanna (oggetto di rifacimento negli anni '80) sostenuto da struttura in acciaio e legno, con cordoli perimetrali in c.a., tavellonato e manto in coppi vecchi. In prossimità della copertura risulta ben visibile un piccolo campanile in muratura, come si evince dalla documentazione fotografica. Per quanto concerne le finiture, la chiesa è pavimentata in parte in cotto ed in parte con piastrelle di ceramica decorate; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Si evidenzia la presenza di un altare in elementi di marmo e del retrostante affresco sulla parete curva e sulla volta a semicupola. Gli infissi delle aperture verso l'esterno sono in legno e vetrate con inferriate; il portone di ingresso è in legno verniciato. Per quanto concerne gli impianti, è presente solamente quello elettrico sottotraccia. La facciata principale (fronte strada), è intonacata e tinteggiata; in prossimità delle aperture, degli spigoli e soprattutto in corrispondenza della copertura sono riportati parti a rilievo e cornicioni che conferiscono caratteristiche di pregio alla facciata stessa. I rimanenti prospetti della Chiesa, per gran parte sono a vista della muratura in pietrame e laterizi e in minima parte finiti con intonaco e tinteggiatura. A ridosso dei prospetti esposti a sud ed est, si trova un camminamento pavimentato in cotto delimitato da un muro di sostegno in muratura di pietra e mattoni a contenimento dell'adiacente terrapieno.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze, si riporta quanto segue:

Superficie lorda chiesa: mq. 77,00

Superficie netta chiesa: mq. 50,00

Superficie lorda sacrestia: mq. 9,30

Superficie netta sacrestia: mq. 7,70

Altezza interna chiesa: ml. 6,20-6,40 (su cervello volta)

Altezza interna sacrestia: ml. 3,00

### CASA DEL CUSTODE

Tale immobile, collocato a ridosso del confine di proprietà con la strada pubblica (Via Centrale Umbra), sul lato opposto rispetto al fabbricato adibito a bar, si sviluppa su due livelli di cui uno parzialmente entro terra. Il piano terra ospita i vani principale dell'alloggio e precisamente uno spazio soggiorno, la cucina, n. 3 camere, un servizio igienico ed un piccolo disimpegno; in corrispondenza della facciata principale si trova un porticato delimitato da pilastri collegati da archi in muratura. Il fabbricato è accessibile dal porticato con ingresso diretto sul vano adibito a cucina; un altro accesso si trova sul prospetto destro dell'edificio in prossimità del disimpegno. Il piano seminterrato è servito esclusivamente da un accesso esterno mediante una scala ubicata a ridosso di un tratto del muro di confine del complesso, limitrofo all'ingresso principale. Tale livello ospita locali accessori all'abitazione ad uso fondi e lavanderia oltre al locale centrale termica ed un servizio igienico. Parte dei suddetti vani sono dotati di finestre con affaccio diretto sulla strada principale (Via Centrale Umbra). Le strutture portanti sono costituite da murature miste di pietrame e mattoni con solai in laterocemento; la copertura è a padiglione. In relazione alle finiture interne, le pareti divisorie dei locali sono in muratura di laterizi con intonaco e tinteggiatura; i pavimenti sono in cotto levigato mentre i rivestimenti della cucina e servizi igienici in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno; gli infissi delle finestre sono in legno e vetri con inferriate all'esterno. Per quanto concerne i prospetti esterni, intonacati e tinteggiati, si rilevano parti a rilievo e cornicioni in corrispondenza delle aperture e soprattutto sulla facciata principale, come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario ed impianto di riscaldamento con radiatori.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze, si riporta quanto segue:

Superficie lorda piano interrato: mq. 141,00

Superficie netta piano interrato: mq. 103,00

Superficie lorda abitazione piano terra: mq. 114,00

Superficie lorda porticato piano terra: mq. 26,60

Superficie netta abitazione piano terra: mq. 87,00

Superficie netta porticato piano terra: mq. 19,70

Altezza interna piano seminterrato: ml. 2,80

Altezza interna piano terra: ml. 3,55

### SALA POLIVALENTE (ex limonaia)

Nella parte più a nord del complesso si trova collocato un edificio che ospita un ampio spazio polivalente per congressi e mostre espositive, di recente costruzione (fine anni '90), conseguentemente alla demolizione di un fabbricato preesistente utilizzato per la custodia delle piante di limoni. L'edificio si sviluppa su di un unico livello fuori terra e presenta sagoma rettangolare. Internamente ospita per gran

parte un ampio vano adibito a sala polivalente, uno spazio adibito ad hall, una zona con servizi igienici ed un vano tecnologico (quest'ultimo con accesso dall'esterno del fabbricato). Le parti strutturali dell'edificio sono in c.a. con solaio di copertura piano. Le tamponature sono state eseguite in muratura di blocchi di laterizio. Le pareti divisorie interno sono parte in muratura e parte in lastre di cartongesso. la pavimentazione dei locali è parte in marmo (hall) e parte in piastrelle di cotto (sala polivalente), mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti ceramici. Le pareti e soffitti dei vari locali sono finite con tinteggiatura; tutti i locali sono controsoffittati con lastre in cartongesso a copertura delle reti degli impianti di cui è dotato il fabbricato. Per quanto riguarda i prospetti dell'edificio, si rileva la presenza di fasce verticali in aggetto in corrispondenza dei pilastri strutturali dell'edificio ad intervalli regolare ed una pensilina in c.a. tinteggiato che si sviluppa per tutto il perimetro dell'edificio in corrispondenza del cordolo del solaio di copertura. Nella parte inferiore le facciate presentano una zoccolatura con lastre di travertino, mentre per il resto sono finite con intonaco a base di calce colorata. Le aperture di finestre e portefinestre sono ad intervalli regolari con infissi in legno e vetrate opache antintrusione. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di climatizzazione, e dell'impianto idricosanitario.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze, si riporta quanto segue:

Superficie lorda: mq. 262,00

Superficie netta: mq. 227,00

Altezza interna dei locali: ml. 3,45

## VILLA

Costituisce l'edificio principale del complesso, collocato in posizione centrale e rialzata, la cui realizzazione risale ad epoca remota, come specificato nel paragrafo "Riferimenti Storici". Attualmente si trova in buono stato di conservazione ed è utilizzato per esposizioni e mostre di opere. Il fabbricato si sviluppa su di un piano seminterrato e n. 5 livelli fuori terra; le strutture portanti sono costituite da murature di grosso spessore di pietrame e laterizi con solai orizzontali di piano in laterocemento; alcuni locali e sale presentano soffitti voltati; la copertura è a padiglione ed è stata recentemente oggetto di rifacimento con struttura in c.a..

Il piano seminterrato comprende locali accessori ad uso fondo, cantina, servizi igienici e disimpegno comune, oltre un vano adibito a centrale termica. L'accesso a tale livello è consentito esclusivamente dall'esterno con assenza di collegamenti verticali interni con gli altri piani dell'edificio. Al piano terra si trovano ampi spazi ad uso espositivo, un locale ad uso ufficio ed un magazzino; l'accesso esterno a tale piano avviene esclusivamente sul prospetto nord. Mediante una scala interna a vista articolata su varie rampe rivestite in marmo, si accede ad un modesto piano ammezzato che ospita esclusivamente servizi igienici ed al piano primo che contiene sale espositive oltre ad un ampio balcone. Lo spazio centrale di tale livello contiene un camino in pietra e presenta il soffitto in legno decorato; L'adiacente sala espositiva presenta soffitti voltati con dipinti; questo piano è accessibile anche dall'esterno mediante n.

2 ingressi in corrispondenza del lato sud dell'edificio. Il piano secondo, ospita varie sale espositive ed un ampio terrazzo. Mediante una piccola scala interna in acciaio si accede al piano terzo che contiene locali ad uso archivio e due terrazzi. Per quanto concerne le finiture interne, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione delle sale espositive è in piastrelle di cotto, mentre altri vano accessori e servizi igienici sono pavimentati in piastrelle di ceramica. Le finestre e porte finestre sono con infissi e persiane in legno verniciato. Per quanto concerne i prospetti dell'edificio, si rilevano caratteristiche di pregio data la presenza di parti a rilievo e cornicioni su aperture, angoli gronde ecc.. L'edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori, impianto idrico sanitario ed antincendio.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze, si riporta quanto segue:

Superficie lorda piano seminterrato: mq. 139,00  
Superficie netta piano seminterrato: mq. 83,00  
Superficie lorda piano terra: mq. 322,00  
Superficie netta piano terra: mq. 197,00  
Superficie lorda piano ammezzato: mq. 38,00  
Superficie netta piano ammezzato: mq. 26,00  
Superficie lorda piano primo: mq. 270,00  
Superficie netta piano primo: mq. 182,00  
Superficie lorda balcone piano primo: mq. 50,00  
Superficie netta balcone piano primo: mq. 39,00  
Superficie lorda piano secondo: mq. 270,00  
Superficie netta piano secondo: mq. 167,00  
Superficie lorda terrazzo piano primo: mq. 50,00  
Superficie netta terrazzo piano primo: mq. 39,00  
Superficie lorda piano terzo: mq. 152,00  
Superficie netta piano terzo: mq. 112,00  
Superficie netta terrazzi piano terzo: mq. 29,00  
Altezza interna piano seminterrato: ml. 2,90-3,80  
Altezza interna piano terra: ml. 2,75-5,10  
Altezza interna piano ammezzato: ml. 2,10  
Altezza interna piano primo: ml. 3,30-4,55  
Altezza interna piano secondo: ml. 3,15-3,25  
Altezza interna piano terzo: ml. 3,05

## SERRA

Nelle immediate vicinanze della "VILLA", in adiacenza al muro di epoca romana, si trova ubicata una serra realizzata su sagoma rettangolare con struttura in ferro e vetri, con copertura inclinata ad unica falda in pannelli di lamiera. È sviluppata su di un unico spazio funzionale al ricovero delle piante di limoni ed è utilizzata anche come rimessa attrezzi per manutenzione del verde del parco.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze, si riporta quanto segue:

Superficie lorda serra: mq. 56,00

Superficie netta serra: mq. 49,00

Altezza: ml. 2,00-3,35

## TORRE DELL'OROLOGIO

Trattasi di un imponente manufatto in muratura ubicato nella parte più a monte del complesso in posizione dominante e centrale. Risalente ad epoca remota è costituito da un muro di elevato spessore scoperto principalmente nella parte a valle, nel quale sono state ricavate nicchie, elementi a rilievo e cornici di vario genere, con un orologio ubicato nella parte più alta del paramento murario; in posizione centrale il manufatto è più elevato a contenimento di un vano con copertura a tetto nel quale si trovano i meccanismi che regolano il funzionamento dell'orologio. Tale costruzione costituisce contenimento di valle di una imponente opera d'arte molto estesa, completamente interrata, quale una cisterna per acqua realizzata su struttura in muratura coperta da volte, ispezionabile esclusivamente da un manufatto (coperchio in c.a.) posto alla sommità della copertura. Tale cisterna ad oggi assume un importante funzione in quanto alimenta tutti i settori dell'impianto di irrigazione di cui sono dotate le zone verdi del parco.

## **RIFERIMENTI STORICI**

L'attuale complesso della Villa Fidelia sorge su un insieme sacrale di epoca classica e da questo è stata fortemente condizionata nella sua disposizione planimetrica e d'impianto, al punto che, nonostante gli edifici ed i giardini siano sorti in epoche successive, l'impronta dell'antico santuario ha regolato l'opera di edificazione e di sistemazioni successive in modo tale da fare apparire il complesso un tutto unitario, non slegato e frammentario.

Il complesso sacrale pare abbia delle origini risalenti alla tarda età repubblicana anche se la sua conformazione definitiva dovrebbe, secondo il Rescritto Costantiniano di Hispellum, appartenere al IV secolo.

Nel citato Rescritto datato tra il 326 e il 333, l'imperatore, su istanza degli abitanti di Hispellum, concede alla popolazione umbra di riunirsi annualmente non più a Volsinii (Bolsena) insieme agli etruschi, per celebrare ludi scenici e gladiatori, ma nello stesso territorio della Provincia Umbra presso Spello (cui viene attribuito l'appellativo di Flavia Constans), all'unica condizione che oltre a costruire un



magnifico ed ampio edificio dedicato alla Gens Flavia, detto tempio non fosse contaminato dagli inganni di qualsiasi contagiosa superstizione.

Questo documento lapideo, rinvenuto nei pressi del teatro romano prospiciente a valle Villa Fidelia, testimonia che la struttura a terrazzamenti, gli edifici e le costruzioni romane ancora visibili siano da attribuire effettivamente ad epoca anteriore al Rescritto del 333, e che di questa epoca dovrebbe essere solo un edificio, di cui però attualmente non rimangono che scarsi indizi.

Con la decadenza dell'Impero, anche l'Umbria subisce l'effetto devastante delle incursioni barbariche: l'antico santuario conosce così una prima spoliazione e rovina, proseguita poi dagli stessi abitanti della vicina città che la utilizzano come cava di materiali.

La proprietà del terreno, ormai ridotto all'utilizzazione agricola, dovrebbe essere rimasta pubblica almeno nella parte inferiore, approssimativamente corrispondente al luogo del martirio di San Felice, protovescovo spellano (?), ove ora sorge l'oratorio di San Fedele del XVII secolo, e dove pare che i Camaldolesi avessero uno Spedale di San Marco (XI secolo) nei pressi del luogo da gran tempo sede di fiere e mercati.

Se questo vale per la parte inferiore del complesso sacrale, posto lungo la strada Centrale Umbra collegante Perugia con Assisi, Spello, Foligno e la via Flaminia nel tratto di inizio della pianura, non è detto che la parte costruita adattando le prime balze del versante spellano del Monte Subasio sia rimasta di proprietà pubblica, come attesta Ludovico Jacobilli, storico folignate, attribuendo la proprietà alla famiglia degli Urbani nel XVI secolo di parte di tali terreni e di un edificio, sotto il quale vengono rinvenuti un mosaico e una base marmorea con dedizione a Venere.

Gli Urbani, secondo Antonio Mancinelli nella Storia delle famiglie nobili di Spello, e più precisamente gli Acuti Urbani di San Lorenzo, aventi come capostipite un certo Ser Niccolò Urbani nominato cavaliere e conte palatino da Ottone IV nel 1210, hanno effettivamente la proprietà del Vocabolo Poeta da gran tempo, comprendente parte dell'area sacrale. Inoltre, un certo Bartoluccio di Giacomo Urbani governa Spello dal 1351 al 1357, e testimonia la potenza di questa famiglia.

Posto quanto sopra, con il XVI secolo gli Urbani, proprietari di un vasto palazzotto nobiliare nel cuore di Spello nei pressi dell'antico Foro, occupano l'area dell'antico santuario e, riutilizzando le gradinate romane a destinazione agricola (vigna ed oliveto), sentono ben presto la necessità di avere a disposizione una "Villa" suburbana proporzionata all'importanza della famiglia e funzionale all'attività agricola svolta. Chi sia l'oscuro architetto che progettò l'edificio, a cavallo tra il Quattrocento e il Cinquecento, non è dato sapere in quanto rimane oscuro anche il nome del progettista del palazzo cittadino degli Urbani.

Certo tuttavia è il fatto che il primo edificio agricolo sorga su resti di uno dei sacelli laterali del santuario ed esattamente su quello riguardante Spello dedicato a Venere, come attesterebbe la notizia già citata e riportata dallo storico folignate del Cinquecento Ludovico Jacobilli: Nella Villa dei signori Urbani, chiamata la Fidelia, fuori Spello et vicino alla strada che va verso Perugia è stato trovato un pavimento

grande fatto a mosaico, ch(e) serve alla stanza... et da una parte di detto pavimento è stata trovata l'infrascritta descrizione ma al presente ne è guasta la maggior parte.

Allo stato attuale, della Villa dei signori Urbani, non resta forse che qualche struttura muraria per lo più irricognoscibile senza elementi architettonici tipici o caratterizzanti.

Agli Urbani, estintisi intorno ai primi anni del XVIII secolo, succede come proprietaria sia del palazzo cittadino che della villa, Donna Teresa Pamphili Grillo (1680 – 1762), che la tradizione vuole si fermi a Spello attratta dall'amenità del luogo durante un suo viaggio fatto allo scopo di dimenticare le traversie della sua infelice vita coniugale. È indubbio che la Pamphili porti con sé quel bagaglio culturale, anche architettonico, e quello spirito mecenatesco dell'aristocrazia romana del tempo, come prova il fatto che la Donna viene ricordata quale benefattrice dei poveri e pia persona, oltre che edificatrice. Nell'arco di vita spellana della Pamphili, come viene restaurato e modificato l'antico palazzo cittadino degli Urbani Acuti, anche Villa Fidelia deve aver subito modifiche, ristrutturazioni ed ampliamenti; pertanto, ai primi del XVIII secolo si possono ascrivere: l'impianto del giardino all'italiana organizzato sopra la più alta sostruzione romana del santuario, posto in linea e costituito da siepi di bosso e giare con agrumi ed essenze vegetali profumate; il muro con nicchie e fontane, a monte del giardino stesso, e l'ampliamento e la totale ristrutturazione della Villa degli Urbani, secondo uno schema che, suggerito dalla disposizione a gradoni, richiama, in piccola scala, Villa Madama.

Alla morte di Donna Teresa Pamphili Grillo, la proprietà passa ai conti Sperelli, ed in seguito ad un certo Gregorio Piermarini, facoltoso possidente terriero folignate (pare che il suo patrimonio ammontasse a più di 65.000 scudi – vedi testamento), che alcuni indicano quale parente dell'architetto Giuseppe Piermarini. È del periodo in cui è proprietario il Piermarini la prima rappresentazione grafica del complesso agrario con Villa, giardini, boschetto, frutteti ed oliveto, chiaramente indicati in pianta ed in una veduta assonometrica firmata dall'ingegnere senese Saverio Andreucci, che si attribuisce non ben precisati lavori di rimodernamento. In detto disegno appare per la prima volta la palazzina denominata Casino di villeggiatura, che sembra nasca sul sacello posto in opposizione a quello di Venere su cui abbiamo ipotizzato sia sorta la primitiva Villa Fidelia degli Urbani, ricostituente così l'originaria simmetria dell'impianto paesistico-sacrale romano.

Questo edificio è di forma estremamente regolare, compiuto architettonicamente e di una certa eleganza formale non carica di orpelli neo-palladiani, quale appare oggi dopo la ristrutturazione del Bazzani e come si vede rappresentato nell'affresco dell'ex palazzo Piermarini di Foligno e nel dipinto dell'ex Collegio Vitale Rosi in Spello. Il Casino di villeggiatura deve appunto sorgere tra il 1805, data del rilevamento del Catasto Gregoriano, ed il 1830, data del rilievo dell'ingegnere Andreucci, in quanto nel Catasto Gregoriano di Spello appare solo la particella non edificata su cui sorgerà il Casino, mentre nella planimetria dell'ingegnere senese già appare la pianta del primo piano dell'edificio.

Da questa considerazione scaturisce l'ipotesi piuttosto attendibile che non sia l'Andreucci a progettare la nuova villa, bensì un altro artista a cavallo tra il Settecento e l'Ottocento in quanto è già stato effettuato sul Catasto del 1805 il frazionamento per la nuova costruzione.

Da questo ad attribuire il progetto del Casino ed il giardino vesuviano con esedra e fontana, sormontata da Diana cacciatrice e concluso in alto dalla cisterna con orologio e fonte, al maggior architetto vivente in quel periodo a Foligno, cioè Giuseppe Piermarini, il passo è breve. Ma, ancora, da comprovare.

Morto Gregorio Piermarini nel 1845, la Villa passa ai Tani-Menicacci che non operano modifiche all'impianto architettonico dei giardini e degli edifici, cosa che purtroppo comincerà ad avvenire con il passaggio della proprietà al Collegio Vitale Rosi che adatta la costruzione a residenza estiva degli assistiti.

Con i seguenti passaggi di proprietà il complesso rimane integro sino agli ultimi proprietari privati: la famiglia Costanzi. Questi vendono la parte della villa più antica alle Suore Missionarie d'Egitto, che tuttora ne mantengono la proprietà, e la parte con i giardini ed il Casino di villeggiatura (ristrutturato ed ampliato dal Bazzani), il galoppatoio, la serra e il campo da tennis (dove la regina Giovanna ed il re Boris di Bulgaria nel 1930 trascorsero parte del loro viaggio di nozze), alla Provincia di Perugia.

Il giardino Barocco, progettato per creare una prospettiva di invito all'ingresso, è situato al fianco della villa. Il dolce declivio su cui si estende è delimitato a destra ed a sinistra da una doppia fila di cipressi. Tra i gradoni in cotto è situata la fontana con esedra, sormontata da Diana cacciatrice e, più avanti, la cisterna con l'orologio.

Le forme particolari delle siepi di bosso sembra derivino dalle passioni dei proprietari antecedenti alla famiglia Costanzi. Il marito, amante dei cavalli, volle che le siepi che abbracciavano le aiuole avessero la forma di speroni; la moglie, amante della musica, preferì la forma di note musicali per quelle site nelle vicinanze del portone della villa.

Fu l'ingegnere Decio Costanzi a volere, successivamente, la trasformazione delle note musicali in siepi dalla forma di .... conigli !

Il giardino all'italiana allestito in seguito alla ristrutturazione voluta da Donna Teresa Pamphili Grillo, risulta attualmente costituito da quattro grandi aiuole cinte da siepi di bosso la cui forma sembra essere stata modificata nel tempo. Dallo studio delle piante è emerso che le aiuole interne sono costituite da siepi posteriori al 1920, mentre molto più anziane risultano essere quelle esterne. Nella stagione primaverile estiva ornano il giardino settanta piante di limone che trovano posto sui piedistalli siti tra le siepi di bosso.

Solo pochi esemplari di rose restano a testimonianza del periodo in cui, sotto la proprietà di Decio Costanzi, gli interni delle aiuole erano occupati totalmente da questo tipo di fiori.

Il complesso di Villa Fidelia racchiude un antico oratorio, chiamato oggi Chiesa di San Fedele, compresa nella cinta che delimita la proprietà lungo la vecchia strada statale che da Spello conduce ad Assisi, è facilmente individuabile grazie all'ornato della facciata ed al campanile "a vela" in stile barocco.

Le trasformazioni leggibili nella sua struttura compositiva indicano chiaramente lo stretto legame alle vicende che hanno coinvolto, nella sua globalità, il complesso di Villa Fidelia sin dai tempi più remoti.

La chiesa ha un impianto planimetrico semplice a forma trapezoidale, con una struttura "a capanna" ed abside "a catino", elementi la cui presenza consentono di indicare storicamente un'origine ascrivibile al XI secolo circa, decisamente anteriore rispetto allo stile facciata.

Gli apparati decorativi interni sono quasi inesistenti, rimane traccia di un affresco in uno sfondato di piccole dimensioni e nella decorazione della parte absidale compiuta in tempi lontani.

Nella parte absidale esistono alcuni gradini che portano ad una quota di piano decisamente inferiore, costituendo così un interessante motivo di indagine volta a fornire dati utili ad una completa cronologia del fabbricato ed a comprendere le interazioni fra le singole parti che compongono il complesso insieme di Villa Fidelia.

Tale ricerca consentirebbe di meglio comprendere le differenze di quote fra i piani di livello sia interni che esterni all'edificio. La chiesa internamente ha una volta a botte, due finestre ovaliformi ed una centrale in facciata, a cui si aggiungono quelle ai lati, le cui caratteristiche formali sembrano farle risalire ai lavori di maggior maneggiamento che la fabbrica ha subito nel tempo, avvenuti probabilmente al momento del passaggio della proprietà a Donna Teresa Pamphili Grillo, che apportò grandi rinnovamenti nel XVII secolo ai lineamenti paesistici ed architettonici del sito.

La chiesa ha costituito per lungo tempo la funzione di cappella di famiglia.

Nel nostro secolo ad essa è stato addossato un corpo basso che ospita i garage.

Una nuova importante serie di lavori si avrà dopo l'acquisto (1923) da parte dell'ingegnere Decio Costanzi che nel 1931 commissiona a Cesare Bazzani la progettazione di un riassetto generale dei fabbricati e delle loro pertinenze.

A questa fase, risalgono le modifiche e le aggiunte alla Villa Fidelia, la costruzione della casa del giardiniere (a sinistra dell'ingresso principale), dell'autorimessa, della limonaia, del prolungamento del muro in cinta su tutto il fronte della strada romana, e la "riforma" della facciata della chiesa di San Fedele.

In tale epoca fu edificato anche un galoppatoio circondato da elci sul terrapieno del muro di cinta. Completano l'intero complesso, che si sviluppa per una superficie di circa mq. 60.000, l'oliveto, il lecceto ed il boschetto.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In relazione allo strumento urbanistico comunale vigente, le aree in oggetto sono classificate come segue.

Parte Strutturale: Macrozone H

MH1 – Area-programma del "Parco Archeologico" art. 59 – 61 delle N.T.A..

Parte Operativa: Zone H

H1P – Area progetto del "Parco Archeologico" art. 2 delle N.T.A..

Si richiamano inoltre:

- le N.T.A. della variante di adeguamento al PTCP del nuovo P.R.G. "Testo unico delle norme per gli interventi ricadenti in ambiti sottoposti a tutela paesaggistico ambientale e storico-culturale nel territorio comunale";
- le N.T.A. concernenti il "Rischio Idraulico" di cui alla D.C.C. n. 38 del 11/08/2008.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con decreto del 09/11/2012

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Complesso di Villa Fidelia con parco e parcheggio</b>	
CORPI DI FABBRICA:	6	
COMUNE:	Spello	
INDIRIZZO:	Via Centrale Umbra	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Complesso immobiliare monumentale	
<b>IMMOBILE 1 (VILLA) SUPERFICIE LORDA:</b>		
PIANO SEMINTERRATO:	MQ. 139,00	
PIANO TERRA:	MQ. 322,00	
PIANO AMMEZZATO:	MQ. 38,00	
PIANO PRIMO	MQ. 270,00	
PIANO SECONDO	MQ. 270,00	
PIANO TERZO	MQ. 152,00	
<b>IMMOBILE 2 (CHIESA) SUPERFICIE LORDA:</b>		
PIANO TERRA:	MQ. 86,00	
<b>IMMOBILE 3 (SALA POLIVALENTE) SUPERFICIE LORDA:</b>		
PIANO TERRA:	MQ. 262,00	
<b>IMMOBILE 4 (CASA DEL CUSTODE) SUPERFICIE LORDA:</b>		
PIANO SEMINTERRATO:	MQ. 141,00	
PIANO TERRA:	MQ. 114,00	
<b>IMMOBILE 5 (RECEPTION E BAR) SUPERFICIE LORDA:</b>		
PIANO TERRA:	MQ. 53,00	
<b>IMMOBILE 6 (SERRA) SUPERFICIE LORDA:</b>		
PIANO TERRA:	MQ. 56,00	

<b>DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI</b>			
PARCHEGGIO ESTERNO			
FOGLIO:	34		
PARTICELLA/E	148 – 666 – 667 – 668 – 669.		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	MQ. 12.960		
PARCO			
FOGLIO:	35		
PARTICELLA/E	316 – 317 – 318 – 319 – 320 – 615 – 860 – 861 – 863 – 864 – 908.		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	MQ. 58.533		
<b>DATI CATASTALI – CATASTO FABBRICATI</b>			
VILLA E SERRA			
FOGLIO:	35		
PARTICELLA/E	318		
CHIESA			
FOGLIO:	35		
PARTICELLA/E	C		
SALA POLIVALENTE			
FOGLIO:	35		
PARTICELLA/E	908		
CASA DEL CUSTODE			
FOGLIO:	35		
PARTICELLA/E	314 SUB 1 E 2		
RECEPTION E BAR			
FOGLIO:	35		
PARTICELLA/E	315 SUB 4		
<b>DISPONIBILITÀ IMMOBILE:</b>			
LIBERO	SI		
IMPORTO	<b>€ 8.214.000,00</b>		

# Torre Certalda – Compendio di terreni agrari

## Comuni di Umbertide e Pietralunga

### Descrizione:

I beni in oggetto fanno parte del compendio rurale di “Torre Certalda” ubicato nel Comune di Umbertide - frazione S.Benedetto, sulla parte di territorio comunale posta a nord – nord/est rispetto al capoluogo. La rata di terreni cui è oggetto la seguente relazione costituisce la quasi totalità dell’azienda.

La località è raggiungibile dal capoluogo percorrendo sia la S.P. n° 203\_1 di Umbertide che la strada vicinale che da questa si dirama, denominata “ di Torre Certalda”, la quale attraversa e serve l’intera azienda fino a ricongiungersi con la S.P. stessa.-

L’azienda di Torre Certalda, di proprietà di questa Provincia a partire dagli anni ’60, è attualmente costituita da circa 210 ettari di terreno (oltre ad ulteriori 4,5 ettari ubicati nel confinante Comune di Pietralunga) suddivisi fra boschi, prati, pascoli, seminativi e qualche uliveto.

All’interno dell’azienda hanno sede il Nucleo a Cavallo del Corpo di Polizia Provinciale nonché il Centro di Allevamento Selvaggina della Provinciali Perugia; all’interno dell’azienda è stata individuata e completamente recintata una zona destinata al “Riambientamento della Selvaggina”.-

All’interno di questa ultima parte di azienda la Provincia ha recentemente alienato circa 6 ettari di terreno (per lo più boschivo e pascolo) unitamente ad un rudere di fabbricato rurale la cui esatta consistenza sarà determinabile soltanto dopo la redazione dei tipi di frazionamento.-

Il contesto urbanistico ed ambientale della zona è ovviamente quello dello spazio rurale; il territorio è quello tipico della collina per la parte iniziale dell’azienda e di bassa montagna per la parte terminale.

Per la tipologia di terreni presenti e anche per l’ubicazione abbastanza impervia della parte alta dell’azienda il compendio agrario non si presta ottimamente per attività di tipo colturale; fanno eccezione i terreni ubicati nella parte inferiore del compendio.

Piuttosto, vista la presenza di circa 30 ettari di prati e pascoli (esclusi gli arbustivi e cespugliati), risulta più consona al compendio un’attività di allevamento, magari anche allo stato brado, vista la presenza di numerosi recinti.

A tale proposito va precisato che l’intero compendio risulta recintato, con presenza di recinti di varia tipologia.

Fanno parte dell’azienda anche 10 ettari circa di bosco (fra ceduo, misto e di alto fusto) la cui possibilità di taglio andrà verificato e pattuito con l’autorità competente (C.F.S.).

Sono presenti all’interno della proprietà anche 3 riserve idriche (piccoli laghetti) che raccolgono e conservano le acque di scolo dei campi e dei fossi circostanti; ovviamente la loro autonomia è fortemente legata all’entità delle piogge.

Non fanno parte della presente relazione di dismissione fabbricati di alcun genere.-

### **1. Dati Catastali**

L'azienda si estende per la quasi totalità nel Comune di Umbertine, ricadendo catastalmente all'interno dei Fogli n. 15, 16, 18, 19 e 20; come detto una parte marginale è ubicata altresì nel Comune di Pietralunga al Foglio n° 125.

### **2. Consistenza del compendio immobiliare**

Per la dettagliata individuazione delle particelle e consistenza si rimanda a quanto elencato di seguito. La superficie totale dei terreni oggetto della presente dismissione è di circa 191 ettari dei quali circa 186,5 ubicati nel Comune di Umbertine ed i restanti nel Comune di Pietralunga.

### **3. Destinazione Urbanistica e Situazione vincolistica**

Il vigente P.R.G. del Comune di Umbertide, nella Carta dei Contenuti Territoriali ed Urbanistici, classifica le aree in oggetto come:

- Spazio Extra-Urbano – (Area Agricola) – in parte;
- Ambiti delle Aree Boscate – in parte.

La Carta dei Contenuti Paesaggistici ed Ambientali della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide classifica l'area come segue:

- Area Agricola di valore ambientale (in minima parte);
- Ambiti delle aree boscate (in larga parte);
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (in minima parte);
- Aree di ripopolamento e cattura (in larga parte).

La Carta dei Vincoli della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide individua sull'area i seguenti vincoli di natura *paesaggistica*:

- Aree di interesse paesaggistico – Tutela boschiva - (in larga parte)
- Aree di interesse paesaggistico – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - (in minima parte)

Il vigente PTCP conferma altresì i seguenti vincoli:

- Art. 142 – comma 1° - lett. c) – D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. – “ambiti fluviali” (in parte);
- Art. 142 – comma 1° - lett. g) – D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. – “aree boscate” (in parte);
- ZRC – Aree di interesse faunistica – Zone di ripopolamento e cattura.



**CATASTO TERRENI**

**COMUNE DI UMBERTIDE**

T/F	FOGLIO	PART	QUALITA'	classe	SUPERFICIE particella
T	18	53	BOSCO CEDUO	3	26420
T	18	521	FU DA ACCERT		13
T	18	581	FU DA ACCERT		33869
T	20	506-AC	FU DA ACCERT		24892
T	20	508	FU DA ACCERT		2
T	19	14-AB	PASCOLO	1	2672
T	18	74-AB	PASCOLO ARB	2	7127
T	19	15	PASCOLO ARB	2	4270
T	19	25-AB	PASCOLO ARB	2	19122
T	20	506-AB	PRATO	1	8000
T	18	54	SEMINATIVO	5	11180
T	18	74-AA	SEMINATIVO	4	13133
T	19	508	SEMINATIVO	5	2035
T	20	506-AA	SEMINATIVO	4	7000
T	18	530	SEMINATIVO ARBOR	4	9285
T	19	13	ULIVETO	3	2680
T	19	14-AA	ULIVETO	3	398
T	19	25-AA	ULIVETO	3	428
					<b>172526</b>

Oltre ai seguenti beni censiti al Catasto Urbano

**CATASTO URBANO**

T/F	FOGLIO	PART	QUALITA'	CONSISTENZA		
				MC	MQ	VANI
F	20	129-130-504-505	B/5	1370		
F	20	507	C/2		14	
F	18	518	C/2		40	
F	18	519	C/2		40	
F	18	520	C/2		40	
F	18	523	C/2		158	
F	18	524	A/10			2,5
F	18	525	C/2		12	
F	18	526	C/2		12	
F	18	527	C/2		12	
F	18	528	C/2		12	
F	18	529	C/2		12	
F	18	577/1	A/10			3,5
F	18	577/2	C/2		252	
F	18	578-579/1	B/5	182		
F	18	579/2-580	A/10			3
				<b>1552</b>	<b>604</b>	<b>9,0</b>

La maggior parte dell'azienda, ad esclusione della rata di terreno con rudere già venduta con recente bando di alienazione nonché la particella comprendente la Torre storica che risulta già posta in dismissione con precedente bando, è attualmente concessa in affitto al Sig. Luca CONIGLI e Soc. Agr. "I BENEDETTI", entrambi con sede ad Umbertide, mediante contratti di natura agraria (affitto di fondo rustico), entrambi scadenti in data 30-04-2015, rispettivamente per la superficie di circa ettari 105 e 82.-

L'importo dei due contratti è attualmente di €. 2.275,65 annui ciascuno.

A fronte di tale limitato importo va precisato però che affittuari soggiacciono contrattualmente ai seguenti oneri ed obblighi:

*(estratto dai contratti di affitto)*

- *"...utilizzare i pascoli ivi esistenti e mantenere l'area in buono aspetto e condizioni ambientali, priva di cespugli ed erbe infestanti".*
- *".... Si impegna ad effettuare le operazioni di coltivazione o il pascolo sui terreni ricadenti all'interno delle recinzioni di ogni tipo, utilizzate per l'allevamento della fauna selvatica..... , .....previo accordo con l'organo gestore degli allevamenti..... in particolare per i terreni compresi nel comparto ad allevamento intensivo si impegna ad effettuare operazioni periodiche di falciatura dei seminativi..... Per i restanti terreni, per quanto riguarda il bosco si impegna ad effettuare operazioni di coltivazione finalizzate alla ripulitura del sottobosco e per quanto riguarda i coltivi, si impegna ad adottare nelle operazioni di falciatura del fieno, tecniche atte alla salvaguarda della fauna."*

Dei totali 191 ettari circa di terreni oggetto della presente dismissione, circa 181 ettari sono oggetto dei contratti di affitto di cui sopra mentre i restanti ettari 10 sono nella piena e totale attuale disponibilità di questo Ente.

Il valore di mercato del compendio immobiliare è di € **685.000,00**: tale valore è stato validato dall'organismo accreditato.

# Torre Certalda – Edificio a Torre Umbertide

## Descrizione:

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio a torre, compresa l'area circostante: il sito prende nome dalla denominazione originaria dell'immobile, Torre Certalda di Umbertide.

Infatti la 'Torre Certalda' è stata edificata da Gubbio nell'anno 1246, e faceva probabilmente parte di un complesso fortificato chiamato 'Castello Certalda'.

Attualmente la torre è un rudere a base quadrata, con superficie in pianta circa 21m ed altezza 15m, realizzato in murature di arenaria, avente in adiacenza altri residui murari di corpi di fabbrica costruiti in epoche successive.

L'area della torre era perimetrata da una muratura di fortificazione le cui tracce sono ancora ben visibili sul luogo.

L'area circostante, di superficie 4250mq, è occupata da alberature tipiche dei boschi della zona.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto del 14/09/2012.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Torre Certalda</b>	
CORPI DI FABBRICA:	1	
COMUNE:	Umbertide	
INDIRIZZO:	loc. Torre Certalda	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Rudere di edificio storico (Ex fortificazione militare)	
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):		
PIANO SEMINTERRATO:	00,00	
PIANO TERRA:	00,00	
PIANO 1°:	00,00	
SUP IN PIANTA (H: MT. 15)	21,00	

DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	16		
PARTICELLA/E	52		
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:			
PARTICELLA/E			
SUB.:			
PARTICELLA/E			
SUB.:			
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
CONCESSO IN:			
IMPORTO		<b>€ 73.000,00</b>	



**ANNO 2014**





# Centro Didattico Ambientale – Fossato di Vico

## Descrizione:

La Provincia di Perugia è proprietaria degli immobili denominati “Centro Turistico Ricettivo” e “Centro Didattico Ambientale”, siti nel centro storico del comune di Fossato di Vico in Via Filippo Venturi, comprendenti due fabbricati contigui tra loro.

L'edificio che ospita il Centro Didattico Ambientale è stato oggetto di consistenti opere di consolidamento in quanto versava in condizioni di inagibilità, oltre ad interventi di adeguamento per essere adibito a tale destinazione. Tali lavori sono stati eseguiti in conformità alla Concessione Edilizia n. 22 rilasciata dal Comune di Fossato di Vico in data 13/06/1994 e successiva Concessione di variante n. 45 del 15/11/1996; il Certificato di Abitabilità/Agibilità del predetto immobile è stato rilasciato in data 04/11/1997, con destinazione d'uso a Centro Didattico Ambientale.

Il fabbricato si affaccia principalmente sulla viabilità principale (Via Venturi); per i restanti lati confina con altri edifici e in modesta parte si affaccia sulla corte esterna di proprietà.

L'immobile si sviluppa su n. 4 livelli: ammezzato tra seminterrato e terra, terra, primo e secondo. Il piano ammezzato comprende due locali: un ex laboratorio di scienze della terra e un ex laboratorio fotografico con camera oscura, entrambi con accesso da scala interna. Il piano terra è costituito da un vano ingresso accessibile direttamente da Via Venturi, sale per lavoro di gruppo, sala per attività didattica, sala laboratorio informatico e servizi igienici. Il piano primo, è costituito da tre locali: un ex ufficio, una ex sala archivio-biblioteca, e una sala lettura oltre ad un gruppo di servizi igienici; allo stesso livello si trova un ampio terrazzo che costituisce anche via di esodo essendo collegato ad una scala di emergenza esterna. Il piano secondo contiene n. 7 camere con relativi servizi igienici esclusivi. I collegamenti verticali tra i piani terra primo e secondo, sono garantita da un vano scala e dall'impianto ascensore.

La proprietà comprende anche una porzione di corte esterna di pertinenza ubicata in adiacenza ai prospetti posteriori dell'edificio, adibita a parcheggio e verde, di comune utilizzo anche dei fruitori del “Centro Turistico Ricettivo”, che si sviluppa per una superficie di mq. 300 circa. Su parte di tale corte insiste la scala di emergenza al servizio di tutti i livelli fuori terra

del fabbricato ed inoltre è funzionale anche all'edificio di proprietà adiacente destinato a "Centro Turistico Ricettivo".

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizi, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con manto in coppi vecchi.

Le murature perimetrali si presentano con paramento esterno intonacato e tinteggiato con la presenza di cornici a rilievo in corrispondenza dei solai di piano. Gli infissi di finestre e persiane sono del tipo in legno e le porte interne sono in legno massello laccate; le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle in cotto del tipo "Impruneta".

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze del fabbricato, si riporta quanto segue:

## **DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune censuario di Fossato di Vico

- Catasto Terreni

Foglio di mappa 24,

Particella 48 – ente urbano – superficie mq. 590.

- Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 24,

Particelle 46 sub 8, 48 sub 6 e 52 sub 9 graffate, Categoria B/5, Consistenza mc. 1.496;

Particelle 46 sub 9 e 48 sub 7 graffate, categoria D/2;

Particella 48 sub 8, bene comune non censibile alle part. 52 sub 8, 48 sub 6 e 48 sub 7 (scala e ascensore);

Particella 48 sub 9, bene comune non censibile alle part. 52 sub 8, 48 sub 6 e 48 sub 7 (scala di sicurezza e corte comune);

Particella 48 sub 10, bene comune non censibile alle part. 48 sub 6 e 48 sub 7 (centrale termica).

## DESTINAZIONE URBANISTICA

In relazione allo strumento urbanistico comunale vigente, gli immobili in oggetto ricadono in zona "TB\_e" – Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento (Art. 2.2.7. delle Norme Tecniche di Attuazione).

Per quanto concerne gli immobili sopra descritti, attualmente risultano completamente inutilizzati.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto del 24/04/2013

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Centro Didattico Ambientale</b>	
CORPI DI FABBRICA:	1	
COMUNE:	Fossato di Vico	
INDIRIZZO:	Via Francesco Venturi, 19.	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Edificio civile ad uso scuola con corte pertinenziale	
SUPERFICIE LORDA:		
PIANO SEMINTERRATO:	MQ. 79,00	
PIANO TERRA:	MQ. 285,00	
PIANO PRIMO	MQ. 176,00	
PIANO SECONDO	MQ. 237,00	
PIANO TERZO	MQ. 60,00	

DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI	
FOGLIO:	24
PARTICELLA/E	48

DATI CATASTALI – CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:	24		
PARTICELLA/E	46 SUB 8, 48 SUB 6 E 52 SUB 9 GRAFFATE.		
PARTICELLA/E	46 SUB 9 E 48 SUB 7 GRAFFATE.		
PARTICELLA/E	48 SUB 8, 48 SUB 9 E 48 SUB 10 – BENI COMUNI NON CENSIBILI.		
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
IMPORTO	<b>€ 470.000,00</b>		

# Centro Didattico Ambientale – Fossato di Vico

## Descrizione:

La Provincia di Perugia è proprietaria degli immobili denominati "Centro Turistico Ricettivo" e "Centro Didattico Ambientale", siti nel centro storico del comune di Fossato di Vico in Via Filippo Venturi, comprendenti due fabbricati contigui tra loro.

Uno di questi edifici, un tempo adibito a Caserma dei Carabinieri, è stato successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione statica ed adibito a Centro Turistico Ricettivo.

Tale fabbricato si affaccia per gran parte sulle strade pubbliche essendo ubicato a ridosso di una intersezione stradale, mentre sul lato esposto ad est è aderente con l'edificio adibito a "Centro Didattico Ambientale".

Il fabbricato, avente sagoma quadrata irregolare, si sviluppa su n. 4 livelli: seminterrato, terra, primo e secondo. Il piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dalla scala interna, comprende n. 3 locali adibiti a taverna, un vano lavanderia ed un servizio igienico. Il piano terra ospita uno spazio hall con reception in prossimità dell'ingresso principale, spazi cucina con dispensa, la sala ristorante, un ufficio e servizi igienici. Al piano primo, accessibile dalla scala interna si trovano n. 7 camere munite di servizio igienico esclusivo con corridoi di comunicazione. Il piano secondo, anche esso servito dalla scala interna, ospita sono distribuite n. 4 camere con servizio igienico proprio e n. 3 camerette servite da un unico bagno, oltre ad una sala comune con annesso servizio igienico ed ufficio, quest'ultimo suddiviso in due livelli.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizi, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con manto in coppi vecchi.

Le murature perimetrali si presentano principalmente con paramento in mattoni a vista con spigolature e fasce a rilievo con la presenza di pietrame alla base della facciata ortogonale a Via Venturi; la facciata anteriore è finita con intonaco tinteggiato come anche le murature interne.. Gli infissi di finestre e persiane sono del tipo in legno e le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle in cotto del tipo "Impruneta".

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi di riscaldamento, idrico sanitario, ed elettrico.

L'edificio è servito di una scala di sicurezza (in utilizzo comune con il confinante edificio adibito a Centro Didattico Ambientale) che permette l'esodo dei fruitori del Centro Turistico Ricettivo e del relativo personale in caso di emergenza. La suddetta scala permette l'esodo in zona sicura, costituita da un piazzale adibito in parte a parcheggio ed in parte a verde, dopo aver attraversato una zona limitrofa ad alcuni locali tecnici ( posti a un piano primo sottostrada) dell'immobile confinante adibito a Centro Didattico Ambientale.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze del fabbricato, si riporta quanto segue:

Superficie lorda locali piano seminterrato: mq. 229,00

Superficie netta locali piano seminterrato: mq. 141,00

Superficie lorda locali piano terra: mq. 314,00

Superficie netta locali piano terra: mq. 230,00

Superficie lorda locali piano primo: mq. 313,00

Superficie netta locali piano primo: mq. 234,00

Superficie lorda locali piano secondo: mq. 313,00

Superficie netta locali piano secondo: mq. 240,00

Superficie lorda locali piano terzo: mq. 229,00

## **DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune censuario di Fossato di Vico

- **Catasto Terreni**

Foglio di mappa 24,

Particella 52 – ente urbano – superficie mq. 310.

- **Catasto Fabbricati**

Foglio di mappa 24,

Particelle 52 sub 8, Categoria D/2.

Particella 48 sub 8, bene comune non censibile alle part. 52 sub 8, 48 sub 6 e 48 sub 7 (scala e ascensore);

Particella 48 sub 9, bene comune non censibile alle part. 52 sub 8, 48 sub 6 e 48 sub 7 (scala di sicurezza e corte comune).

## DESTINAZIONE URBANISTICA

In relazione allo strumento urbanistico comunale vigente, gli immobili in oggetto ricadono in zona "TB\_e" – Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento (Art. 2.2.7. delle Norme Tecniche di Attuazione).

## UTILIZZAZIONE ATTUALE

Per quanto concerne gli immobili sopra descritti, attualmente risultano completamente inutilizzati.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto del 24/04/2013

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012).*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Centro Turistico Ricettivo</b>	
CORPI DI FABBRICA:	1	
COMUNE:	Fossato di Vico	
INDIRIZZO:	Via Francesco Venturi, 15.	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Edificio civile ad uso ricettivo alberghiero	
SUPERFICIE LORDA:		
PIANO SEMINTERRATO:	MQ. 229,00	
PIANO TERRA:	MQ. 314,00	
PIANO PRIMO	MQ. 313,00	
PIANO SECONDO	MQ. 313,00	
PIANO TERZO	MQ. 229,00	

<b>DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI</b>			
FOGLIO:	24		
PARTICELLA/E	52		
<b>DATI CATASTALI – CATASTO FABBRICATI</b>			
FOGLIO:	24		
PARTICELLA/E	52 SUB 8		
PARTICELLA/E	48 SUB 8, 48 SUB 9 – BENI COMUNI NON CENSIBILI.		
<b>DISPONIBILITÀ IMMOBILE:</b>			
LIBERO	SI		
IMPORTO	<b>€ 682.000,00</b>		



# COMUNE DI GUBBIO

## Fraz.ne Padule – Zona Ind.le

### “Capannone Ex S.A.I.”

#### 1. Descrizione Immobile

L'immobile di cui è oggetto la presente relazione è parte di un edificio industriale ubicato nel Comune di Gubbio – z.i. Padule.

Il contesto urbanistico ove è inserito l'edificio è prettamente artigianale/industriale; l'area ha subito recentemente e sta riscontrando tuttora un forte sviluppo ed una notevole espansione, essendo peraltro non distante dal raccordo stradale della SS n° 219 di Gubbio e Pian d'Assino.

La viabilità circostante è quella tipica di una lottizzazione a carattere industriale e quindi con ampie carreggiate; la viabilità di accesso all'area è di facile e comoda transitabilità anche per mezzi pesanti. L'edificio e la sua corte pertinenziale confinano a Nord ed Ovest con altri lotti industriali e relativi opifici, ad Est con la viabilità di lottizzazione mentre sul lato Sud con area privata adibita a piazzale rimessa veicoli.

PROPRIETA' CONFINANTI		
FG.	part.	Ditta
296	578	ISA Snc
296	72	MARIANI Srl
296	87	RAMPINI AUTO Srl
296	92	ENEL
296	34	IRAS Snc
296	64	Cacciamani Anna ed altri
296	90	Bettelli Pietro ed altri

#### 2. Caratteristiche dell'edificio e consistenza.

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da un edificio (capannone) industriale realizzato dall'Impresa EDILCEMENTO di Gubbio all'inizio degli anni '80 (anno 1982/83).

Trattasi di struttura prefabbricata costituita da pilastri, travi di banchina e tegoli di copertura piani tipo “pi-greco”.

La copertura è costituita da coppelle piane di controsoffitto in fibra di amianto (se pur a basso dosaggio) e cemento e coppelle curve di copertura, con interposto isolante termico in lana di vetro o roccia.

La tamponatura esterna è costituita da pannelli prefabbricati appoggiati alle travi di collegamento della fondazione (costituita da plinti) e vincolati alla trave di banchina.

L'intero edificio è lungo circa ml. 52,50 per una larghezza pari circa ml 20 avente altezza interna di ml. 8.40; la proprietà della Provincia di Perugia si estende sulla parte ovest per una lunghezza di circa ml. 42.

La parte terminale ovest di tale rata di fabbricato, che è stata soppalcata per l'intera larghezza dell'edificio ed una profondità di circa ml 5,00 è destinata ad uffici ed amministrazione.

Tale soppalco è costituito da una struttura in telai di acciaio (pilastri e travi in profili IPE ed HEA), completamente svincolata dalla struttura prefabbricata del capannone, con solaio di calpestio in lamiera grecata e solaio di controsoffitto di tipo leggero (pannelli sandwiches).

Il collegamento verticale fra il piano terra e 1° di tale rata di edificio è risolto con una scala interna, anche questa con struttura in acciaio

Gli spazi interni dell'edificio sono così distribuiti: al piano terra un grande vano destinato alla rimessa dei mezzi e dell'attrezzatura della superficie totale di circa mq. 680 nonché mq. 17 destinati ad ufficio/guardiania e servizio igienico; al piano terra e 1° della zona soppalcata circa mq. 85 destinati ad uffici, servizi igienici e ripostigli.

Gli infissi esterni delle finestre sono in ferro e vetro semplice ad esclusione di quelle del piano terra della zona soppalcata (realizzate successivamente) che sono in alluminio con vetro camera; gli infissi del portone carrabile di ingresso e in ferro verniciato mentre quello di ingresso alla zona uffici è in alluminio tamburato con porta in alluminio e vetro. Gli infissi interno sono in legno tamburato.

La pavimentazione del vano rimessa / magazzino e in battuto di cemento mentre quelle dei vani uffici e servizi in maioliche di vario genere.

Le pareti interne del vano magazzino sono filo cemento mentre quelle della zona soppalcata intonacate a cemento e tinteggiate ove non realizzate in cartongesso e quindi tinteggiate a tampera come le restanti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di tipo industriale per la parte adibita a rimessa, e di impianto elettrico di tipo civile, impianto termico, impianto di condizionamento, impianto telefonico e TD per la parte destinata a servizi, oltre che, ovviamente ad impianto idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a metano, con circuito a radiatori in alluminio; l'impianto di condizionamento, presente all'interno degli uffici del piano 1°, è costituito da macchine refrigeranti autonome per ogni ambiente con apparato scambiatore posto all'esterno delle tamponature.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con sezionatori e protezioni.

L'adduzione idrica del fabbricato è garantita del pubblico acquedotto mentre le acque reflue recapitano nella pubblica fognatura.-

Tutti gli impianti sono stati realizzati in conformità alla Legge n° 46/1990 come da certificazioni rilasciate nell'anno 1997.-

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e da considerate BUONO

RIEPILOGO SUPERFICI NETTE PER DESTINAZIONE E SVILUPPO CONSISTENZA

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	
T.	rimessa mezzi	683,63	
T.	ufficio	8,61	
T.	wc	8,97	
T.	ingresso	15,77	
T.	ufficio	13,86	
T.	spogliatoio	6,25	
T.	bagni disabili	6,38	
T.	corridoio	17,15	
T.	ufficio	12,1	
T.	ufficio	20,49	
	<i>Totale Piano TERRA</i>	<i>793,21</i>	
1°	ufficio	21,14	
1°	bagno	6,25	
1°	bagno	6,38	
1°	corridoio	17,42	
1°	ufficio	12,11	
1°	ufficio	20,49	
	<i>Totale Piano TERRA</i>	<i>83,79</i>	
	<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>		<b>877,00</b>

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
T.	RIMESSA - SERVIZI	809,00
1°	SERVIZI	97,00
	<b>TOTALE</b>	<b>906,00</b>

In assenza di specifica valutazione, allo stato attuale dei luoghi e dalle caratteristiche del fabbricato la classificazione energetica è da ritenere in categoria "G".-

### 3. Riferimenti Storici

L'edificio in oggetto è stato realizzato all'inizio degli anni '80 dalla S.A.I. – Società Aree Industriali di Gubbio, giusta C.E. n° 44 del 25-02-1982.

Successivamente (anno 1993) lo stesso, frazionato in due parti, venne acquisito dalla Provincia di Perugia (per la parte più consistente) e dal Comune di Gubbio.

Recentemente il Comune di Gubbio ha trasferito la proprietà della sua rata di capannone alla Ditta Battelli Pietro e Sampaolesi Antonio.

Negli anni 1996-97 la Provincia di Perugia ha provveduto ad eseguire nella sua parte di proprietà lavori di rifinitura e di adeguamento impiantistico e successivamente (anno 1999) è stato realizzato l'attuale soppalco in acciaio per la creazione degli spazi attualmente destinati ad uffici e servizi posti al piano 1°, giusta C.E. n° 63 del 26-02-1999.-

#### 4. Descrizione spazi esterni e specie arboree

La corte circostante il fabbricato, in comune con l'altra u.i. presente nell'edificio e di altra proprietà, è delimitata a nord e a sud da muti in c.a. con sovrapposte recinzioni in orso-grill o rete metalli; sul lato est e sul lato ovest (quello di accesso) è priva di recinzione.

Essendo l'area di natura industriale e la corte circostante esigua, non sono presenti specie arboree o arbustive; l'area viene attualmente utilizzata per la sosta di veicoli e lo stoccaggio di materiale ed attrezzatura per la manutenzione della viabilità provinciale

#### 5. Dati Catastali

Il bene in oggetto è catastalmente censito come segue (vedi visure catastali allegate)

CATASTO TERRENI									
	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
					HA	are	ca	Dominicale	Agrario
	296	88	ENTE URBANO			29	8	€ -	€ -
	296	89	ENTE URBANO			8	34	€ -	€ -
CATASTO URBANO									
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
	296	88			AREA URBANA			€ -	
	296	89			D/7			€ 2 582,28	

#### 6. Destinazione Urbanistica

Il vigente P.R.G. del Comune di Gubbio – Parte Strutturale classifica la zona ed il lotto in oggetto come:

- Città Consolidata;
- Area Urbana Consolidata;

Nella Parte Operativa dello stesso P.R.G. l'area è inserita all'interno della

- Macroarea – Tav. 48

con la seguente destinazione:

- Edilizia recente o totalmente degradata, prima di caratteri architettonici rilevanti – Tipo 1.

Gli articoli di riferimento all'interno delle N.T.A. allegate al P.R.G. sono, oltre quelli di indirizzo generale, i seguenti:

- NTA – Parte Strutturale: art 125, 131
- NTA – Parte Operativa: art. 53,

#### 7. Vincoli urbanistici ed ambientali

Nella Carta dei Contenuti Urbanistici, Paesaggistici e dei Vincoli della Parte Strutturale del PRG del Comune di Gubbio l'area in oggetto è classificata come:

- Ambito Paesaggistico n. 07: Insediamento Produttivo di Padule.

Nella Carta dei Contenuti Urbanistici ed Ambientali della Parte Strutturale del PRG del Comune di Gubbio l'area in oggetto è classificata come:

- Area ad elevata diversità floristico vegetazionale.

Il PTCP individua altresì i seguenti vincoli:

- Classe 4a: *Area ad elevata diversità floristico-vegetazionale*: art. 36 NTA del PTCP.

#### **8. Stato di possesso**

Il bene oggetto della presente relazione (part. 88) è stato acquistato dalla Provincia di Perugia dalla S.A.I. – Società Aree Industriali di Gubbio, in data 01-03-1993 giusto Rogito Notaio Marchetti in Gubbio - Rep. 159678 la quale ne detiene la proprietà esclusiva unitamente ai diritti di un mezzo sulla corte (part. 88).

Il piano terra del fabbricato (per la parte destinata a magazzino-rimessa è attualmente assegnata all'Area viabilità di questa Provincia – Servizio Gestione Viabilità – Ufficio Gestione e Manutenzione Stradale – Zona A, che lo utilizza per il ricovero dei mezzi pesanti, attrezzatura da lavoro e segnaletica stradale verticale; la parte destinata ad uffici e servizi è invece inutilizzata.

La corte esterna è utilizzata dagli stessi Uffici per stoccaggio materiali ingombranti (rail) deposito sale e bitume freddo.

Con D.G.P. n° 23 del 25-02-2003 è stata approvata e concessa servitù passiva di passaggio in favore della particella n. 87 confinante sulla particella n. 88 (corte), per una larghezza di mt. 6,00 sul lato est dell'area. Tale servitù è in ogni modo già materializzata e visibile sul luogo.

Il valore del bene è pari a € **228.000,00**: tale valore è stato ritenuto congruo dall'organismo accreditato alla validazione della stima.

# Centro Congressi Capitini

## Perugia

### **Descrizione:**

Il Centro Congressi Capitini fa parte del complesso denominato “Aldo Capitini” costruito alle fine degli anni '80 e che comprende anche l'I.T.C. e la palestra scolastica, ed è composto da:

- Sala “A” – Platea e Impalcati laterali;
- Sala “B” – Oderisi;
- Sala “C” – Pianciani;
- Sala “D” – Trinci;

L'attività che si svolge al Centro Congressi, è ricompresa fra quelle previste all'art. 1 lettera d) del D.M. 19/06/96 – Approvazione della Regola tecnica di Prevenzione Incendi per la progettazione, costruzione, esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico Spettacolo, configurata come Attività soggetta al controllo dei VV.F. numero 83 ai sensi D.M. 16/02/1982.

Si specifica che per poter rendere sicure le sopra citate sale è stato ottenuto il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) n. 33358/01 del 12/03/2012 e il parereavorevole da parte della Commissione di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, per complessivi posti a sedere n° 840 e per n° 15 posti riservati ai relatori, così' suddivisi:

- Sala “A” – Platea e Impalcati laterali, 620;
- Sala “B” – Oderisi, 55 persone;
- Sala “C” – Pianciani, 55 persone;
- Sala “D” – Trinci, 110 persone;

Il complesso è fornito di tutto quanto è richiesto per poter ospitare il numero di persone autorizzate:

- A. n° 4 uscite di sicurezza della sala “platea”, poste al livello del piazzale esterno ove confluiscono due scale di collegamento con la sala convegni con una larghezza di cm. 120 , dotate di maniglioni antipanico e fornite di vetro termico antinfortunistico trasparente.
  - B. all'interno sempre nella sala “platea” i parapetti di protezione fra le postazioni a sedere collocate su diversi piani sono adeguati con un'altezza di mt. 1;
  - C. Adeguamento;
  - D. Impianto audio emergenza evac;
  - E. Impianto antintrusione
  - F. Impianto rilevazione fumo
  - G. Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza centralizzato;
  - H. Nuovo anello antincendio riguardante l'intero complesso “Capitini”.
  - I. Servo scala per disabili sulle scale utilizzate come vie di esodo per le sale “Oderisi” e “Pianciani”
- Il Centro Congressi risulta accatastato al N.C.E.U Foglio 250 particella 57, assieme all'ITC e palestra.

Le fondazioni sono su pali e le strutture di fondazione sono collegate tra loro da un reticolo bidirezionale di travi: la struttura portante in elevazione è in calcestruzzo armato gettato in opera (colonne) e copertura a travi principali in acciaio.

Per quanto riguarda sala “A” gli infissi sono in alluminio e vetro antisfondamento, le poltrone imbottite esistenti sono in classe 1 IM (antincendio), il pavimento di pietra e moquette, il soffitto ha una struttura in vista in acciaio. I corridoi laterali sono rivesti di finta pietra, mentre il soffitto è di doghe in alluminio e il pavimento in pietra.

In entrambi i lati della sala "A" ci sono due ingressi molto ampi con due rampe di scala che portano al piazzale sovrastante la struttura. I pavimenti risultano in gomma e le pareti tinteggiate. Inoltre da uno dei due androni si arriva al blocco bagni , di cui uno per disabili, due per uomini e due per donne.

Il Centro Congressi è inoltre servito da n. 3 servo-scala e da un' ascensore.

La sala "B", "C" ed "D" sono costituite da pavimento in ceramica , rivestimento in stoffa (mille-righe) e controsoffittate con gesso insonorizzato.

L'immobile è servito da un parcheggio esterno completamente recintato, usufruito dall'ITC e dal centro Congressi "Capitini". Tale parcheggio ha l'ingresso principale su viale Centova n.4 , ed è dotato di una sbarra elettronica.

La struttura è collocata in una zona di Perugia ben servita da mezzi pubblici e da negozi.

Nuovo piano Regolatore Comune di Perugia anno 2010:

- Fbs "Aree per l'istruzione superiore" (art.64) (Richiamo norme TUNA)
- Spr (19) "Zone per servizi di interesse privato (art.104) (Richiamo norme TUNA)

Vincoli PTCP della Provincia Perugia:

- Area di naturale interesse pubblico art136 comma1 lettera a,b,c,d

Di seguito vengono riportate le metrature utilizzate dal Centro Congressi.

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>MQ (sup, utile)</i>
<b>PIANO TERRA + 1,35</b>	
<i>SCALA "A"</i>	<i>69,47</i>
<i>SCALA "A"</i>	<i>82,23</i>
<i>ZONA DEPOSITO</i>	<i>82,6</i>
<i>SCALA VICINO AL BAR</i>	<i>20,9</i>
<i>SCAL "B"</i>	<i>69,47</i>
<i>SCLA "B"</i>	<i>81,2</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>405,87</i></b>

<b>PIANO SEMINTERRATO -3,20</b>	
<i>WC</i>	<i>6,47</i>
	<i>0,93</i>
	<i>0,93</i>
	<i>1,35</i>
	<i>3,33</i>
	<i>9,87</i>
	<i>6</i>
	<i>4,5</i>
<i>GUARDAROBA</i>	<i>17,4</i>
<i>ANDRONE</i>	<i>57,88</i>
	<i>74,2</i>
<i>LOCALE</i>	<i>15,3</i>
<i>DISIMPEGNO</i>	<i>38,1</i>
<i>LOCALE ASCENSORE</i>	<i>6,6</i>
<i>LOCALE MACCHINE</i>	<i>6</i>
<i>CT AUDITORIUM</i>	<i>25,9</i>
<i>SCALA</i>	<i>17,96</i>

<i>SALA TRINCI</i>	<i>248,9</i>
<i>SCALA</i>	<i>18,1</i>
<i>AUDITORIUM</i>	<i>982,33</i>
<i>CABINE</i>	<i>7</i>
	<i>13,51</i>
	<i>5</i>
	<i>5</i>
	<i>5</i>
	<i>5,31</i>
<i>GUARDAROBA</i>	<i>28,6</i>
<i>WC</i>	<i>3,3</i>
	<i>9,9</i>
	<i>1,35</i>
	<i>1,35</i>
	<i>6,4</i>
	<i>0,93</i>
	<i>0,93</i>
<i>ANDRONE</i>	<i>57,9</i>
	<i>72,7</i>
<i>SOTTOSCALA</i>	<i>9,4</i>
<i>SALA STAMPA</i>	<i>126,35</i>
<i>GRUPPO FRIGORIFERO</i>	<i>57</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>1958,98</i></b>

<b><i>PIANO SEMINTERRATO -4,91/-5,43</i></b>	
<i>SALA PIANCIANI</i>	<i>101,6</i>
<i>SALA ODERISI</i>	<i>111,14</i>
<i>DISIMPEGNO</i>	<i>63,8</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>276,54</i></b>

<b><i>totale complessivo</i></b>	<b><i>2641,39</i></b>
----------------------------------	-----------------------

*Superfici Comuni (servitu' di passaggio)*

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>MQ (sup. utile)</i>
<b><i>PIANO SEMINTERRATO -3,20</i></b>	
	<i>87,85</i>
	<i>60,15</i>
	<i>271,75</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>419,75</i></b>

Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012), e pari a € **3.955.000,00**



# Villa Fidelia – Spello

## Descrizione:

**Il complesso immobiliare di Villa Redenta, è inserito nel tessuto urbano di Spello, in zona limitrofa al centro storico, tessuto urbano sviluppatosi dagli anni sessanta che ha privato la Villa di ogni rapporto di continuità con l'ambiente circostante, passato da una vocazione agricola ad un uso prettamente residenziale.-**

I Complesso immobiliare in oggetto è compreso tra Via di Villa Redenta, Via Flaminia, Via B. Buozzi.-

Villa Redenta il cui prospetto principale si affaccia sulla via Flaminia poco lontano da Porta San Gregorio, è sita in un luogo probabilmente già sede, in epoca romana, di importanti ville patrizie suburbane e forse di terme e bagni, come testimoniano i numerosi resti e frammenti di marmi rinvenuti nel parco e appena fuori dalle mura di cinta della villa e un residuo di pavimento romano a spina di pesce ancora oggi visibile nei pressi dell'ex scuderia.

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da un'ampia area destinata a parco delimitata dalle mura di cinta che al suo interno accoglie la Villa propriamente, ed altre strutture annesse.-

L'immobile è diventato di proprietà della Provincia di Perugia nel 1973.

## Ubicazione degli accessi

Il complesso immobiliare è situato in prossimità della svincolo viario della superstrada E 45 uscita, Spello Nord.

L'accesso principale all'area di Villa Redenta è situato sulla via Villa Redenta, in prossimità dell'incrocio con la via Flaminia, praticabile anche con mezzi di notevoli dimensioni; sullo stesso lato della cinta muraria, sempre affacciante sulla via Villa Redenta esiste un secondo accesso carrabile anch'esso utilizzabile da mezzi di cospicue dimensioni.-

Affaccianti sulla via Flaminia esistono inoltre due accessi carrabili con mezzi di modeste dimensioni che in realtà costituiscono gli ingressi principali alla Villa e al Parco; sempre su Via Flaminia esiste un accesso diretto al piano primo della Villa costituito da un ampio portone storico in legno.-

## Proprietà confinanti

Il complesso immobiliare confina:

- a NORD EST: con via di Villa Redenta;
- a NORD OVEST: con Via Buozzi;
- a SUD EST: con Via Flaminia;
- a SUD OVEST: con proprietà private

## **2. Caratteristiche dell'edificio e consistenza.**

Il complesso immobiliare è costituito dai seguenti edifici:

- A. Villa;
- B. Cafèe Haus;
- C. Edificio Ex Serra;
- D. Edificio Ex Frateria,
- E. Edificio Ex Scuderia;

dislocati all'interno dell'area costituente il parco come meglio evidenziato nella planimetria di cui all'allegato D e all'interno della quale insistono altri manufatti, di valore anche storico, quali la meridiana, la piscina, la ghiacciaia, il "tempietto", le false rovine ed altri.-

## Edificio A: "Villa".

Questo fabbricato, ovviamente costituisce il corpo di fabbrica principale dell'intero complesso immobiliare.

Edificato nella seconda metà del secolo XVII° è costituito da un corpo di fabbrica "monolitico" molto regolare, avente pianta rettangolare con elevazione di tre piani oltre al sottotetto. La particolarità architettonica dell'edificio, di stile tardo-rinascimentale è la presenza in elevazione di due torrette che ospitano rispettivamente un terrazzo / serra solare coperta e chiusa da vetrate e docce/spogliatoio.-

L'edificio infatti è stato interessato alla fine degli anni '90 ed inizio del 2000 da pesanti ed incisivi interventi di ristrutturazione (anche strutturale) che ne hanno restituito la migliore forma e qualità architettonica.

A seguito di tali interventi la Villa è stata predisposta inizialmente per l'accoglimento di sale espositive e museali mentre in seguito, con la richiesta di soggetti esterni interessati alla futura gestione, è stata riconvertita a scuola di alta cucina.-

Come detto in precedenza l'edificio è costituito da tre piani; il collegamento verticale è garantito dalla presenza di una scala principale interna, da un ascensore nonché da una piccola scala interna che all'epoca in cui la struttura svolgeva funzioni di residenza era destinata al personale di servizio.

Attualmente, in virtù della destinazione d'uso, a piano terra trovano ubicazione, sale per degustazione vini e formaggi, lavaggio bicchieri, ingresso disimpegno e corridoi ed una stanza ad uso ripostiglio magazzino.

Il piano primo, ovvero il piano nobile, ospita tre cucine per la preparazione di pesce, piatti freddi e verdure, una sala riunioni e di rappresentanza ubicata nel vano principale, un blocco servizi igienici ed una sala ingresso/salotto in corrispondenza dell'accesso principale della Villa posto su via Flaminia.

Al piano secondo tutte le stanze sono destinate ad uffici, sale di rappresentanza e sale riunioni, oltre a disimpegni, corridoi.-

In ultimo al piano sottotetto sono stati ubicati gli spogliatoi con relativi servizi igienici per gli utenti ed allievi della Scuola di alta cucina.

La struttura portante verticale della Villa è chiaramente in muratura di pietra; i solai del piano terra sono costituiti da volte a crociera in mattoni mentre i restanti solai dei piani superiori sono in legno e piastrelle di laterizio. Il tetto è costituito da padiglioni di solai in legno e laterizio; il manto di copertura in coppi e sottocoppi di laterizio.-

Le pareti del piano primo e secondo della Villa sono adornate con pitture pregiate, affreschi e stucchi; i soffitti, degli stessi piani sono per la quasi totalità rivestiti con cassettoni di legno di pregevole fattura, adornati con pitture ed affreschi.

I pavimenti delle sale del piano nobile sono realizzati con mosaici in pietra e maioliche colorate mentre le restanti degli altri piani sono in laterizio cotto fatto a mano, in parte originale, in parte sostituito con gli interventi di ristrutturazione.

Le porte interne sono in legno: quelle delle stanze principali sono originali dell'epoca di costruzione, arricchite con cornici e pitture; quelle dei vani servizi sono recenti del tipo tamburato e laminate. Gli infissi delle finestre sono in legno verniciato, anche essi originali dell'epoca di costruzione.

Le facciate esterne della villa sono intonacate a calce; gli infissi oscuranti esterno sono in legno del tipo a persiana.-

La precedente descrizione degli ambienti interni della villa non vuole e non può essere esaustiva della ricchezza architettonica ed artistica di questo edificio che soltanto a seguito di una attenta visione diretta può essere compresa ed apprezzata in tutto il suo valore

Gli impianti tecnologici della villa (impianto elettrico e F.M., telefonico, idrico termico e sanitario) a seguito degli interventi di ristrutturazione citati in precedenza sono stati completamente rifatti.

La villa comunica internamente, per mezzo di passaggi semi-sotterranei, ma ampiamente agibili, con le adiacenti strutture denominate Cafèe Haus ed Ex Serra.-

### Edificio B: "Cafèe Haus"

Il Cafèe Haus, insieme all'edificio Ex Serra, costituisce la naturale espansione del piano terra della Villa.

Realizzata probabilmente nella seconda metà del XVIII°, è costituita da un unico corpo di fabbrica monopiano con pianta a forma irregolare (benchè simmetrica) ed elaborata.

Rispetto all'attuale piano stradale di via Flaminia il calpestio di questo edificio, come del resto il piano terra della villa e anche della Ex Serra, è posto a livello semi-interrato.

Lo stile architettonico di questo edificio (tardo Rococò) è in realtà più simile a quello della "cappellina" ubicata sul lato destro della Villa piuttosto che a quello della villa stessa.-

La cafèe haus è stata interessata, insieme alla villa, dai citati interventi di ristrutturazione anche se la destinazione d'uso particolare del complesso non ha qui comportato l'esigenza di particolari trasformazioni.

I locali interni della cafèe haus hanno perciò mantenuto la loro originale destinazione nonché caratteristiche architettoniche; pareti, pavimenti, soffitti, infissi esterni ed interni sono della stessa fattezze e valore artistico dei piani principali della villa.

La struttura portante verticale è in muratura di pietra, il tetto a padiglioni con solai in legno e laterizio; il manto di copertura in coppi e sottocoppi di laterizio.-

Le pareti del vano principale, così come il soffitto rivestito con finta cupola crociera, sono completamente affrescate; in particolare va citato un affresco di notevoli dimensioni, con soggetto storico posto sul lato lungo della sala principale; il pavimento è realizzato a quadrotti di marmo chiaro intersecato con marmo di colore nero; le porte interne di accesso a tale vano principale sono in legno molto elaborate e finemente rifinite con pitture.

I vani adiacenti a quest'ultimo hanno pavimento in mosaico di maiolica e pareti intonacate e tinteggiate rifinite con cornice in stucco sulla parte superiore.-

Sulla parte di edificio prospiciente la zona contro terra trovano sistemazione un blocco servizi igienici ed alcuni vani spogliatoio / magazzino.

Coma la villa, anche questo edificio è esternamente intonacato a calce con infissi oscuranti in legno del tipo a persiana, ove presenti.-

### Edificio C: "Ex Serra"

Costituito da un fabbricato monopiano, si sviluppa sul lato destro della villa, ad essa comunicante, come la caffè haus, per mezzo di cunicolo e corridoio sotterraneo, peraltro quest'ultimo, in una parte, interessato da affreschi di prezioso valore.-

La Ex serra, nella consistenza planimetrica attuale, è probabile frutto di una serie di espansione ed accorpamenti che, nel loro susseguirsi, hanno portato in comunicazione la serra vera e propria con la "cappellina" e la ex casa del custode.-

Ad esclusione della ex cappella (unico vano di tutto il complesso immobiliare non interessato dai più recenti interventi di ristrutturazione) anche i locali della ex serra erano stati destinati e riconvertiti alle esigenze della scuola di alta cucina.

Al loro interno perciò trovano collocazione una sala per somministrazione (sala ristorante), laboratori di cucina di vario genere, la C.T. (comune con villa e caffè haus), blocchi di servizi igienici, docce, spogliatoi, oltre a vani di distribuzione e disimpegni.

La struttura di questo edificio è in muratura, ove di pietra ove in mattoni pieni di laterizio; la copertura è in legno con capriate e solai in travi, correnti e piastrelle di laterizio; il manto di copertura in coppi e sottocoppi di laterizio.-

Le pareti, i soffitti e i pavimenti di questi vani non possiedono chiaramente il pregio della villa o caffè haus essendo stati completamente rifatti ad uso e disponibilità delle destinazioni di cui sopra; le pareti sono dunque intonacate, tinteggiate o rivestite con ceramica; i pavimenti sono in maiolica.

A quanto sopra però costituisce eccezione il vano ristorante, pavimentato con laterizio cotto fatto a mano e con soffitto a cassettoni di legno lavorati, nonché, ovviamente, la cappellina architettonicamente molto simile al vano principale della caffè haus, rimasta nella sua originale consistenza e chiaramente bisognosa di interventi di restauro e ristrutturazione.

Particolarmente consistenti in questa rata di edificio sono gli impianti elettrici e di forza motrice, che, anche dopo l'affidamento in gestione, sono stati oggetto di potenziamento ed ulteriore messa a norma.

### Edificio D: "Ex Frateria".

Insieme alla adiacente Ex Scuderia questo edificio costituisce la parte del complesso immobiliare destinata alla ricettività.

Edificio pluri-piano, realizzato probabilmente alla fine del XIX secolo, è stato interessato alla fine degli anni '90 da un profondo intervento di ristrutturazione per il Grande Giubileo del 2000.

Il fabbricato, che costituisce lo spigolo nord-est del complesso immobiliare, in corrispondenza dell'intersezione viaria fra la strada Flaminia e la via Villa Redenta, ha una pianta pressoché rettangolare e in elevazione si compone di due piani fuori terra, oltre ad un terzo e quarto piano all'interno di una torretta centrale la cui presenta richiama fortemente lo stile architettonico della villa principale.

Edificio probabilmente sempre destinato a foresteria, ha acquisito tale nomenclatura quando, negli anni cinquanta, il complesso immobiliare è passato in proprietà alla Provincia Umbra di S. Francesco dei Frati Minori Conventuali.

Attualmente ospita al piano terra, ingresso, reception, sala colazioni, sala bar, servizi igienici ed un mini-appartamento; al piano primo trovano collocazione le camere, tutte con bagno interno; ai piani terzo e quarto della torretta due vani ad uso salotto.-

La struttura portante verticale è in muratura di pietra; i solai del piano terra sono in parte costituiti da volte in mattoni (a botte), in parte in legno; il tetto è a padiglioni con solai in legno e manto di copertura in coppi e sottocoppi di laterizio.

Una scala interna in conglomerato cementizio (inserita con la ristrutturazione) collocata in posizione baricentrica, consente il collegamento verticale dal piano terra al piano quarto della torretta.

Le pavimentazioni interne sono di vario genere: travertino, legno, grès, monocottura; le pareti sono tinteggiate a tempera e/o calce, con diverse colorazione e tipologie di finitura (liscio, spugnato, ecc..).

Gli infissi interno sono in legno; in particolare quelli delle camere del piano 1° hanno caratteristica REI 30, ai fini della prevenzione incendi; gli infissi di finestre e porte finestre in legno di castagno.

Gli impianti tecnologici interni (elettrico, FM, telefonico, termico ed idrico sanitario sono completamente nuovi, realizzati con l'intervento di ristrutturazione del Giubileo; la C.T. che alimenta l'impianto termico è ubicata nell'edificio "Ex Scuderia"

Esternamente l'edificio si presenta, come gli altri, intonacato a calce con infissi oscuranti esterni costituiti da persiane in legno. Va data nota particolare alla presenza di un affresco di notevole interesse storico-artistico presente sul prospetto nord dell'edificio, già oggetto di restauro in concomitanza con i lavori citati in precedenza.-

#### Edificio E: "Ex Scuderia".

Quest'ultimo edificio, come già detto, costituisce insieme alla Ex Frateria la parte ricettiva del complesso immobiliare di Villa Redenta.

Edificio già destinato in passato a scuderie è stato anch'esso oggetto di un profondo intervento di ristrutturazione, sia nelle strutture che nelle rifiniture ed impianti, contemporaneamente alla Ex Frateria.

E' costituito da tre piani, due fuori terra ed uno seminterrato, scoperto completamente su due lati; la forma in pianta, pressoché regolare, costituisce una "L".

Il piano terra ospita l'ingresso dell'ostello (attuale destinazione) ed alcune camere da letto oltre che ad un'ampia sala convegni denominata "Sala Monterosso", avente, quest'ultima, anche ingressi esterni indipendenti ed uscite di sicurezza.

Il piano seminterrato raggiungibile mediante una scala interna ed un elevatore per disabili, così come il piano primo, ospita camere bagni e vani ad uso ripostiglio, oltre che la C.T.

Il piano primo, contenuto su una sola ala dell'edificio, ospita anche esso camere e servizi igienici; il piano primo della residua ala di edificio contiene la doppia altezza della "Sala Monterosso".-

La tipologia strutturale di questo edificio è mista, costituita da murature in pietra e laterizio perimetrali e telai in CA centrali; i solai interni sono in latero-cemento; il tetto a padiglioni con manto di copertura in coppi e sottocoppi di laterizio.

Gli impianti, gli infissi e le rifiniture interne sono pressoché simili a quelle della Ex Frateria; i prospetti esterni sono intonacati a calce e privi di oscuranti esterni in corrispondenza degli infissi.

Lo stato attuale di conservazione di tutti gli edifici sin qui descritti, è da considerare OTTIMO.

Per quanto riguarda la classificazione energetica di tutti gli edifici sin qui argomentati, in assenza di specifica valutazione è da ritenere in categoria "G", anche se, verosimilmente, in virtù delle consistenti strutturali e delle caratteristiche dei fabbricati, risulterà sicuramente superiore.-

Per quanto concerne la consistenza, la qualità, le caratteristiche architettoniche ed il valore artistico di altri edifici annessi e manufatti (quali il tempio, la piscina, la ghiacciaia, la meridiana, la fontana rupestre, ..... ) si rimanda alla successiva descrizione dei cenni storici e alla documentazione fotografica

RIEPILOGO SUPERFICI NETTE PER DESTINAZIONE E SVILUPPO CONSISTENZA

*(vedi pagine successive)*

Edificio A: "Villa"			
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	TOTALI
T.	degustazione vini	21,54	
T.	lavaggio bicchieri	13,32	
T.	degustazione	22,47	
T.	ingresso	37,87	
T.	degustazione formaggi	21,59	
T.	disimpegno	3,98	
T.	bagni	16,51	
T.	disimpegno	13,62	
T.	ascensore	6,73	
T.	vano scala	11,29	
T.	disimpegno	7,00	
T.	reception	16,92	
T.	portico	31,47	
<i>Totale Piano TERRA</i>			<i>224,31</i>
1°	piatti freddi	22,58	
1°	sala	34,31	
1°	decorazione	21,69	
1°	vano ascensore	5,92	
1°	disimpegno	5,99	
1°	disimpegno	5,27	
1°	sala	49,31	
1°	vano scala	17,19	
1°	bagni	21,29	
1°	verdure e pesce	26,61	
1°	aula didattica	19,25	
<i>Totale Piano 1°</i>			<i>229,41</i>
2°	aula didattica	24,00	
2°	ufficio	34,86	
2°	sala studio	22,04	
2°	sala lettura	25,45	
2°	sala studio	18,79	
2°	sala rappresentanza	51,32	
2°	aula didattica	23,36	
2°	vano scala	17,64	
2°	vano ascensore	5,68	
2°	disimpegno	5,50	
2°	disimpegno	60,02	
<i>Totale Piano 2°</i>			<i>288,66</i>
Sottotetto	magazzino	23,98	
Sottotetto	magazzino	34,77	
Sottotetto	magazzino	21,54	
Sottotetto	magazzino	18,82	
Sottotetto	wc	3,84	
Sottotetto	disimpegno	6,46	
Sottotetto	spogliatoio uomini	15,36	
Sottotetto	magazzino	51,43	
Sottotetto	magazzino	23,20	
Sottotetto	vano scala	17,60	
Sottotetto	disimpegno	18,11	
<i>Totale Piano Sottotetto</i>			<i>235,11</i>
4°	vano scala	17,77	
4°	spogliatoio donne	18,92	
<i>Totale Piano 4°</i>			<i>36,69</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>			<b>1014,18</b>



Edificio B: "Cafè Haus"			
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	TOTALI
T.	esposizione	17,35	
T.	wc	7,08	
T.	office colazioni	19,6	
T.	disimpegno	16,3	
T.	saletta	15,25	
T.	sala colazioni ed esposizione	56,13	
<i>Totale Piano TERRA</i>			<i>131,71</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>			<b>131,71</b>

Edificio C: "Ex Serra"			
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	TOTALI
T.	sala	54,86	
T.	sala	18,56	
T.	disimpegno	16,26	
T.	pasticceria	28,65	
T.	pasta fresca	16,00	
T.	lavaggio stoviglie	12,98	
T.	wc	3,49	
T.	spogliatoio donne	15,46	
T.	disimpegno	54,58	
T.	C.T.	15,75	
T.	gelateria	18,28	
T.	aula magna	46,54	
T.	lavaggio pentole	11,62	
<i>Totale Piano TERRA</i>			<i>313,03</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>			<b>313,03</b>

Edificio D: "Ex Frateria"			
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	TOTALI
T.	magazzino	46,19	
T.	ripostiglio	17,44	
T.	wc	8,22	
T.	spogliatoio	9,36	
T.	ripostiglio	16,6	
T.	disimpegno	24,54	
T.	disimpegno	18,7	
T.	atrio	21,74	
T.	dsimpegno	23,86	
<i>Totale Piano TERRA</i>			
1°	wc	3,09	
1°	camera	9,57	
1°	camera	11,55	
1°	camera	10,87	
1°	camera	10,12	
1°	camera	11,02	
1°	camera	11,21	
1°	wc	1,99	
1°	camera	18,05	
1°	camera	12,28	
1°	vano scala	8,67	
1°	disimpegno	28,8	
1°	terrazza	5,20	
1°	camera	15,2	
1°	bagni	3,38	
1°	disimpegno	2,86	
1°	camera	21,25	
1°	wc	6,04	
<i>Totale Piano 1°</i>			<i>191,15</i>
2°	vano scala	8,67	
2°	camera	12,37	
<i>Totale Piano 2°</i>			<i>21,04</i>
3°	vano scala	5,48	
3°	camera	12,37	
3°	wc	2,87	
<i>Totale Piano 3°</i>			<i>20,72</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>			<b>419,56</b>

**Edificio E: "Ex Scuderia"**

<i>PIANO</i>	<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE NETTA</i>	<i>TOTALI</i>
S1°	C.T.	13,07	
S1°	wc	7,42	
S1°	wc	22,30	
S1°	disimpegno	13,76	
S1°	camera	32,13	
S1°	camera	39,55	
S1°	ripostiglio	13,77	
S1°	vano ascensore	3,20	
S1°	disimpegno	49,10	
S1°	disimpegno	9,35	
S1°	camera	23,54	
S1°	wc	14,27	
S1°	camera	30,27	
S1°	wc	6,15	
<i>Totale Piano S1°</i>			<i>277,88</i>
T.	reception	56,37	
T.	vano ascensore	3,20	
T.	wc	11,00	
T.	camera	23,11	
T.	camera	33,31	
T.	wc	6,45	
T.	disimpegno	6,25	
T.	wc	6,80	
T.	sala monterosso	160,37	
<i>Totale Piano Terra</i>			<i>306,86</i>
1°	vano scala	45,92	
1°	ripostiglio	4,14	
1°	vano ascensore	3,20	
1°	camera	21,64	
1°	wc	2,24	
1°	wc	3,04	
1°	camera	17,64	
1°	wc	2,08	
1°	wc	3,24	
1°	camera	23,61	
1°	wc	6,44	
<i>Totale Piano 1°</i>			<i>133,19</i>

**TOTALE SUPERFICIE NETTA      717,93**

SUPERFICIE COMMERCIALE (al netto delle murature portanti)

Edificio A: "Villa"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	TOTALI
T.	330,27	
1°	317,97	
2°	317,97	
Sottotetto	31,00	
4°	31,45	
		1028,66
Edificio B: "Cafè Haus"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	TOTALI
T.	206,29	206,29
Edificio C: "Ex Serra"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	TOTALI
T.	443,99	443,99
Edificio D: "Ex Frateria"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	TOTALI
T.	261,00	
1°	261,00	
2°	36,29	
3°	36,29	
		594,58
Edificio E: "Ex Scuderia"		
PIANO	SUPERFICIE LORDA	TOTALI
S1°	388,34	
T.	388,34	
1°	388,34	
		1165,02

**TOTALE SUPERFICIE lorda      3438,54**

### 3. Riferimenti Storici.

Il parco di villa Redenta si trova a nord della nobile Spoleto, lungo il diverticulum pedemontano che collega l'antica via Flaminia Minor alla città e permette di raggiungere piacevolmente e facilmente in passeggiata il centro storico e i principali monumenti della città.

L'area, sensibilmente trasformata dall'espansione urbanistica dal secondo dopoguerra in avanti, fa emergere oggi la Redenta quale uno dei più notevoli esempi di villa suburbana.

Il parco è organizzato su componenti di assialità e simmetria. All'asse della villa si allineano una grande vasca dal profilo mistilineo con obelisco centrale e, in fondo al parco, le finte rovine di un tempietto neoclassico. Intorno alla vasca si apre il vasto parterre erboso circondato da siepi di bosso ed alloro. Il tempietto, faceva da sfondo alle rappresentazioni teatrali. Accanto alle finte rovine, si apre il parco di lecci con impostazione paesistica, ricco di episodi quali la fontana rupestre con laghetto, la meridiana, la ghiacciaia, il vascone ovale e la pavimentazione romana in cotto, sul retro delle scuderie.

Davanti alla “café haus” spiccano un esemplare di cedro del Libano di oltre duecento anni ed una magnolia risalenti all’impianto originario del giardino.

Villa Redenta deve il suo nome a una serie di vicissitudini di proprietà. In particolare a quando nell’Ottocento in una manciata di anni i “Casini” passarono in mano a Francesco Marignoli, che leto li rivendette a Papa Leone XII solo un anno dopo, per poi ritornare alla famiglia Marignoli e meritarsi così il nuovo appellativo di Villa “Redenta” (cioè ricondotta ai vecchi proprietari). È la famiglia Orsini a far costruire la dimora nel 17esimo secolo su impianto romano, di cui tra l’altro si conservano ancora i resti. La proprietà passa poi ai Locatelli da Cesena ed è a loro che si deve l’attuale fisionomia della villa (a cura probabilmente dell’architetto Pietro Ferrari) con aggiustamenti tra il Settecento e i primi dell’Ottocento, allorché la Redenta fluisce tra i beni dei Marignoli che ne modificano le pertinenze, conferendo al verde l’aspetto attuale..

Nel 1957 la Villa fu venduta alla Provincia Umbra di S. Francesco dei Frati Minori Conventuali che ne fecero sede del collegio missionario di S. Antonio.

Nel 1973 fu acquistata dalla Provincia di Perugia che nel 1995 ha iniziato i lavori di restauro conservativo, consolidamento e riqualificazione funzionale protrattisi fino alla metà degli anni 2000 (compresi gli interventi collegati al Grande Giubileo del 2000 per gli immobili EX Frateria ed Ex Scuderia).

La struttura principale è costituita dal blocco rettangolare che si affaccia direttamente sulla strada prolungato ai lati dal muro di cinta formato dagli annessi. La centralità del prospetto è messa in evidenza dal portone d’ingresso, ad arco sormontato da balconcino su mensole in pietra, della facciata principale su due piani. Alla facciata opposta, quella che dà sul parco e si sviluppa su tre piani, è conferita maggiore importanza dalla presenza delle due torri quadrate agli angoli e del portico a tre archi con muratura bugnata, a piano terra. In sommità, il palazzo è impreziosito dall’importante cornicione a mensole sporgente, elemento decorativo che si ripete anche sulle due torri. All’interno, notevoli sono l’atrio decorato con figure di soldati napoleonici e ritratti marmorei dei Papi ospitati nella villa e le sale dai soffitti affrescati e a cassettoni decorati.

Ai lati della villa, il complesso è completato sia dall’edificio a ferro di cavallo dai caratteri settecenteschi che ospita la cappella e si affaccia sul giardino segreto, sia, al lato opposto, dalla “café haus” in stile tardo rococò, con a seguire il tempietto dorico, la Frateria e le scuderie.

La struttura ricettiva sorge, dopo un accurato restauro, nei locali dell’ex Scuderia ed ex Frateria della Villa; l’ostello occupa il luogo dove, nel 1603, sorgeva il *Perpulchrum Palatium* dei Martorelli, una delle più antiche famiglie spoletine; durante questi quattro secoli è passata di mano a diversi proprietari, tra cui anche Papa Leone XII.

## **5. Dati catastali**

I beni risultano censiti al catasto del Comune di Spoleto, come seguito riportato (vedi visure catastali allegate):

CATASTO TERRENI									
	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
					<i>HA</i>	<i>are</i>	<i>ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
	165	100	ENTE URBANO					€ -	€ -
	165	101	ENTE URBANO			05	10	€ -	€ -
	165	102	ENTE URBANO				50	€ -	€ -
	165	103	ENTE URBANO			02	70	€ -	€ -
	165	104	ENTE URBANO			02	0	€ -	€ -
	165	105	ENTE URBANO		02	03	00	€ -	€ -
	165	106	ENTE URBANO			03	60	€ -	€ -

CATASTO URBANO								
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
	165	65		001	B/6	U	9336	€ 14 464,92
		170						
		171						
		172	3					
	165	66		001	D/6			€ 21 587,90
	165	169		001	D/2			€ 13 386,56

## 6. Destinazione urbanistica

L'area in cui è collocato l'immobile è classificata al PRG – parte operativa, Zona omogenea A, macrozona della conservazione, ed è indicato come tessuto di edilizia monumentale e di rilevanza storico architettonica. Nella parte strutturale del PRG l'area è destinata a servizi ed attrezzature pubbliche.

## 7. Quadro dei vincoli

L'area è archeologicamente indiziata.

Gli immobili sono sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 10: in data 15/01/1954 la Villa e il parco annesso sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 71 della Legge n.1089/39.

## **8. Stato di possesso**

L'immobile è pervenuto in proprietà del patrimonio di questo Ente mediante rogito del Segretario generale pro-tempore della Provincia di Perugia repertorio n. 8530 del 11 Aprile 1973.

Attualmente sono in corso due convenzioni che concedono in uso i vari immobili a titolo oneroso:

- VILLA, CAFFÈ HOUSE, EX SERRA: convenzione tra "Scuola di alta cucina di Villa redenta" (attualmente in liquidazione) a favore della Società "Sapori d'Italia" srl, fino al 31/12/2014, con canone annuo € 10.000,00.
- FORESTERIA ED OSTELLO (OVVERO EX FRATERIA ED EX SCUDERIA): Convenzione a favore della società Cooperativa Azzurra, con scadenza 28/02/2017, per un canone annuo di € 42.012,00;

Va precisato però che alcuni locali della Ex Scuderia sono riservati all'utilizzo del "Teatro Lirico Sperimentale" di Spoleto.

**Il complesso è stimato a corpo in € 14.000.0000,00**

# **POZZO BECCARO- RISTORANTE E PARCO**

**Via Don Abdon Menecali – Todi (PG)**

## **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

All'interno delle mura urbane nel centro storico della città di Todi, in prossimità al Tempio di Santa Maria della Consolazione e Porta Libera, si trova un'ampia area con un fabbricato denominata "Parco di Pozzo Beccaro", intestata in proprietà alla Provincia di Perugia.

Detta proprietà è delimitata per gran parte, precisamente sul lato sud, dalle imponenti mura urbane adiacente la sottostante viabilità statale Orvietana; sul lato est e su parte del lato nord confina con proprietà private, mentre per il resto è confinata dalla viabilità locale. Il complesso è servito da un accesso principale carrabile diretto dalla viabilità pubblica posto ad ovest (Via Don Abdon Menecali) e da un passaggio pedonale lungo il confine di proprietà esposto ad est (da Via S. Giorgio).

L'area di che trattasi è pianeggiante con sagoma irregolare e si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 2.160 circa compreso il sedime del fabbricato. Nella parte a nord a confine con la viabilità pubblica si trova un edificio sviluppato su di un unico livello fuori terra che ospita locali attualmente adibiti a pizzeria e spazi ad uso polivalente. L'area esterna, è per gran parte sistemata a verde con la presenza di alberature di vario genere, vialetti e zone finite con ghiaietto oltre a parti pavimentate a ridosso del fabbricato. Nella parte esposta ad est si trova una piattaforma in c.a. delle dimensioni di ml. 16,00 x 28,00 con finitura al quarzo ad uso polivalente che di fatto costituisce parte della copertura della piscina preesistente. In prossimità della suddetta piastra polivalente, a ridosso della recinzione si trova un piccolo locale tecnico interrato protetto da coperchio in ferro, originariamente funzionale all'impianto della piscina. La proprietà è delimitata per gran parte dalle vecchie mura su cui è stata posata una rete metallica con paletti in ferro. Gli spazi esterni antistanti il fabbricato sono dotati di impianto di illuminazione.

L'ingresso principale si presenta con imponenti manufatti in muratura di mattoni a vista di remota costruzione con colonne imponenti dotate di elementi terminali in marmo sagomato, ed è custodito da cancello in ferro verniciato come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata. L'accesso pedonale situato su lato est è consentito dalla piccola viabilità interna all'abitato, ricavato sul muro di confine e custodito da cancello in ferro verniciato.

## **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E CONSISTENZE**

Il fabbricato sviluppato su sagoma planimetrica trapezoidale irregolare, confina sui lati nord e nord-est direttamente con la viabilità pubblica, mentre per i rimanenti lati con l'area di pertinenza interna di proprietà; gli accessi all'edificio sono posizionati lungo il prospetto principale che si affaccia all'interno della medesima proprietà. L'unico livello su cui si sviluppano i locali, è costituito da n. 2 unità immobiliari: la prima contiene un ampio sala ad uso ristorante e pizzeria con vano cucina e locali accessori di servizio quali piccoli



magazzini e servizio igienico. L'altra parte dell'edificio ospita una sala polivalente, una piccola sala e locali ad uso spogliatoi e servizi igienici. Entrambe le unità immobiliari sono servite da un unico blocco di servizi igienici accessibili dall'interno, dotato di antibagno e w.c. per disabili.

Le parti portanti dell'edificio sono costituite da fondazioni e struttura in elevazione in c.a. con solaio in latero-cemento; la copertura è a padiglione con solaio in c.a. con lamiera grecata con sviluppo a falde irregolari. Le tamponature sono in muratura di elementi in laterizio intonacati e tinteggiati. Le pareti divisorie interne sono in muratura di laterizi forati intonacati; i pavimenti dei locali ed rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle ceramiche. I locali sono soffittati con elementi in cartongesso posati su struttura a vista. Gli infissi di finestre e porte finestre sono in alluminio e vetro camera; le porte interne sono in legno. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Per quanto riguarda gli aspetti esterni dell'edificio, le facciate sono finite con intonaco e tinteggiatura la quarzo; la copertura è inclinata con gronde in c.a. con intradosso in lamiera grecata a vista, canali e discendenti in lamiera di rame e manto di tegole portoghesi.

La sagoma dell'edificio, nelle parti con affaccio sulla corte interna di proprietà è perimetrata con ampia fascia di marciapiede; in adiacenza a parte del prospetto principale si trova un'ampia piattaforma in c.a. pavimentata delle dimensioni di ml. 11,00 x 11,00, funzionale alle attività svolte nell'edificio.

Per quanto concerne la quantificazione delle consistenze del fabbricato, si riporta quanto segue:

Superficie lorda: mq. 270,00

Superficie netta: mq. 235,00

Altezza interna dei locali: ml. 2,50-3,40.

## **DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune censuario di Todi

- **Catasto Terreni**

Foglio di mappa 96,

Particella 1014 – ente urbano – superficie mq. 2.160.

- **Catasto Fabbricati**

Foglio di mappa 96,

Particella 1014 e 1039 graffate Subalterno 1, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3 (servizi igienici al piano terra; corte e locale tecnico al piano 1° sottostrada);

Particella 1014 Subalterno 2, Categoria C/4, Classe 3, Consistenza mq. 117;

Particella 1014 Subalterno 3, Categoria C/4, Classe 3, Consistenza mq. 99.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

In relazione allo strumento urbanistico comunale vigente, l'area in oggetto è classificate come segue.

Parte Operativa: Ari/8 – Area da riabilitare di iniziativa pubblico-privata (art. 14 delle N.T.A.)

Si richiamano inoltre i seguenti vincoli sotto citati.

- TUTELA D.LGS 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE 137/02);
- TUTELA ART. 61 D.P.R. 380/2001 EX LEGGE 64/74, art. 2;
- TUTELA DCR n°721/88 e 902/89 AREE INSTABILI DEL COLLE DI TODI E DI LORETO - PERIMETRO DI VIGILANZA di cui all'art. 41 delle N.T.A. parte strutturale;
- SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE – RETE ECOLOGICA – AREE POTENZIALMENTE STABILI MORFOLOGICAMENTE RICOMPRESE DEL COLLE DI TODI – A3-1 di cui all'art. 33 delle N.T.A. parte operativa;
- AREE A PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA, RICADENTE ALL'INTERNO DEL PARCO REGIONALE DEL FIUME TEVERE DI CUI ALLA L.R. 9/1995 ed all'art. 53 delle N.T.A. parte strutturale;
- VINCOLO BELLEZZE ARTISTICHE – AREE E SITI ARCHEOLOGICI – PRESENZA DI ELEMENTI ED INDIZI di cui all'art. 54 delle N.T.A. parte strutturale.

## UTILIZZAZIONE ATTUALE

Per quanto concerne gli immobili sopra descritti, la Provincia di Perugia ha concesso l'uso dei locali a favore di terzi in forza di regolari contratti come di seguito riportato.

- Unità immobiliare ad uso ristorante pizzeria con annessa cucina e vani accessori:  
Contratto di Locazione Rep. n. 14.886 del 09/07/2003 – a favore della Ditta "Pazzaglia Virgilio", scadenza 30/06/2014.
- Unità immobiliare ad uso polivalente e vani accessori:  
Convenzione a titolo gratuito Rep. n. 14.994 del 26/01/2004 – a favore del Comune di Todi, scadenza 25/01/2013.

Il valore dell'immobile è pari a € 340.000,00: tale valore è stato ritenuto congruo dell'Organismo accreditato alla validazione della stima.

**ANNO 2015**



# Isola Polvese

## Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO

### RELAZIONE DESCRITTIVA

Nella verde Umbria inserita nel Parco Naturale del Lago Trasimeno vi si trova l'Isola Polvese.

La Polvese, è la più estesa delle tre isole del Lago Trasimeno (69 ettari), e si presenta come un contesto particolarmente ricco di elementi naturalistici e storici. L'isola, abitata fin dal periodo romano, presenta oggi elementi architettonici il cui nucleo originario risale al XII° secolo, immersi in un alternarsi di lecceti e oliveti. L'isola, oltre ad essere una sede ideale per le attività didattiche di ogni tipo, offre spazi adeguati per lo svolgimento di attività sportive e ricreative. La Provincia di Perugia, che ne detiene la proprietà dal 1973, l'ha dichiarata nel 1995 Parco scientifico-didattico nell'ambito del Parco Regionale del Trasimeno e vi svolge un'attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, di produzione agricola e di ricettività turistica.

E' costituita dai seguenti immobili:

- **il pontile**
- **i ruderi del Castello**, del XIV, secolo che è stato recentemente ristrutturato in funzione all'utilizzo didattico-culturale;
- **la Chiesa di San Giuliano**, che è strutturata ad unica navata con campanile a vela e fonte battesimale, essa è situata a fianco dei ruderi del Castello e risale al XIII secolo;
- **la Chiesa di Santo Stefano (XII sec.**
- **la Chiesa di San Pietro (XII sec.);**
- **la Chiesa di San Leonardo (XII sec.);**
- **la Chiesa di San Secondo (XII sec.)**, trasformata nella seconda metà del' 400 in Monastero dei Monaci Olivetani.
- **il Giardino delle Pianta Acquatiche**: realizzato nel 1995 in seguito al recupero della piscina progettata nel 1959 dall'Architetto Pietro Porcinai.
- **la Villa** che è ubicata nei pressi dell'approdo principale dell'isola, in posizione pianeggiante immersa in un suggestivo ambiente lacustre. Venne edificata negli anni '40, e viene utilizzata come struttura turistico-ricettiva
- **il Centro Servizi-Laboratori** viene indicato l'insieme di edifici situati in un'area pianeggiante del versante sud-orientale dell'Isola a cui si accede partendo dall'imbarcadero e percorrendo un suggestivo viale di tigli nostrani . Gli edifici del Centro Servizi sono stati ricavati recuperando strutture già esistenti (case coloniche, magazzini, granai). Alcuni di questi edifici, come il frantoio e il deposito degli attrezzi agricoli, hanno mantenuto la destinazione d'uso originaria, altri invece hanno assunto nuove funzioni in

relazione alle attività che si svolgono nel Parco di isola Polvese (attività produttive, scientifiche, educative e ricreative). I fabbricati interessati sono:

- **la foresteria;**
- **Casa del custode 1;**
- **Casa del custode 2;**
- **Fabbricato rurale e uffici;**
- **Stalletti e cabina Enel;**
- **Magazzino**
- **Fattoria del Poggio** è una struttura ricettiva ecocompatibili, dotata di avanzati sistemi di fitodepurazione, risparmio energetico per mezzo di pannelli solari, ricircolo dell'acqua piovana, separazione e compostaggio dei rifiuti.
- **Casa Merlata (stazione meteorologica)**

#### DATI CATASTALI

<i>FABBRICATI</i>			
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
142	6		C/6
142	16		B/7
142	20		D/2
142	29		C/6
142	30		
142	31		
142	40		C/1
142	53		A/2
142	59		D/2
142	60		A/7
142	61		A/3
142	63		C/6
142	80		A/4
142	81		C/6
142	82		
142	83		A/8
142	84		C/2
142	85	5	F/2
142	85	4	C/2
142	85	3	D/1

142	85	2	D/2
142	90		C/4
142	91		D/2
142	509		E/9

<b>TERRENI</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>		<b>Categoria</b>
142	1		MODELLO 26
142	6		FABB.RURALE
142	7		SEMINATIVO
142	8		SEMINATIVO
142	9		MODELLO 26
142	12		MODELLO 26
142	13		MODELLO 26
142	88		SEM.ARB.

La Provincia di Perugia ne detiene la proprietà dal 1973.

<b>VALORE DI STIMA</b>	
<b>A CORPO</b>	<b>€ 30.000.000,00</b>

La stima dovrà essere validata da un organismo accreditato.