



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

COPIA DI ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE
Seduta del 23-06-2020 n. 7

**OGGETTO:APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI TRIENNIO 2020/2022
EX ART. 58 DEL D.L. N. 122/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 133/2008. -
PROVVEDIMENTI.**

L'anno duemilaventi il giorno ventitre del mese di giugno alle ore 19:00, convocato ai sensi della Legge e dello Statuto Comunale vigenti, si e' riunito il Consiglio Comunale nell'apposita sala delle adunanze, in Montegiorgio, in sessione Ordinaria in Prima convocazione ed in seduta Pubblica.

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, Giorgio Mariarosaria
Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome	Nome	Carica	Presenza
Ortenzi	Michele	Sindaco	Presente
Petrini	Alan	Consigliere	Presente
VITA	MICHELA	Consigliere	Presente
BACALINI	MARIA GIORDANA	Consigliere	Presente
MARZIALETTI	LORENA	Consigliere	Presente
GENTILI	GIACOMO	Consigliere	Presente
Mancinelli	Lorenzo	Consigliere	Presente
LAURENZI	LORIS	Consigliere	Presente
CIMICA	RICCARDO	Consigliere	Presente
Ramadori	Marco	Consigliere	Assente
GENTILI	MASSIMILIANO	Consigliere	Presente
GIROLAMI	FABIOLA	Consigliere	Presente
Vecchi	Simone	Consigliere	Presente

Presenti: 12
Assenti : 1

Il Presidente, che ha constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara valida la seduta, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Sono designati a verificare l'esito delle votazioni quali Scrutatori i Signori Consiglieri:

Mancinelli Lorenzo
CIMICA RICCARDO
GIROLAMI FABIOLA



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

RICHIAMATO l'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 e successive, il quale demanda all'Organo di Governo l'individuazione dei beni immobili di proprietà dell'Ente, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione mediante la redazione di apposito elenco;

PRESO atto della sentenza della Corte costituzionale, 16-30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 07 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), la quale ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale del comma 2, dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133, esclusa la proposizione iniziale: *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica"*;

RICORDATO, in particolare che:

- l'elenco degli immobili è redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici dell'ente;
- l'inserimento degli immobili nel piano, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione;
- l'elenco di immobili da pubblicare ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti all'art. 2644 del codice civile, nonché effetti, sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del Decreto Legislativo n. 351/2001, prevista per lo stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

CONSIDERATO CHE, il Comune, al fine di operare il *"riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare"* ed addivenire a una migliore razionalizzazione economica nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà, deve effettuare la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali da valorizzare e/o dismettere;

PRESO ATTO CHE al fine di operare il *"riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare"* onde addivenire a una migliore economicità nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà comunale che possano avere positivi effetti sul bilancio si è proceduto, da parte del servizio LL.PP. e Patrimonio:

- alla formazione degli elenchi degli immobili da valorizzare o dismettere che sono stati redatti sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici;
- sul piano operativo è stata effettuata una rilevazione analitica del patrimonio, nelle sue differenti componenti, tenendo conto che questo comprende:
 - beni destinati a usi istituzionali;
 - beni deputati a usi non istituzionali;
 - beni destinati a uso abitativo, distinguibili a loro volta con riferimento a destinazioni di uso comune o di edilizia residenziale pubblica;
 - beni destinati a uso commerciale;
 - beni particolari deputati ad altri usi istituzionali (per esempio impianti sportivi).

DATO ATTO CHE:



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- per ogni gruppo o classe di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali sono stati individuati gli immobili suscettibili di dismissione e indicate le destinazioni urbanistiche;
- l'elenco è redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici e serve come base per costituire il Piano delle alienazioni e/o delle valorizzazioni degli immobili da allegarsi al Bilancio di Previsione 2020/2022 oggetto di approvazione da parte dell'Organo Rappresentativo, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 e s.m.i.;
- la procedura di permuta dell'immobile sito in Via Giotto tra il Comune di Montegiorgio e la Confraternita di Misericordia e le relative perizie estimative sono state approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25.04.2018 ad oggetto: "*Permuta di immobile tra Confraternita di Misericordia di Montegiorgio ed il Comune di Montegiorgio. Provvedimenti*".

VISTA, a riguardo, la deliberazione della Giunta n. 20 del 24.02.2020, con la quale si è proposto, al Consiglio Comunale di Montegiorgio, l'adozione dell'allegato schema del Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni, anche al fine di addivenire ad un riordino del patrimonio immobiliare ed una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà, non strumentali, all'esercizio delle funzioni istituzionali dopo aver effettuato idonea ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;

RITENUTO di proporre al Consiglio Comunale lo schema del piano delle alienazioni e/o valorizzazioni di che trattasi per addivenire ad un riordino del patrimonio immobiliare e una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà, non strumentali, all'esercizio delle funzioni istituzionali dopo aver effettuato idonea ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;

DATO ATTO che il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022, a norma dell'art. 1, comma 1, del Decreto del Ministero dell'Interno 13/12/2019 (G.U. n. 295 del 17/12/2019), è stato differito al 31 marzo 2020, determinando l'automatica autorizzazione dell'esercizio provvisorio senza la necessità di adottare un'apposita deliberazione;

DATO ATTO, inoltre, che il medesimo termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022, a norma dell'art. 1, comma 1, del Decreto del Ministero dell'Interno 28/02/2020 (G.U. n. 50 del 28/02/2020), è stato ulteriormente differito al 30 aprile 2020;

DATO ATTO, infine, che per effetto dell'art. 107, comma 2, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, emanato nell'ambito della normativa inerente l'emergenza sanitaria in atto, il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2020/2022 degli enti locali, è differito, da ultimo, al 31 maggio 2020;

CONSIDERATO che per effetto dell'allegato tecnico all'art. 1, della Legge 24 aprile 2020, n. 27, di conversione del D.L. n. 18/2020, nel riscrivere il comma 2 dell'art. 107, D.L. 18/2020, il termine ultimo per la deliberazione del bilancio di previsione è stato posticipato, successivamente, alla data del **31 luglio 2020**, determinando, tra l'altro, anche ai fini della contestuale deliberazione di controllo a salvaguardia degli equilibri di bilancio di cui all'art. 193 del Tuel;

PRESO ATTO che, l'art. 42, comma 2, lett. l) del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, attribuisce, all'organo consiliare, la competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrano nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

VISTI:

- l'art. 13, della Legge n. 127/1997, relativo all'abrogazione delle disposizioni che prevedono autorizzazioni ad accettare lasciti e donazioni e ad acquistare beni stabili;



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive variazioni;

RITENUTO, pertanto, di dover provvedere in merito;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio e dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità tecnica, amministrativa e contabile-finanziaria, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – e 147/bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

PROPONE

- A. Di proporre** al Consiglio Comunale di Montegiorgio di determinare, per quanto in premessa esposto e motivato, la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Ente, suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione nel periodo 2020/2022, individuati con le lettere "B", "C1" "C2", "D" ed "E", nell'elenco allegato sotto la lettera A) alla presente per farne parte integrante e sostanziale individuato come *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"*;
- B. Di approvare** il suddetto Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni, allegato alla presente affinché ne costituisca parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 e s.m.i., anche al fine di addivenire ad un riordino del patrimonio immobiliare e una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente;
- C. Di dare atto** che l'inserimento degli immobili nel Piano:
- ne determina la classificazione come patrimonio "disponibile" e la destinazione urbanistica;
 - ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civ., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i.;
 - tale Piano è allegato obbligatorio del Documento Unico di Programmazione 2020/2022;
- D. Di dare atto** che, l'elenco degli immobili descritti nell'allegato "A" al presente atto, sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune;
- E. Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i., contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo, fatti salvi gli altri rimedi di legge;
- F. Di dare atto** che, gli uffici competenti, provvederanno, qualora si rendesse necessario ed a seguito di affidamento di idonea copertura finanziaria, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio;
- G. Di attribuire** al Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio del Comune di Montegiorgio la responsabilità del procedimento inerente e conseguente l'adozione del presente provvedimento.

Successivamente,

in considerazione dell'urgenza rappresentata dalla necessità di adottare, quanto prima, gli atti amministrativi inerenti e conseguenti l'approvazione del provvedimento in oggetto, anche al fine di evitare possibili e certamente non auspicabili soluzioni di continuità nel corretto svolgersi dell'attività amministrativa e contabile – finanziaria dell'Ente,



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

SI PROPONE

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo n. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Il Sindaco
Michele Orteni

L'Assessore LL.PP. e Patrimonio
Alan Petrini

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore ai LL.PP.-Patrimonio Sig. Alan Petrini e degli interventi succedutisi nell'ambito del dibattito consiliare, il tutto come meglio evidenziato nel documento allegato alla presente contenente la trascrizione di quanto registrato in corso di seduta a mezzo apposita apparecchiatura, significando che tutti gli interventi relativi ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 degli argomenti iscritti all'ordine del giorno della presente sessione del Consiglio Comunale sono riportati nella sbobinatura allegata al verbale di deliberazione n. 4/2020;

Considerata la proposta sopra descritta meritevole di approvazione anche per i motivi nella stessa meglio evidenziati;

Ritenuto, pertanto, di dover provvedere all'adozione del conseguente atto deliberativo;

Dato atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n° 267/2000 dal Responsabile dell'Area Tecnica Sez. LL.PP.-Patrimonio e del Responsabile dell'Area Servizi Finanziari per quanto concerne la regolarità tecnica, contabile e correttezza amministrativa, e dell'art. 147 bis dello stesso Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 12 Consiglieri presenti e votanti, la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Voti favorevoli: n: 9
- Voti contrari: n. 3 (Gentili Massimiliano, Girolami Fabiola e Vecchi Simone);

DELIBERA

- A. **Di richiamare** ed approvare la premessa narrativa che precede, dichiarandola, inoltre, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che essa ne costituisce motivazione anche ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
- B. **Di determinare**, per quanto in premessa esposto e motivato, la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Ente, suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione nel periodo 2020/2022, individuati con le lettere "B", "C1" "C2", "D" ed "E", nell'elenco



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

allegato alla suesposta proposta sotto la lettera A) alla presente per farne parte integrante e sostanziale individuato come "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*".

- C. **Di approvare** il suddetto Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni, allegato alla presente affinché ne costituisca parte integrante e sostanziale, di cui alla sopraesposta proposta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 e s.m.i., anche al fine di addivenire ad un riordino del patrimonio immobiliare e una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.
- D. **Di dare atto** che l'inserimento degli immobili nel Piano:
- ne determina la classificazione come patrimonio "disponibile" e la destinazione urbanistica;
 - ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civ., nonché effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i.;
 - tale Piano è allegato obbligatorio del Documento Unico di Programmazione 2020/2022.
- E. **Di dare atto** che, l'elenco degli immobili descritti nell'allegato "A" al presente atto, sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune.
- F. **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i., contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo, fatti salvi gli altri rimedi di legge.
- G. **Di dare atto** che, gli uffici competenti, provvederanno, qualora si rendesse necessario ed a seguito di affidamento di idonea copertura finanziaria, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio.
- H. **Di attribuire** al Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio del Comune di Montegiorgio la responsabilità del procedimento inerente e conseguente l'adozione del presente provvedimento.

Inoltre;

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza rappresentata dalla necessità di adottare, quanto prima, gli atti amministrativi inerenti e conseguenti l'approvazione del provvedimento in oggetto, anche al fine di evitare possibili e certamente non auspicabili soluzioni di continuità nel corretto svolgersi dell'attività amministrativa e contabile-finanziaria dell'Ente,

Con votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 12 Consiglieri presenti, la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Consiglieri votanti: n. 9
- Voti favorevoli: n. 9
- Astenuti: n. 3 (Gentili M., Girolami e Vecchi);



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti del IV comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.



PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

art. 58 c.1 del D.L. 25 giugno 2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n.133

ANNO 2020

Premesse:

Il presente Piano viene redatto ai sensi della legge finanziaria 2009 “*manovra d'estate*” finalizzata alla ottimizzazione del patrimonio degli Enti Locali e relativa gestione degli stessi. Al fine di operare il “*riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*” in modo da addivenire a una migliore economicità nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà comunale, che possano avere positivi effetti sul bilancio, con espressa disposizione legislativa viene demandato agli Enti Locali l'attività conseguente.

A tal proposito, l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., demanda all'organo di Governo l'individuazione dei beni immobili di proprietà dell'Ente, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione mediante la redazione di apposito elenco denominato “*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*”, come richiesto dal c.1 dello stesso articolo.

I Comuni, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, individuano i beni immobili, ricadenti nel proprio territorio di competenza, che non sono più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e sono invece suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base della ricognizione, i Comune redigono, annualmente, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione e quindi da approvare contestualmente al bilancio stesso.

L'inserimento degli immobili nel piano determina la conseguente classificazione degli stessi come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storicoartistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi del Comune e dell'inventario disponibile, si è provveduto ad una attività di ricognizione degli immobili, ricadenti nel territorio comunale e che non siano strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, per i quali risulta possibile una valorizzazione ovvero per i quali risultino presenti le condizioni e presupposti per una loro eventuale dismissione.

L'attività di ricognizione sopra richiamata, condotta attraverso opportuna analisi degli immobili di proprietà comunale e valutazione della destinazione o finalità di utilizzo con verifica della loro rispondenza ai criteri di strumentalità alle proprie funzioni istituzionali, ha prodotto il presente Piano.

Nell'ambito della documentazione relativa alla Programmazione Triennale Opere pubbliche 2020-2022, nelle forme di finanziamento previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., non risulta presente alcun bene immobile indicato per eventuali alienazioni dirette a sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo di contratto.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Si evidenzia che l'individuazione degli immobili di cui al presente Piano risulta conseguente a valutazioni ed approfondimenti relativi alle attività di carattere economico finanziario ritenute necessarie nell'ambito delle sempre crescenti disposizioni e vincoli imposti dalle normative nazionali in termini di contenimento e razionalizzazione della spesa pubblica, con conseguenti ripercussioni nei bilanci degli Enti locali, anche virtuosi come il Comune di Montegiorgio.

Nell'ambito della Valorizzazione oggetto del presente Piano a tutela della migliore valorizzazione dei singoli beni, si ritiene opportuno procedere all'alienazione dei beni indicati nel Piano mediante le procedure in esso contemplate e differenziate a seconda dei casi.

Il presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2020, adeguato ed aggiornato rispetto al precedente approvato con atto G.C. n. 20/2020 di adozione e redatto in occasione dell'approvazione del DUP 2020-21, non costituisce documento definitivo ma risulta sottoposto ad aggiornamento continuo in occasione di integrazione e/o modifica del patrimonio conseguente ad attività urbanistica, ovvero di trasformazione edilizia del territorio, cessione aree a standard, donazioni ecc.

Piano valorizzazioni e alienazioni DUP 2020							
Allegato "A"							
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI PATRIMONIO COMUNALE							
A – uso istituzionale	B – uso non istituzionale	C ₁ – uso abitativo comune	C ₂ – edilizia resid. pubblica		D – uso commerciale	E – altro uso istituzionale	
DESTINAZIONE	NOME	INDIRIZZO	Fg.	Part.	Sub	Cat./Classe	Cons.
B – deposito/autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	3	B/4 U	870 m ³
B – deposito/autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	4	C/2 3	1104 m ²
B – deposito/autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	5	C/2 3	523 m ²
B – deposito/autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	2	C/6 5	129 m ²
A	Cimitero	Via delle Rose	29	611		area urbana	1925 m ²
B – deposito/autorimessa	Deposito	Via del Sole	30	667		C/3 3	110 m ²
C ₁	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 23-27	30	145-536-537	1	A/2 2	10 vani
C ₁	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 27	30	145-537-538	2	A/2 1	9 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 2-4	30	164	5	A/10 2	2,5 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71	30	164	6	A/2 3	4,5 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Trieste, 1	30	164	7	A/2 5	6 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Stamura	30	164	8	A/2 5	3,5 vani
B – deposito/autorimessa	Autorimessa	Via Palestro, 32	30	318		C/6 4	81 m ²
A	R.S.A. - Casa di Riposo -	Via Cestoni, 11	30	92	1	B/1 2	3168 m ³



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

B - gazebo	Gazebo	Via Gaspare Spontini	31	794	10	C/1	26 m ²
E	Spogliatoi Imp. Sportivo "L. Attorri"	Via Dante Mattii	46	887		D/6	
A	Scuola Infanzia Piane	Via Dante Mattii	46	49		B/5 U	2240 m ²
A	Scuola Infanzia Capoluogo	Via Giorgione, 2	32	319	2	B/5 U	1965 m ³
A	Asilo Nido	Via Giorgione	32	319	3	B/5 U	1425 m ³
A	Palazzo "Gasparri"	Via Marconi, 18	30	305		A/2 1	11,5 vani
	Area Urbana	C.da Crocedivia	45	74	2	area urbana	270 m ²
A	Palazzo "Alteta"	C.da Palazzo, 5	5	39	3	A/3 2	13 vani
A	Palazzo "Alteta"	C.da Palazzo, 5	5	39	4	C/6 2	20 m ²
C2	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	6	C/2 1	87 m ²
C2	Immobile	Via G. Mazzini, 4	30	243	7	C/2 2	55 m ²
B-	Area Urbana	Via Diotallevi	28	354	3	lastrico solare	18 m ²
B- attività culturali	Chiesa Madonna della Luna	Via San Martino	30	218		E/7	
E	Impianto sportivo	C.da Pianarelle	43	844	1	D/6	
E	Impianto sportivo	C.da Pianarelle	43	844	2	In costruzione	
B -cabina enel	Immobile	Via San Martino	30	189		D/1	
A	Ex- Scuole Elementari	C.da Palazzo, 7	5	10		B/5 U	756 m ³
B - deposito	Immobile	C.da San Rocco	5	52		C/1 3	10 m ²
E -pintura	Pintura	C.da Soccorso	28	B		E/9	
E -cappellina	Cappellina	C.da Cappuccini	29	B		E/9	
E -pintura	Pintura	C.da Cappuccini	29	C		E/9	
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 54	30	130	2	C/1 13	27 m ²
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 58	30	130	3	B/4 U	768 m ³
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 60-62	30	130 611-612	4 2	B/4 U	1190 m ³
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 35	30	244	1	C/2 3	144 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 37	30	244	2	C/6 3	242 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	3	A/4 1	3,5 vani
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	4	C/2 3	242 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	5	B/5 U	2484 m ³
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	6	B/5 U	2727 m ³



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

A	Teatro Comunale	Via Roma, 11-13	30	265		D/3	
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	1	B/4 U	2832 m ³
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	2	B/4 U	7039 m ³
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	3	B/4 U	989 m ³
B – deposito/autorimessa	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 41	30	570 571 572 573	1 1 1	C/2 1	236 m ²
A	Scuola Elementare	Via G. Mazzini, 41	30	571 572 573	2 2 2	B/5 U	1350 m ³
A	Teatro Comunale	Via Roma, 15	30	582		E/6	
A	Palazzo Passari	Via A. Passari	30	586 589 590	2 1 1	A/2 1	37,5 vani
B – deposito/autorimessa	Locale	Via G. Leopardi, 1	30	589	2	C/1 6	28 m ²
E	Pittura di San Savino	C.da Ferrarini	37	A		E/7	
E	Chiesa rurale San Vincenzo	C.da Tre Camini	52	61		B/7 U	104 m ³
C2	Immobile	Via Mazzini, 40-42	30	243	9	C/2 1	39 m ²
C2	Immobile	Via degli Orti, 6	30	243	10	A/2 1	6 vani
C2	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	11	A/2 1	5 vani
C2	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	12	A/2 1	6 vani
C2	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	13	A/2 1	6 vani
A - inagibile	Ex Dir. Didattica	Via G. Mazzini, 33	30	399	2	A/4 2	13 vani
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	17	C/2 3	31 m ²
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	18	C/2 3	15 m ²
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	19	C/2 3	57 m ²
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	20	B/4 U	336 m ³
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	21	C/2 U	15 m ²
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	22	B/4 U	531 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino I.S.C.R.A.	Largo G. Leopardi, 4	30	155	23	B/5 U	6792 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	24	B/4 U	2631 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	25	B/4 U	269 m ³
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	1	B/5 U	866 m ³
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	2	A/3 2	4 vani



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	3	A/3 2	3 vani
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	4	A/3 2	4 vani
A	Scuola Infanzia	Via Dante Mattii	46	833	1	B/5 U	5452 m ³
E	Impianto sportivo	Via Dante Mattii	46	833	4	D/6	

**DESTINAZIONE D'USO
TERRENI PATRIMONIO COMUNALE**

NOME	DESTINAZIONE	Fg	Part.	QUALITA'		Classe	Superficie	
Terreno	<i>Nuovo polo scolastico</i>	43	885	Seminativo		3	45.010	
Terreno	<i>Parco Urbano Aree verdi già valorizzate mediante destinazione a verde pubblico</i>	30	5	Incolt. Prod.		U	260	
Terreno				30	54	Incolt. Prod.	U	28
Terreno				30	55	Sem. Arborato	1	260
Terreno				30	57	Incolt. Prod.	U	150
Terreno				30	143	Incolt. Prod.	U	110
Terreno				30	157	Fud. Accert.		
Terreno				30	162	Incolt. Prod.	U	130
Terreno				30	166	Incolt. Prod.	U	220
Terreno				30	181	Incolt. Prod.	U	140
Terreno				30	223	Sem. Arborato	3	4800
Terreno				30	239	Bosco ceduo	U	190
Terreno		30	242	Incolt. Prod.		U	38	
Terreno				30	245	Pascolo	U	150
Terreno				30	284	Incolt. Prod.	U	52
Terreno				30	300	Incolt. Prod.	U	70
Terreno				30	314	Incolt. Prod.	U	64
Fabb.Rural e				30	334	Fabb. Rurale	U	90
Terreno				30	339	Incolt. Prod.	U	40
Terreno				30	341	Incolt. Prod.	U	102
Terreno				30	381	Incolt. Prod.	U	78
Terreno				30	400	Seminativo	U	80
Terreno				30	401	Bosco ceduo	U	550
Terreno				30	402	Giard. Pubbl.	U	1390
Terreno				30	403	Bosco ceduo	U	860
Terreno				30	405	Bosco ceduo	U	1720
Terreno				30	413	Incolt. Prod.	U	50
Terreno				30	414	Bosco ceduo	U	490
Terreno				30	416	Pascolo	U	250
Terreno				30	423	Incolt. Prod.	U	41
Terreno				30	426	Pascolo	U	260
Terreno				30	427	Pascolo	U	290
Terreno				30	500	Pascolo	U	740
Terreno				30	502	Pascolo	U	24
Terreno				30	505	Incolt. Prod.	U	420
Terreno				30	636	Seminativo	3	2090



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Terreno				30	639	Fud. Accert.	U	60
Terreno				30	648	Incolt. Prod.	U	50
Terreno				30	661	Seminativo	3	1350
Terreno				30	675	Seminativo	3	110
Terreno				30	673	Seminativo	3	1450
Terreno				30	58	Seminativo	2	560
Terreno	<i>Via Morandi già valorizzata mediante destinazione a verde pubblico</i>	52	238	Seminativo		3	3330	
Terreno	<i>Via S. Caterina ZONA B2 già valorizzata mediante destinazione lotti</i>	17	166	Seminativo		2	400	
				Sem. Arborato		3	44	
Terreno				17	167	Sem. Arborato	3	771
Terreno				17	168	Seminativo	2	197
Terreno				17	173	Area Rurale		195
Terreno	<i>Parco giochi "Castagneto" già valorizzata mediante verde attrezzato</i>	31	495	Verde attrezzato		2	1000	
Terreno				31	515	Verde attrezzato	2	1400
Terreno				31	495	Verde attrezzato		
Impianti sportivi	<i>Monteverde già valorizzata mediante destinazione verde attrezzato</i>	40	549	Verde attrezzato				
				40	188	Verde attrezzato		
Terreno	<i>Via G. Rossa</i>	47	579	Seminativo				
Terreno	<i>Via G. Rossa</i>	47	581	Seminativo				
Terreno	<i>Via G. Rossa</i>	47	177	Seminativo				
Terreno	<i>Via G. Rossa già valorizzata mediante comodato ventennale per realizz. E gestione campo da basket</i>	47	580	Ente urbano				

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2020/2022

IMMOBILI DA CONCEDERE IN USO:

1) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- aree cimiteriali che l'Amministrazione Comunale intende cedere in concessione a privati per ristrutturazione e/o costruzione di cappelle private, poste nel Cimitero del Capoluogo e meglio individuate nelle planimetrie allegate alla perizia stessa.
- la concessione delle individuate aree cimiteriali avrà durata di anni 99 (novantanove);



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 17.02.2017 ad oggetto: "Atto di indirizzo per individuazione nuove aree nel Cimitero Comunale di Montegiorgio Capoluogo dal concedere in uso" con la quale, tra l'altro, è stato disposto di utilizzare quale area da lottizzare nel Cimitero Storico l'area a verde delle dimensioni di circa ml. 21,00 x 23,00 identificata in rosso nella allegata planimetria, (allegato "A") fatte salve le verifiche previste dall'art. 58 del DPR 285/90, stabilendo la suddivisione in lotti delle aree così come risulta nelle allegate planimetrie (Allegati "B" e "C");

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30.10.2017, con la quale è stata approvata, previa acquisizione dei pareri di rito, la variante al Piano Cimiteriale vigente (C.C. n. 49/2005) che prevede di inserire negli spazi destinati a "campo libero" come definito dall'allegato "schemi campi di inumazioni" presente all'interno del Piano del 2005, n. 12 cappelline "private";

La valutazione dei costi e prezzo di concessione, contenuta nella relazione di stima redatta dall'U.T.C. Sez. LL.PP. e Patrimonio si individua il prezzo base per la concessione delle aree pari ad euro 15.400,00 cadauna, per un totale di euro 184.800,00;

Alle cifre sopra riportate sono da aggiungere:

- i Diritti comprendono il diritto fisso (del valore vigente) per facciata, la marca da bollo (del valore vigente) e il diritto proporzionale all'importo.
- l'imposta di registro pari al 2% del canone di concessione, deve essere corrisposta obbligatoriamente solo per il rilascio di concessioni di valore superiore a Euro 6.455,71 - le concessioni di importo inferiore sono soggette a registrazione solo in caso d'uso (così Circolare Ministero delle Finanze n. 126 del 15/05/1998 esplicativa del disposto dell'art. 21 comma 18 lettera e) punto 1 della Legge 449/97).

IMMOBILI DA ALIENARE:

1) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in argomento è ubicato in C.da Cappuccini, a circa Km 1+5,00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la S.P n° 52 "Montegiorgio", ed è costituito da un edificio a se stante con annesso terreno di mq. 37.540 circa;

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile e il terreno sono di proprietà:

- Comune di Montegiorgio per **56/64**;
- Petrelli Agnese nata a Montegiorgio il 19.03.1945 c.f. PTRGNS45CC59F529K, per **2/64**;
- Petrelli Franco nato a Milano il 4.12.1932 c.f. PTRFNC32T04F205I, per **2/64**;
- Petrelli Maria nata a Milano li 18.03.1935 c.f. PTRMRA35C58F205K, per **2/64**;
- Petrelli Vittorio nato a Milano li 02.01.1930 c.f. PTRVTR30A02F205O, per **2/64**;

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	33	Semin. Arbor.	3	5.970	24,67	33,92
29	34	Fabb. Rurale		1.100		
29	67	Semin. Arbor	2	8.370	41,07	51,87
29	169	Semin. Arbor	3	4.610	19,05	26,19
29	211	Semin. Arbor	3	6.460	26,69	36,70
29	303	Semin. Arbor.	3	770	3,18	4,37



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

29	305	Semin. Arbor	3	10.260	42,39	58,29
Superficie complessiva				37.540		

Consistenza:

Immobile

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	34	Fabb. Rurale		1.100		

Valutazione

Terreno:

Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno Valori agricoli medi della Provincia						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Valore agricolo (€/ha)	Valore complessivo €
29	33	Semin. Arbor.	3	5.970	15.500,00	9.235,50
29	34	Fabb. Rurale		1.320	da valutare a parte	
29	67	Semin. Arbor.	2	8.370	15.500,00	12.973,50
29	169	Semin. Arbor.	3	4.610	15.500,00	7.145,50
29	211	Semin. Arbor.	3	6.460	15.500,00	10.013,00
29	303	Semin. Arbor.	3	770	15.500,00	1.193,50
29	305	Semin. Arbor.	3	10.260	15.500,00	15.903,00
Superficie complessiva				37.540	Totale	56.464,00

Incremento medio stimato relativo all'aumento di valore attinente alla potenzialità edificatoria di porzione del terreno 15%

$56.464,00 \times 15\% = \mathbf{€ 64.933,60}$

Immobile:

Calcolo valore mediato applicando il decremento %: €/mq. 797,50 x 70%=€/mq. 558,250 x mq. 160,00 = **€ 89.320,00**

Conclusione

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà sopra descritta, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato in complessivi **€ 154.253,60 = € 155.000,00.**

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

In relazione alle risultanze catastali che individua la proprietà come segue:

- Comune di Montegiorgio per **56/64**;
- Petrelli Agnese nata a Montegiorgio il 19.03.1945 c.f. PTRGNS45CC59F529K, per **2/64**;
- Petrelli Franco nato a Milano il 4.12.1932 c.f. PTRFNC32T04F205I, per **2/64**;
- Petrelli Maria nata a Milano li 18.03.1935 c.f. PTRMRA35C58F205K, per **2/64**;
- Petrelli Vittorio nato a Milano li 02.01.1930 c.f. PTRVTR30A02F205O, per **2/64**;



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

si rilevano due possibilità:

- 1) Rilevare la quota di **8/64**, di proprietà dei sig.ri Petrelli per un importo stimato di **€ 19.375,00** e quindi procedere all'alienazione dell'immobile e dell'area di pertinenza tramite gara ad evidenza pubblica;
- 2) Acquisire il preventivo consenso dei Sig.ri Petrelli in qualità di comproprietari alla vendita dell'immobile e dell'area di pertinenza, in accettazione della presente valutazione da porre come importo a base d'asta per una gara di alienazione ad evidenza pubblica, quindi devolvere la quota di competenza (8/64 del ricavato) agli stessi Sig.ri Petrelli.

2) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in argomento è ubicato in C.da Meleto, a circa Km 2+00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la SP n° 52 "Montegiorgio" ed è costituito da un edificio a se stante con annessa corte.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile è di piena proprietà del Comune di Montegiorgio;

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'immobile non abitabile dell'ingombro di circa ml (10,00 x 9,00), che si sviluppa su due livelli.

L'immobile, originariamente destinato ad abitazione e annesso agricolo non è stato mai oggetto d'interventi di riqualificazione e di manutenzione.

Attualmente presenta un aspetto architettonico omogeneo ed originario, costituito da struttura in mattoni vecchi a faccia vista con solaio d'interpiano e copertura con orditura portante in legno, mentre il tetto è costituito da "pianche" e "coppi"; è privo di impianto elettrico, di servizi igienici, riscaldamento, mentre il tetto è in parte crollato.

Sono presenti alcune superfetazioni esterne ed annessi agricoli originari;

Il fabbricato e l'area di pertinenza è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "Zona Agricola".

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml.(10,00 x 9,00) per due piani;

Valutazione

Immobile:

Calcolo valore mediato applicando il decremento %: €/mq. 797,50 x 70%= €/mq. 558,250 x mq. 180,00 = **€ 100.485,50**

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato delle proprietà sopra descritte, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato come segue:

- immobile con mq. 1.320,00 di corte = **€ 100.000,00**



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

3) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in argomento è ubicato in C.da Santa Caterina, a circa Km 2+00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la SP n° 37 "Maceratese", ed è costituito da un edificio a se stante. La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla strada Provinciale n° 37 "Maceratese".

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	108	Fabb. Rurale		337		

Il fabbricato e l'area di pertinenza è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "B2".

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde :

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml. (7,50 x 9,20) per due piani.

Immobilie

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	108	Fabb. Rurale		337		

Valutazione

Calcolo valore mediato applicando il decremento % stimato in base alla valutazione del bene costituito da un unico immobile avente due proprietà separate: €/mq. 797,50 x 54%=€/mq. 430,65 x mq. 138,00 = € **60.000,00**= (arrotondato)

4) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Montegiorgio in Via Palestro al civico n. 32; contraddistinto:

- *al foglio catastale:* n° 30;
- *part/lla:* n° 318;
- *categoria:* C/6;
- *Cl.:* 4;
- *consistenza:* 81 mq.;
- *Rendita:* € 150,60

Si presenta come edificio a schiera, con il prospetto principale ed ingresso a N/W su via "Palestro" ed il retro prospetto a S/E ove è presente una corte colonica contraddistinta:

- *al foglio catastale:* n° 30;
- *part/lla:* n° 317;
- *qualità/classe:* ente urbano;



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- *superficie:* 740 mq.;

L'edificio è di impianto planimetrico ad "L", ed è localizzato nella parte più alta del centro abitato di Montegiorgio a mezza costa del crinale del paese.

I solai d'interpiano hanno la struttura portante in legno, la copertura è del tipo a due falde, con struttura lignea e tavelle in cotto; il manto di copertura è interamente in coppi.

La struttura portante verticale è costituita da muratura a sacco, a faccia vista è suddivisa in due ordini.

L'immobile è privo d'impianti.

La copertura ed il sottotetto sono sfondati.

Il valore di mercato dell'immobile può essere equamente stimato in complessivi € 40.000,00 (*diconsieuroquarantamila/00*), come meglio risulta dall'allegata relazione estimativa.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di ricostruzione dell'immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si propone la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica.

5) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotti siti nel territorio del Comune di Montegiorgio:

- *Proprietà Comune di Montegiorgio;*
- *Via Santa Caterina;*
- *Ubicazione: lungo la SP n°37 "Maceratese";*
- *Fog. n°17;*
- *Lotti:*

N°	Lotti		Incidenza quota parte strada map. n° 170 e 172 mq	Totale lotto mq	Totale volume realizzabile
2	167	771	130	1.098	1.647
	168	197			

- *Previsione urbanistica: zona di completamento periferiche – "B2"-*

I lotti in questione si trovano lungo la S.P. n° 37 "Maceratese", in via S. Caterina, a circa Km. 1+800 dal centro abitato di Montegiorgio capoluogo, e si presenta in posizione assoluta e panoramica con un andamento planimetrico in leggero declivio.

Tali lotti sono serviti da una strada di penetrazione in parte realizzata e da completare con marciapiede, pubblica illuminazione, opere di regimazione idrica presso l'innesto con la strada provinciale e manto bituminoso la cui realizzazione è a carico dei futuri proprietari, mentre la superficie della medesima strada, che sarà trasferita anch'essa in proprietà ai futuri acquirenti come "bene comune" è stata imputata, come quota parte, ad ogni singolo lotto e avrà incidenza ai fini del calcolo del volume edificabile.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Sotto l'aspetto della normativa urbanistica, detta zona è compresa all'interno delle previsioni del vigente P.R.G. come zona di completamento periferica "B2" ed è soggetta alle norme di cui agli artt. 13 e 17 delle N.T.A. del vigente PRG e successiva variante, che sinteticamente si riportano.

1. Sono le zone territoriali omogenee "B" di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

B1 – Zone di completamento consolidate a carattere urbano.

B2 - Zone di completamento da consolidare.

B3 - Zone di completamento da riqualificare soggette a preventivo strumento attuativo.

B4 - Zone sparse semirurali.

2. In tutte le zone B individuate dal P.R.G. è possibile realizzare in deroga agli indici fondiari, alle distanze tra fabbricati, dai confini, e dalla strada, strutture di arredo come coperture in legno, percorsi con strutture in grigliato e similari.

3. Stralciato.

4. In tutte le zone B inoltre è previsto per il rilascio di Concessioni Edilizie e per l'approvazione dei Piani Attuativi, il rispetto di quanto contenuto nella legge n° 447 del 26. ottobre. 1995.

Non è consentito il rilascio di Concessioni Edilizie che non tengano conto dei parametri minimi di inquinamento acustico previsti dalla normativa sopra richiamata.

ART. 17 - Zone di completamento PERIFERICHE - B2 -

1. Sono zone omogenee con le caratteristiche di cui all'art.2, lett. b), del DI 02/04/68, n.1444, che seppur gravitando in realtà originariamente extraurbane, si sono consolidate per crescite successive di nuclei residenziali elementari che si sono sviluppati lungo la viabilità extraurbana e non possiedono le caratteristiche di zone agricole speciali (art.16 della L.R. n.13/90) tanto meno di zone di espansione (art.2, lett. e del D.M. 02/04/68, n.1444) in zona agricola.

In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso.

2. L'attuazione del PRG consente:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

- Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria:	1,5 mc/mq
H - Altezza Massima:	10,50 ml
Df1 - Distanza tra Fabbricati residenziali:	10,00 ml tra pareti sia finestrate che non, di qualsiasi tipo di fabbricato esistente
Df2 - Distanza tra Fabbricati:	10,00 ml tra pareti finestrate nel rispetto del D.M.2/4/68 n.1444
Dc - Distanza dai Confini:	5,00 ml. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti.
Ds - Distanza dalle Strade:	5,00 ml in generale quando non si ricade nei seguenti casi:

DS1 - Qualora il lotto interessato dall'intervento, (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione), è adiacente a lotti edificati, i cui fabbricati esistenti siano posti dalla strada da ml. 0,00 a ml.5,00 la distanza minima non potrà in nessun caso essere inferiore a ml.5,00.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

DS₂ - Qualora il lotto interessato dall'intervento, (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione) è adiacente a lotti edificati, i cui fabbricati esistenti siano posti dalla strada da ml. 5,00 a ml.20,00 la distanza minima dalla strada non potrà in nessun caso essere inferiore a quella del fabbricato adiacente posto a distanza minore, fermo restando il minimo inderogabile di ml. 5,00.

St - Dotazione Standard: per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato, (esistente + ampliamento).

Non sono monetizzabili i parcheggi previsti dalla legge 122/89.

3. Prescrizioni specifiche:

- Nella Tav 7 il lotto contrassegnato con la sigla 7B2.1, già dotato di concessione edilizia recente e con un edificio in corso di costruzione, è consentita l'utilizzazione dell'If precedente pari a 2 mc/mq. in accoglimento delle osservazioni:

- Per la zona 2B2.1 confinante con il Comune di Rapagnano, è previsto un indice If = 2,00 mc/mq. ed un h. max = mt. 10,00

- Per la zona 8B2.1 zona Faleriense est, l'altezza massima prevista viene elevata a m. 10,50.

Per la zona B2 1.1 a sud della SP Alteta, fermo restando l'estensione del limite di zona, l'edificazione residua venga realizzata su aree con pendenza assoluta inferiore al 30%.

Resta inoltre da valutare che per tali immobili è stato già espletato un bando pubblico per l'alienazione che è andato deserto; le motivazioni sono da ricercare nelle vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Stando ai dati diffusi dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, si assiste a una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni: nel 2011 sono state 603.176, il 2,3% in meno rispetto al 2010. Nei capoluoghi di provincia il calo si è sentito di meno (0,6%), mentre negli altri Comuni la media ha registrato un -3,1 per cento. In parallelo, la diminuzione della metratura abitativa ceduta è scesa a 62 milioni di metri quadrati, 1,5% in meno rispetto al 2010.

Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, che potrebbe incrementare l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche del 20 per cento.

Valutazione:

n°	Mq Totali	€/mq	Prezzo a base d'asta €
2	1.098	45,00	49.410,00
Totale generale			49.410,00

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si propone la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica.

Nota conclusiva:

I lotti in oggetto sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive in essi insistenti.

6) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotti siti nel territorio del Comune di Montegiorgio:
Proprietà: Comune di Montegiorgio



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

La proprietà è costituita da un terreno, posta all'interno della lottizzazione artigianale eredi Gaspari Pellei, approvata con deliberazione di C.C. n. 20 del 10.03.1981, loc. Piane di Montegiorgio, ceduto al Comune tra gli standard urbanistici.

La stessa è identificata al Foglio 47, particelle 579, 581, 177

L'area in questione, collocata nella parte Est della lottizzazione, nel corso degli anni è stata oggetto, tenendo anche conto delle mutate esigenze della collettività a diverse varianti urbanistiche, in particolare quella adottata con delibera di C.C. n. 22 del 11.07.2000 e approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 37 del 06.11.2000, che ha trasformato l'intera area, pari a mq. 8.645, per attrezzature pubbliche ad aree per la realizzazione di infrastrutture sportive e ricreative.

Nell'anno 2016, parte dell'area complessiva di mq. 8.645,00 per una superficie di mq. 4.500,00 è stata trasformata per la realizzazione di infrastrutture socio assistenziali per il recupero delle persone diversamente abili;

Con atto di indirizzo di G.M. n. 132 del 17.09.2019 è stata approvata in via definitiva un ulteriore variante prevedendo nella porzione di area residua della superficie di mq. 1.655,00, la realizzazione di una struttura leggera coperta, per l'insegnamento, l'allenamento e le manifestazioni agonistiche dell'arrampicata a mani nude su pareti verticali di diverse altezze e/o inclinazioni. Attività sportiva che sta avendo particolare presa ed evoluzione anche nella nostra provincia.

Su un'ulteriore porzione di circa 80 mq è inoltre previsto il posizionamento da parte della ditta Open Fiber, società aggiudicataria a livello regionale dei lavori per la realizzazione dell'infrastruttura in fibra ottica di proprietà pubblica per l'erogazione dei servizi di accesso a 30 e 100 Mbits, una struttura prefabbricata TLC (POP).

Si propone:

- la valorizzazione dell'area per una superficie di mq. 4.500,00 attraverso la concessione in comodato della stessa per la realizzazione di infrastrutture socio assistenziali per il recupero delle persone diversamente abili;
- la valorizzazione dell'area per una superficie di circa mq. 80 attraverso la concessione in comodato della stessa alla ditta Open Fiber, per la posa in opera di struttura prefabbricata Centrale TLC (POP), necessaria per la realizzazione dell'infrastruttura della banda ultra larga nel territorio Comunale;
- l'Alienazione della citata porzione di terreno di 1655 mq, destinata ad attrezzature sportive, con procedura ad evidenza pubblica, previa stima.

7) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel territorio del Comune di Montegiorgio
Proprietà: Comune di Montegiorgio

La proprietà è costituita da unità immobiliare da cielo a terra di tipo residenziale distinto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno in via Giuseppe Mazzini, n°33:

- fog. n° 30 del Comune di Montegiorgio;
- particella n° 399 sub. 2
- categoria A/4



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- cl. 2
- Piano: S1 – 1 - T
- vani Totale: 408 m²
- Rendita: Euro 396

L'immobile fa parte di una serie di edifici a schiera costituenti il tessuto edilizio del Centro storico del Capoluogo di Montegiorgio.

L'edificio è stato oggetto di recupero strutturale tramite la sostituzione dei solai di piano e copertura in legno, l'eliminazione delle principali vulnerabilità e di degrado fisico, all'inserimento di cordoli tiranti in acciaio sia per i solai di piano che della copertura.

L'edificio presenta un aspetto architettonico omogeneo ed originario, costituito da struttura in mattoni vecchi a faccia vista, recuperato dal punto di vista strutturale ma è privo delle finiture e degli impianti.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile è di piena proprietà del Comune di Montegiorgio;

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'immobile a forma trapezoidale dell'ingombro in pianta di circa mq 140,00, che si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato.

L'immobile, originariamente destinato ad uffici è comunque adattabile all'utilizzo abitativo anche per più unità immobiliari.

Il fabbricato è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "A" Centro Storico.

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml. (10,00 x 9,00) per tre piani;

Valutazione

Valore bollettino immobiliare Montegiorgio, Centro storico:

- Min: 686,00 €/mq
- Med: 782,00 €/mq
- Max: 877,00 €/mq

Immobile:

1. Calcolo valore mediato dei piani abitativi applicando il decremento del 30% sul prezzo medio: €/mq. 782,00 x - 30%= €/mq. 547,40
 - a. Mq. 272,00 (PT e P1) x 547,40 = 148.892,80
2. Calcolo valore mediato del piano seminterrato applicando il decremento del 50%: €/mq. 782,00 x - 40%= €/mq. 319,00
 - a. Mq. 136,00 (PS1) x 469,20 = 63.811,20

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato delle proprietà sopra descritte, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere stimato in € **210.000,00** (1+2)



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

8) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel territorio del Comune di Montegiorgio
Proprietà: Comune di Montegiorgio

La proprietà è costituita da unità immobiliare da cielo a terra attualmente utilizzata come autorimessa dei mezzi della Protezione Civile ma catastalmente con destinazione "Laboratorio" distinto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno in via del Sole:

- fog. n° 30 del Comune di Montegiorgio;
- particella n° 667
- categoria C/3
- cl. 3
- Piano: T
- Consistenza: 110 m²
- Superficie catastale: 128 mq.
- Rendita: Euro 244,28

L'immobile fa parte di una serie di edifici a schiera costituenti il tessuto edilizio del Centro storico del Capoluogo di Montegiorgio.

L'edificio è stato oggetto nel tempo di interventi di manutenzione e, strutturalmente si presenta in discreto stato con un aspetto architettonico omogeneo ed originario, costituito da struttura in mattoni a faccia vista e solaio di copertura in latero cemento.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile è di piena proprietà del Comune di Montegiorgio;

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'immobile a forma trapezoidale con una parete addossata alle mura storiche che si sviluppa su un livello.

Il fabbricato è inserito nel Piano Regolatore Generale con destinazione di "A" Centro Storico.

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: mq. 128 per un piano;
- superficie utile: mq. 110 per un piano

Valutazione

Valore bollettino immobiliare Montegiorgio, Centro storico:

- Min: 686,00 €/mq
- Med: 782,00 €/mq
- Max: 877,00 €/mq

Immobile:

1. Calcolo valore mediato dei piani abitativi applicando il decremento del 40%:



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- a. €/mq. $782,00 \times 40\% = \text{€/mq. } 469,20$
Mq. $128,00 \text{ (PT)} \times 469,20 = 60.057,60$

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato delle proprietà sopra descritte, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere stimato in € **60.000,00**

Conclusioni:

Tra gli immobili inseriti nel Piano vi sono alcune tipologie di beni per i quali la competente Sovrintendenza dovrà eventualmente dichiarare la sussistenza dell'interesse pubblico.

In caso tale procedura si concluda con il decreto di vincolo dell'interesse pubblico, dovrà essere richiesta, ai sensi della vigente normativa, l'autorizzazione all'alienazione o alla concessione.

Gli elenchi degli immobili inseriti all'interno del Piano, infine, hanno effetto dichiarativo rispetto alla proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, fatte salve le conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari triennio 2020-2022 viene quindi proposto al Consiglio Comunale per la sua approvazione.

Il Responsabile del Servizio
Maurizio Luchetti



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Pareri ex art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** il sottoscritto Responsabile del Servizio Interessato esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, li 16-06-2020

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. MAURIZIO LUCHETTI
(Firma all'originale)

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, li 16-06-2020

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. ANDREA PIERGENTILI
(Firma all'originale)

Pareri ex art. 147 bis del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Si rilascia e si esprime **PARERE Favorevole** di regolarità tecnica e si attestano la **REGOLARITA'** e la **CORRETTEZZA** dell'azione amministrativa in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, li 16-06-2020

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. MAURIZIO LUCHETTI
(Firma all'originale)



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Michele Orteni

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giorgio Mariarosaria

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio presente nel sito informatico istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*)

In data 28-07-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giorgio Mariarosaria

La presente delibera, a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000 e' divenuta esecutiva in data 23-06-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giorgio Mariarosaria

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio presente nel sito informatico istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*) dal 28-07-2020 al 12-08-2020 per 15 giorni consecutivi, senza reclami e opposizioni.

Montegiorgio li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giorgio Mariarosaria

Il presente atto e' conforme all' originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Montegiorgio li

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giorgio Mariarosaria