



Spett.le Amm.ne Comunale di Mamoiada
 Corso Vitt.Emanuele III, 50
 08024 – Mamoiada
 C.a. Sindaco Luciano Barone
 E.p.c. Arch. Francesco Bertocchi

Oggetto: Proposta di permuta Locali Associazione Turistica Pro Loco – Comune di Mamoiada.

Oggetto della presente richiesta è quello di porre finalmente fine alla proprietà indivisa che si presenta tra dell'Associazione Turistica Pro Loco e quelli del Comune di Mamoiada.

Attualmente le due parti, che di seguito nomineremo Pro Loco e Comune, sono proprietarie di due stabili con suddivisione delle parti come segue.

STABILE 1 (EX CASA MELONI) - Sede Sociale Associazione Turistica Pro Loco al Piano Terra e il Museo della Cultura e del Lavoro al Piano superiore.

1. Proprietà Associazione Turistica Pro Loco

PIANO TERRA (A)

Sala 1 (Stanza attrezzatura varia)	Mq 15,84
Sala 2 (Stanza stoccaggio ricambi campane)	Mq 3,09
Sala 3 (Stanza campanacci)	Mq 11,66
Sala 4 (Stanza pelli)	Mq 11,69
Sala 5 (Sala principale espositiva e riunioni)	Mq 52,97
Sala 6 (Zona bagni)	Mq 16,38
Sala 7 (Zona scale)	Mq 9,58
Sala 8 (Ufficio)	Mq 15,58
Sala 9 (Cucina)	Mq 21,43
Loggiato Aperto	Mq 16,54
Portico Posteriore	Mq 8,37
Totale	Mq 183,13

PIANO PRIMO (B)

Ufficio	Mq 16,53
---------	----------

CORTI (C)

Corte Anteriore	Mq 166,11
Porzione Cortile Posteriore	Mq 41,47
Totale	Mq 207,58

2. Proprietà Comune di Mamoiada

PIANO TERRA (D)

Ingresso – Disimpegno – Vano Scala	Mq 33,65
------------------------------------	----------

CORTI (E)

Porzione Cortile Posteriore	Mq 65,70
-----------------------------	----------

PIANO PRIMO (F)

Sala Espositiva B	Mq 17,55
Loggiato Chiuso	Mq 12,80
Sala Espositiva C	Mq 29,00
Sala Espositiva D	Mq 20,90
Sala Espositiva E	Mq 10,85
Sala Espositiva F	Mq 21,50
Reception	Mq 33,65
Totale	Mq 146,25

PIANO SECONDO(G)

Da Edificare	Mq 33,65
--------------	----------

STABILE 2 (EX CASA MAMELI) – Proprietà al 50 % tra Comune di Mamoiada e Associazione Turistica Pro Loco.

Fabbricato storico, il cui primo impianto è stato realizzato presumibilmente nei primi anni del '900, è stato oggetto di modifiche e ampliamenti nel corso degli anni.

Catastalmente è censito nel N.C.E.U. al foglio 11, mappale 23 (24), categoria A/6 di classe 2, vani 5, Piano Terra e Piano Primo.

Il fabbricato è composto di due corpi, uno composto da un piano posto a confine con la Via Sardegna, mentre l'altro si sviluppa su due piani a confine con il mappale 25 visto in precedenza, con un cortile privato tra i due corpi. L'edificio risulta inagibile e necessita di demolizione e ricostruzione come prescritto dal P.P. del Centro Storico, e proprio dagli elaborati del P.P. del Centro Storico si riportano i seguenti dati metrici:

Superficie Fondiaria = Mq 166,77; Superficie coperta Piano Terra = Mq 98,62; Superficie coperta Piano Primo = Mq 77,59; Volume Esistente = Mc 675,26.
--

Da tali parametri viene fuori una Superficie Commerciale 217,77 Mq ripartita al 50% tra i soggetti.

1. Proprietà Associazione Turistica Pro Loco

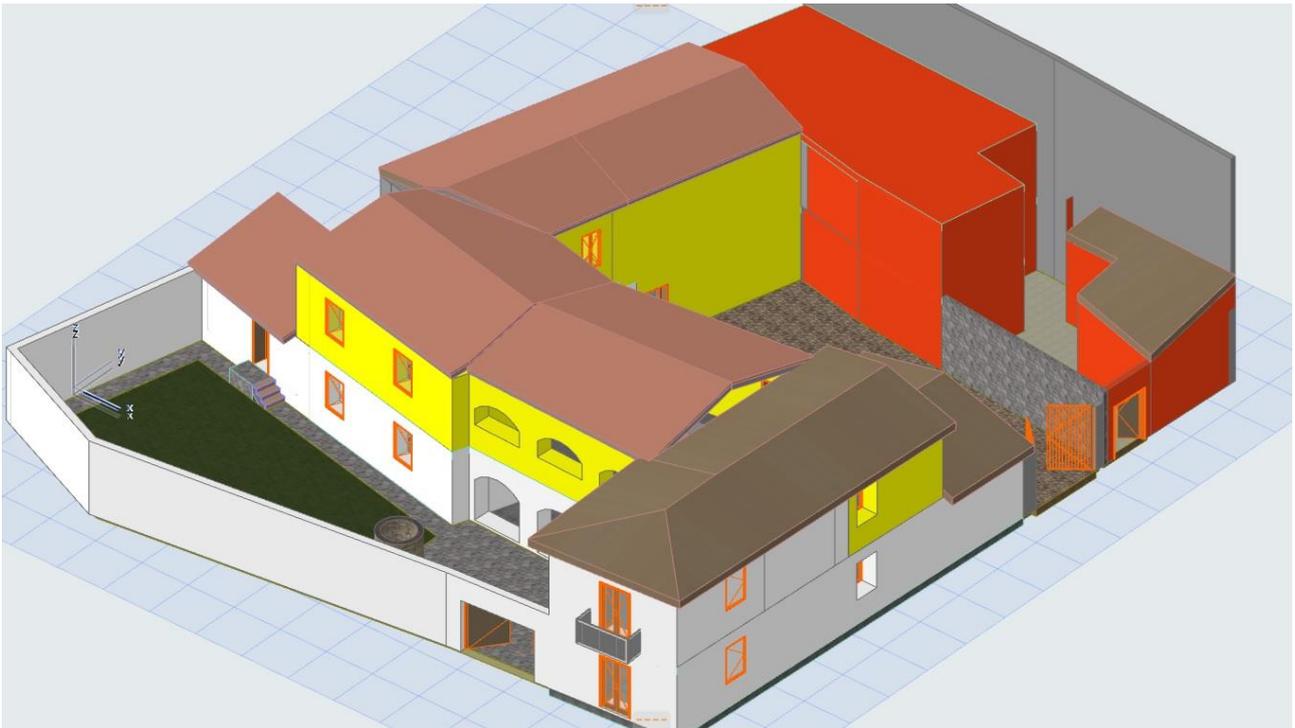
PIANO TERRA (1)

Quota Superficie Commerciale	Mq 108,885
------------------------------	------------

2. Proprietà Comune di Mamoiada

PIANO PRIMO (2)

Quota Superficie Commerciale	Mq 108,885
------------------------------	------------



Bianco ⇒ Proprietà Associazione Turistica Pro Loco

Giallo ⇒ Proprietà Comune di Mamoiada

Rosso ⇒ Proprietà Comune di Mamoiada/ Proprietà Associazione Turistica Pro Loco

PROPOSTA

La proposta di permuta è dettata da diversi problemi che si stanno presentando negli stabili e che necessitano di urgenti interventi di manutenzione:

- Infiltrazioni d'acqua dovute a tegole rotte nella gronda che causano lo scorrere dell'acqua nella parete e successiva infiltrazione nella stanza delle attrezzature della Pro Loco (con presenza di acqua quando piove);
- Infiltrazioni di acqua e umidità dovute alla ormai quasi assente protezione della tinteggiatura esterna di tutto lo Stabile 1 con conseguenti problemi a impianti elettrici e luci;

- Impianto elettrico della Associazione Pro Loco da rifare e mettere a norma che comprende anche la porzione del cortile in comune che risulta inadeguatamente illuminata e si vorrebbe rendere utilizzabile per eventi;
- Infiltrazioni dai pozzi luce dove sopra sono installati gruppi macchine del Museo della Cultura e del Lavoro
- Tali gruppi macchine risultano a vista e non coperti come da accordi presi e risultano di disturbo durante servizi video e foto;

Le problematiche elencate hanno portato all'individuazione di un problema che è quello che ormai si trascina da anni che la proprietà è mal divisa in quanto sarebbe più vantaggioso per entrambi i Soggetti avere non un piano di uno stabile a testa ma uno stabile interamente a testa. Questo permetterebbe a ciascuno la corretta manutenzione degli stabili, l'eventuale partecipazione a bandi di finanziamento per ristrutturazione e riqualificazione, e l'uso dello stabile seguendo le linee e gli obiettivi che Amministrazione da una parte e Pro Loco dall'altra si pongono.

La permuta in oggetto prevede una distribuzione finale delle superfici così articolata:

1. Nuova Proprietà Associazione Turistica Pro Loco

PIANO TERRA (A) = Mq 183,13 (Attualmente di Proprietà Pro Loco)

PIANO PRIMO (B) = Mq 16,53 (Attualmente di Proprietà Pro Loco)

CORTI (C) Corte Anteriore = Mq 166,11 (Attualmente di Proprietà Pro Loco)

CORTI (C) Porzione Cortile Posteriore 50% = $107,17/2 = \text{Mq } 53,585$

PIANO PRIMO (F) - Reception = Mq 146,25 - 33,65 = Mq 112,60 (Attualmente di Proprietà del Comune)

2. Nuova Proprietà Comune di Mamoiada

PIANO TERRA (D) = Mq 33,65 (Attualmente di Proprietà del Comune)
PIANO PRIMO (F) Reception = Mq 33,65 (Attualmente di Proprietà del Comune)
PIANO SECONDO(G) = Mq 33,65 (Attualmente di Proprietà del Comune)
CORTI (C) Porzione Cortile Posteriore 50% = $107,17/2$ = Mq 53,585
PIANO TERRA (1) = Mq 108,885 (Attualmente di Proprietà del Comune)
PIANO PRIMO (2) = Mq 108,885 (Attualmente di Proprietà Pro Loco)

Quindi lo scambio tra le Parti prevede:

Comune di Mamoiada \implies Associazione Pro Loco
PIANO PRIMO (F) - Reception = Mq 146,25 - 33,65 = Mq 112,60

Associazione Pro Loco \implies Comune di Mamoiada
PIANO PRIMO (2) = Mq 108,885

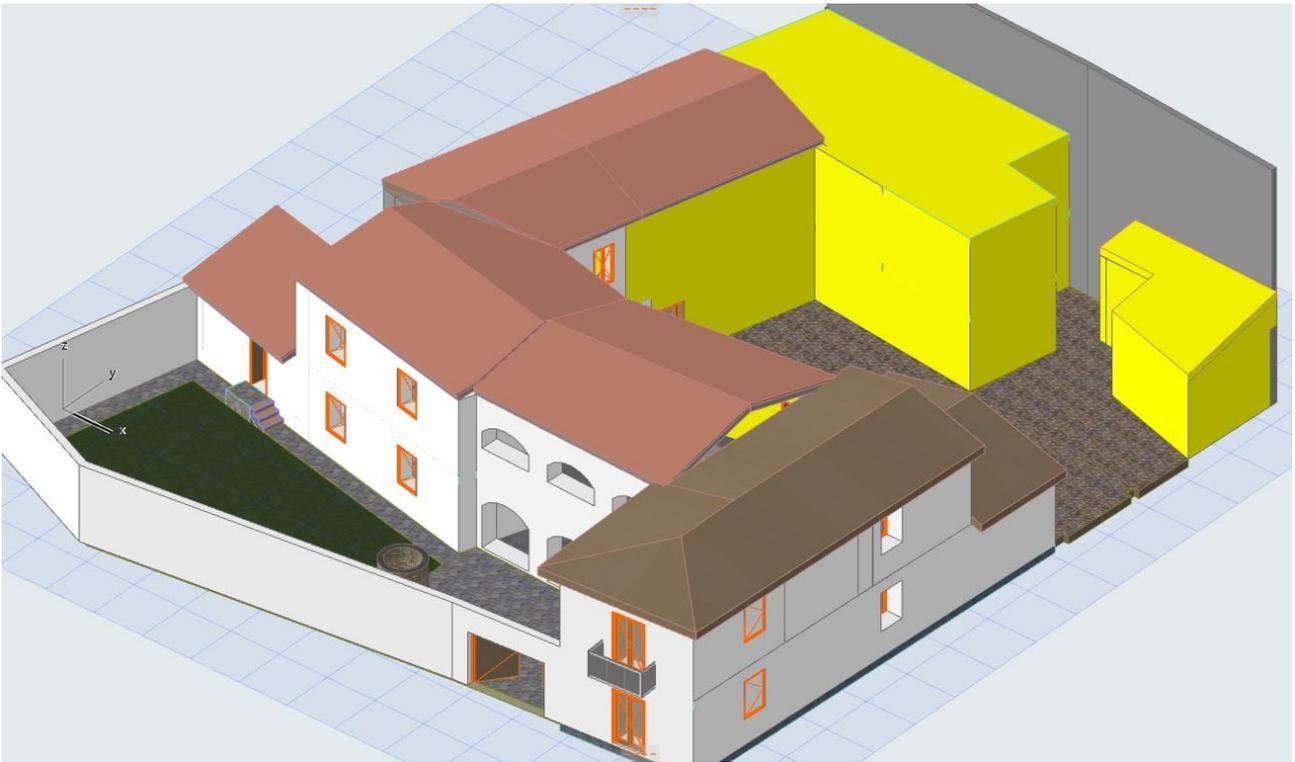
Quantificando lo scambio seguendo i valori di mercato attuali si avrebbe:

Comune di Mamoiada \implies Associazione Pro Loco
PIANO PRIMO (F) - Mq 112,60 x € 600,00 mq = 67.560,00 €

Associazione Pro Loco \implies Comune di Mamoiada
PIANO PRIMO (2) = Mq 108,885 x € 200,00 mq = 21.777,00 €

La differenza di valore a favore della Amministrazione Comunale sarà dunque:

$67.560,00 \text{ €} - 21.777,00 \text{ €} = 45.783,00 \text{ €}$



Bianco \Rightarrow Proprietà Associazione Turistica Pro Loco

Giallo \Rightarrow Proprietà Comune di Mamoiada

In considerazione del fatto che nell'attuale parte PIANO PRIMO (F) attualmente si trova il Museo della Cultura e del Lavoro, si potrebbe optare per lasciare tale Museo per mesi 24 dalla data della stipula del presente accordo scontando così la differenza di valore della permuta permettendo così:

- All'Associazione Pro Loco di poter iniziare il prima possibile gli urgenti lavori di Manutenzione che lo stabile necessita.
- All'Amministrazione Comunale di poter presentare un progetto di finanziamento relativo all' Ex Casa Mameli per realizzare uno spazio Ex Novo al centro del Paese progettato secondo norme e standard attuali.

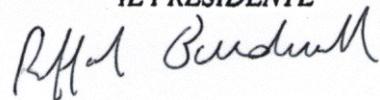
- All'Amministrazione Comunale di avere tutto il tempo necessario per la predisposizione dei nuovi spazi, sicuramente più idonei rispetto a quelli attuali, dove spostare il Museo della Cultura e del Lavoro.

Ovviamente questa è una bozza di proposta di accordo tra le parti e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento, modifica o argomentazione in proposito.

Nel ringraziarVi,

Saluti

ASSOCIAZIONE TURISTICA PRO-LOCO
MAMOIADA
IL PRESIDENTE



Mamoiada 15/01/2020