



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)
Ufficio Tecnico Comunale

ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE TERRENI DI PROPRIETÀ DEI CONDOMINI BELVEDERE SANTARELLI UTILIZZATI DAL COMUNE

PERIZIA DI STIMA DELL'INDENNITÀ DI CUI ALL'ART. 42 BIS DEL DPR 327/2001

Premessa

- In data 26/10/1996 l'allora Sindaco del Comune di Venarotta Dott. Frattari Guglielmo comunicava ai Condomini Belvedere Santarelli la volontà di acquisire gratuitamente l'intera scarpata e l'appezzamento di terreno sito al lato dell'edificio un tempo adibito a Caserma dei Carabinieri, quale contropartita l'Amministrazione Comunale si impegnava ad eseguire determinate opere. La cessione delle aree doveva avvenire con atto pubblico di trasferimento;
- In data 08/06/2011 iniziava un contenzioso tra la Dott.ssa Egidi Filomena e i condomini Belvedere Santarelli per la rimozione di un fronte franoso staccatosi dall'allora particella n. 481 del foglio n. 14 (oggi particella n. 688);
- In seguito, i Condomini Santarelli Belvedere contattavano il Comune di Venarotta per chiedere delucidazioni sul mancato rispetto degli accordi con l'allora Sindaco Guglielmo Frattari. Il Comune rispondeva che l'accordo siglato dal Sindaco Frattari non era mai pervenuto in Comune e che quindi era nullo;
- I condomini, per mezzo del loro legale, facevano presente che la strada sottostante i condomini era inserita tra le strade Comunali e che parte dell'allora particella n. 481 (oggi particella n. 686) era stata occupata dai parcheggi realizzati dal Comune di Venarotta;
- Il Comune, attraverso la commissione contenziosi, riconosceva quanto evidenziato dal legale dei Condomini e provvedeva a redigere verbale di accordo con il quale si impegnava a pagare la porzione di terreno occupata dal parcheggio e ad acquisire la strada identificata come Via Valerio Valentini;
- In seguito, l'attuale Sindaco Dott. Fabio Salvi, dopo incontri ed analisi della problematica, riconosceva come di interesse pubblico anche le scalinate che collegano la strada per Cepparano con via Valerio Valentini, realizzate sulla particella n. 192 del foglio n. 14 e comunicava all'Amministratore la volontà di voler addivenire ad una conclusione dell'annosa vicenda, riconoscendo quanto dovuto per la porzione di particella occupata dai parcheggi (attuale particella n. 686) ed acquisendo gratuitamente tutte le altre particelle oggetto del primo accordo con il Dott. Guglielmo Frattari, a fronte di una messa in sicurezza dell'intero versante;
- In data 14/03/2019 l'amministratore dei condomini presentava una S.C.I.A. per la messa in sicurezza del versante distinto catastalmente nel Comune di Venarotta al Foglio n. 14 particelle n. 686, 687, 688 e porz. 192. Nello stesso giorno l'assemblea dei Condomini Belvedere Santarelli approvava la cessione delle aree distinte catastalmente nel Comune di Venarotta al Foglio n. 14 particelle n. 686, 687, 192, 196, 475, 480, 483 e 683;
- In data 03/04/2019 sono terminati i lavori di messa in sicurezza del versante sottostante la strada Comunale di via Valerio Valentini. Con nota assunta al prot. n. 3914 del 13/05/2019 è stata comunicata la fine lavori ed è stata trasmessa l' "Attestazione della conformità dell'opera". Con nota assunta al prot. n. 4075 del 16/05/2019 è stato trasmesso il "Certificato di ultimazione dei lavori e di conformità", depositato presso la Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio P.F. tutela del territorio di Ascoli Piceno Genio Civile;
- Con nota assunta al prot. n. 3914 del 13/05/2019 il Geom. Domenico Brunetti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n° 1251, con studio in Via Nardi, 103 Venarotta (AP), Codice Fiscale BRNDNC84P30A4621, in qualità di Amministratore e incaricato dai Condomini Belvedere Santarelli, chiedeva espressamente al Comune la definizione della questione annosa della cessione al Comune di Venarotta delle



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)
Ufficio Tecnico Comunale

particelle distinte catastalmente nel Comune di Venarotta al Foglio n. 14 particelle n. 192, 475, 480, 483, 687, 686, 196 e 683 e che si riconoscesse ai condomini le somme spettanti nei termini di legge;

- Con Delibera di Giunta n. 56/2019, tra l'altro, si stabiliva:

... omissis "- **DI PRENDERE ATTO** della situazione descritta nella parte motiva;

- **DI ESPRIMERE** in questa sede la volontà di procedere alla definizione della controversia di che trattasi e quindi all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree distinte catastalmente nel Comune di Venarotta al F.14 p.lle 686,687,192,196,475,480,483,683, previo riconoscimento delle somme dovute agli aventi diritto;

- **DI DARE MANDATO** all'ufficio competente di ricorrere agli istituti ritenuti e valutati idonei compreso quello di cui all'art.42 bis del DPR 327/2001;" omissis...

Dati catastali

Foglio	Particella	Superficie mq	R.D. Euro	R.A. Euro
14	192	200	0,72	0,88
14	196	760	2,75	3,34
14	475	35	0,13	0,15
14	480	90	0,33	0,40
14	483	35	0,13	0,15
14	683	45	0,16	0,20
14	684	75	0,27	0,33
14	686	235	0,85	1,03
14	687	120	0,43	0,53

Destinazione urbanistica

Foglio	Particella	Indicazioni relative alle N.T.A. del vigente P.R.G.
14	192	"Zona di completamento "B" " (Art. 32 N.T.A.).
14	196	Parte "Zona di completamento "B" " (Art. 32 N.T.A.); Parte "Zona verde pubblico attrezzato" (Art. 25 N.T.A.); Parte strada di piano.
14	475	"Zona di completamento "B" " (Art. 32 N.T.A.).
14	480	"Zona verde pubblico attrezzato" (Art. 25 N.T.A.).
14	483	"Zona di completamento "B" " (Art. 32 N.T.A.).
14	683	Parte "Zona di completamento "B" " (Art. 32 N.T.A.); Parte "Zona verde pubblico attrezzato" (Art. 25 N.T.A.); Parte strada di piano.
14	684	Parte "Zona verde pubblico attrezzato" (Art. 25 N.T.A.); Parte strada di piano.
14	686	Parte "Zone a parcheggi" (Art. 26 N.T.A.); Parte strada di piano.
14	687	"Zona di completamento "B" " (Art. 32 N.T.A.).



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)

Ufficio Tecnico Comunale

Descrizione dello stato dei luoghi / utilizzazione delle proprietà

Foglio	Particella	Indicazioni relative alle N.T.A. del vigente P.R.G.
14	192	Area verde con scalinata (foto 6);
14	196	Area occupata dalla strada ed in parte destinata a verde (foto 2-3);
14	475	Area verde (foto 6);
14	480	Area occupata dalla strada ed in parte destinata a verde (foto 4);
14	483	Area occupata dalla strada ed in parte destinata a verde (foto 6);
14	683	Area occupata dalla strada (foto 2);
14	684	Area occupata dalla strada ed in parte destinata a verde (foto 2);
14	686	Area occupata parte da parcheggio e parte da una scarpata (foto 5);
14	687	Scarpata.

Documentazione fotografica

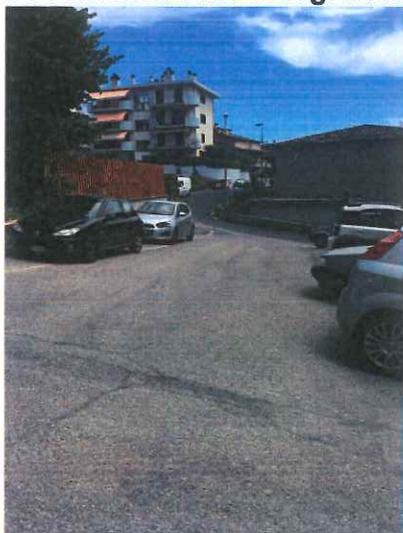


Foto 1



Foto 2



Foto 3

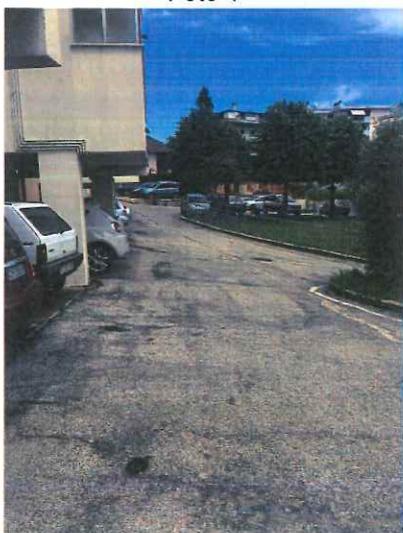


Foto 4



Foto 5



Foto 6



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)
Ufficio Tecnico Comunale

Indennità

Valore venale all'attualità del terreno – pregiudizio patrimoniale				
Foglio	Particella	Superficie mq	Valore a mq	Valore
14	192	200	5,00	1000,00
14	196	760	2,50	1900,00
14	475	35	5,00	175,00
14	480	90	2,50	225,00
14	483	35	5,00	175,00
14	683	45	2,00	90,00
14	684	75	2,00	150,00
14	686	235	2,00	470,00
14	687	120	3,00	360,00
Totale				4545,00

Valore venale all'attualità del terreno – pregiudizio non patrimoniale	
Euro 4545 x 10 %	454,50

Conclusione

Precisato che:

- Il Comune di Venarotta di fatto detiene e utilizza per scopi di interesse pubblico un bene immobile di proprietà del Condominio Belvedere Santarelli;
- Non sussiste un valido ed efficace titolo di proprietà dei suddetti immobili;
- E' intenzione dell'Amministrazione acquisire i beni al proprio patrimonio così da regolarizzare giuridicamente una situazione di fatto consolidata da tempo;

Considerato che ricorrono le condizioni previste dalla suddetta normativa. Infatti:

- La trasformazione di tali aree, senza un valido titolo, è divenuta irreversibile. Si tratta di porzione di strada, di parcheggio, scalinata di collegamento tra strade, area verde: tutti immobili destinati ad un uso pubblico e a servire la cittadinanza;
- Tale trasformazione risale alla fine degli anni '70 e da quel tempo le aree sono di pubblico utilizzo.
- Si ritiene preminente e attuale l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione Comunale all'acquisizione dei terreni sopra indicati al proprio patrimonio indisponibile, al fine di mantenere la viabilità, il parcheggio e le aree a verde all'uso pubblico al quale sono di fatto già adibite.
- Non vi sono alternative all'acquisizione sanante in quanto la restituzione delle aree farebbe venir meno i servizi essenziali per la zona in questione.
- I soggetti privati interessati da anni reclamano la definizione e regolarizzazione di una situazione di fatto consolidata da tempo e condividono la scelta proposta in questa sede.
- Che tra l'altro parte della proprietà di che trattasi è classificata strada comunale.

Per quanto sopra esposto, alla luce dei calcoli effettuati si può riassumere che ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001, il valore dell'indennità da corrispondere Condomini Belvedere Santarelli, che corrisponde al danno patrimoniale, è pari ad Euro 4545,00 oltre il danno non patrimoniale che è pari a Euro 454,50, per un totale pari a (4545,00 + 454,50) = € 4.999,50.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Gino Santoni



Sede comunale Via Euste Nardi, 39 – 63091 Venarotta – Tel. 0736/362132 fax 0736/362896.
PEC: comune.venarotta@emarche.it



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)
Ufficio Tecnico Comunale

Per accettazione i condomini

- 1 ANGELINI Anna
- 2 ANGELINI Daniela
- 3 ANTONELLI Luigia
- 4 ARMILLEI Alfredo
- 5 BARTOLINI Enrica
- 6 BARTOLINI Giovanni
- 7 CARDINELLI Leonardo
- 8 CARDINELLI Luigi
- 9 CARDINELLI Roberto
- 10 CARDINELLI Vincenza
- 11 CARDINELLI Vincenzo
- 12 CARNEVALI Francesca
- 13 CARNEVALI Paolo
- 14 CATALINI Sante
- 15 CELANI Remo
- 16 CINESI Eros
- 17 CINESI Lara
- 18 CINESI Michelina
- 19 CIVILOTTI Natalina
- 20 DAMIANI Giacomina
- 21 DE ANGELIS Adalgisa
- 22 DE DOMINICIS Fiorinda
- 23 DE DOMINICIS Giulia
- 24 DE DOMINICIS Vincenzo
- 25 DE VITI Rosa
- 26 DI FABIO Caterina
- 27 EGIDI Giovanni

Angelini Anna
Angelini Daniela
Antonelli Luigia
Armiello Alfredo
Bartolini Enrica
Bartolini Giovanni
Cardinelli Leonardo
Cardinelli Luigi
Cardinelli Roberto
Cardinelli Vincenza
Cardinelli Vincenzo
Carnevali Francesca
Carnevali Paolo
Catalini Sante
Celani Remo
Cinesi Eros
Cinesi Lara
Cinesi Michelina
Civilotto Natalina
Damiani Giacomina
De Angelis Adalgisa
De Dominicis Fiorinda
De Dominicis Giulia
De Dominicis Vincenzo
De Viti Rosa
Di Fabio Caterina
Egidi Giovanni



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)
Ufficio Tecnico Comunale

28	GALLUCCI Danilo Giuseppe	John St. J. J. J.
29	GASPARI Ernesto	Gospari Ernesto
30	GASPARI Maria	Gospari Maria
31	GASPARI Maria Rita	Anna Rita
32	GASPARI Marisa	Gospari Marisa
33	GASPARI Nazzareno	Gospari Nazzareno
34	GERMANI Silvano	Germani Silvano
35	GIORGI Lucia	Giorgi Lucia
36	GRILLI Anna Maria	Grilli Anna Maria
37	GRILLI Bruno	Grilli Bruno
38	GRILLI Marisa	Grilli Marisa
39	IENI Francesca	Ieni Luigi (Ieni Francesco)
40	KHOUMACHI Mouna	KHOUMACHI MOUNA
41	LUPI Luigi	Luigi Luigi
42	MACCHIONI Adele	Adele Macchioni
43	MANCINI Alfredo	Man. Alfredo
44	MANCINI Anna	Man. Anna
45	MANCINI Argentina	Man. Argentina Man. Argentina
46	MANCINI Nadia	Man. Nadia Man. Nadia
47	MANCINI Pietrina	Man. Pietrina
48	MONTELISCIANI Nicolina	Montelisciani Nicolina
49	MORETTI Pierina	Moretti Pierina
50	OGGIANI Giovanna	Oggiani Giovanna
51	OGGIANI Giuseppe	Oggiani Giuseppe
52	PALLINI Aldo	Pallini Aldo
53	PANTALONI Anna Maria	Pant. Anna Maria
54	RAPETTA Francesca Giovanna	Rap. Francesca Giovanna
55	ROSSI Amalia	Rossi Amalia



COMUNE DI VENAROTTA

(Provincia di Ascoli Piceno)
Ufficio Tecnico Comunale

- 56 SABATINI Leonardo
- 57 SCIAMANNA Emidio
- 58 SFORZA Hajar
- 59 SFORZA Letizia
- 60 SFORZA Nawfel
- 61 SIMONETTI Maria Rita
- 62 SOSI Andrea
- 63 SPURIO Fabrizio
- 64 TIBERI Eleonora

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Sforza Hajar
Sforza Letizia
Sforza Nawfel
Simonetti Maria Rita
Sosi Andrea
Spurio Fabrizio
Tiberi Eleonora