



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

COPIA DI ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE
Seduta del 02-03-2021 n. 2

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI TRIENNIO 2021/2023
EX ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI L. 133/2008.**

L'anno duemilaventuno il giorno due del mese di marzo 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	Assente
CIMICA	RICCARDO	Consigliere	Presente
Ramadori	Marco	Consigliere	Assente
GENTILI	MASSIMILIANO	Consigliere	Presente
GIROLAMI	FABIOLA	Consigliere	Presente
Vecchi	Simone	Consigliere	Presente

Presenti: 11
Assenti : 2

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

VISTO l'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 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 esercizio 2021 e pluriennale 2021/2023 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;
- 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*".

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta n. 18 del 23.02.2021 con la quale è stato approvato l'elenco dei beni di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione e stabilito di proporre al Consiglio Comunale di Montegiorgio, l'adozione dell'allegato schema del Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni;

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;

VISTO l'art.26ter della l.r. 34/1992 recante "Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni", ai sensi del quale:

1. *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo ed è sottoposto alla verifica di conformità da parte della Provincia competente, ai sensi dell'articolo 26 della presente legge.*
2. *Nell'ipotesi di cui al comma 1, ciascuno dei termini di cui ai commi 1,3,4,5 ed 8 dell'articolo 26 è ridotto a quindici giorni e i termini di cui ai commi 2, 6 e 7 del medesimo articolo sono ridotti alla metà.*
3. *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, qualora riguardi il patrimonio della regione o delle province e comporti variante allo strumento urbanistico generale, è trasmesso al comune che può adottare la variante allo strumento urbanistico generale medesimo secondo le modalità di cui ai commi 1 e 2.*
4. *In sede di verifica del piano di cui al comma 1, la Provincia accerta, tra l'altro, il rispetto delle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi indicate dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.*

DATO ATTO CHE il Piano in approvazione comporta variante parziale al PRG con riferimento all'area di proprietà comunale individuata al foglio 29, particella 38 (area Convento "ex Cappuccini") alla quale sarà attribuita la seguente destinazione urbanistica: "Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale – F – FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali";

VISTO l'art. 106, co. 3/bis del D.L. 19 maggio 2020 n° 34, con il quale il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2021/2023 da parte degli enti locali, è stato differito al 31 gennaio 2021, determinando l'automatica autorizzazione dell'esercizio provvisorio, senza la necessità di adottare un'apposita e specifica deliberazione;

VISTO il D.M. che differisce al 31 marzo 2021 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021/2023 da parte degli enti locali;



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

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;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive variazioni;
- l'art.6bis della l. 241 del 1990;

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 2021/2023, 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 Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni per il triennio 2021/2023, 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, 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 il presente Piano costituisce allegato obbligatorio del Documento Unico di Programmazione 2021/2023;
- 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 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;
 - qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo;
- E.** Di adottare la variante al PRG. vigente, secondo gli allegati al presente provvedimento che ne costituiscono sua parte integrante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26ter della L.R. n° 34/1992 e s.m. e i.;



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- F. di dare mandato agli uffici competenti di provvedere al deposito e pubblicazione della presente variante e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle leggi vigenti; •
- G. di dare mandato agli uffici competenti di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi del D.L. n. 33/2013 all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune;
- H. Di dare esecuzione, al presente provvedimento designando a Responsabili per gli aspetti di rispettiva competenza, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990: il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio Maurizio Luchetti e il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Elena Lombardi;
- I. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008, contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo, fatti salvi gli altri rimedi di legge.
- J. 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.

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,

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 Ortenzi

L'Assessore LL.PP. e Patrimonio

Alan Petrini



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 2021

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, 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 2021-2023, nelle forme di finanziamento previste dal D.Lgs.n.50/2016, 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.

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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

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 2021 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 2021 – Elenco Beni							
Allegato "A"							
Premessa							
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.							
DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI PATRIMONIO COMUNALE							
A – uso istituzionale	B – uso non istituzionale	C1 –uso abitativo comune	C2 – edilizia resid. pubblica		D – uso commerciale		E – altro uso istituzionale
DESTINAZIONE	NOME	INDIRIZZO	Fg.	Part.	Sub	Cat./Classe	Cons.
B – Convento	Convento “Ex Cappuccini”	Via delle Rose 5	29	38	1	B/1 – 2	4.750 mc 1.251 mq
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	5	C/2 - 3	523 m ²
A - Cimitero	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
C1	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 23-27	30	145-536-537	1	A/2 2	10 vani
C1	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 27	30	145-537-538	2	A/2 1	9 vani
C2	Immobile	Via Garibaldi, 2-4	30	164	5	A/10 2	2,5 vani
C2	Immobile	Via Garibaldi, 71	30	164	6	A/2 3	4,5 vani
C2	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Trieste, 1	30	164	7	A/2 5	6 vani



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

C2	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
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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

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
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,	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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

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
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>Convento "Ex Cappuccini" Da valorizzare con cambio di destinazione d'uso per realizzazione "R.S.A.- Casa di Riposo"</i>	29	38	Ente Urbano		10.855
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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Terreno		30	223	Sem. Arborato	3	4800	
Terreno		30	239	Bosco ceduo	U	190	
Terreno	<i>Terreni agricoli</i>	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.Rurale		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	
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	
Terreno				Sem. Arborato	3	44	
Terreno			17	167	Sem. Arborato	3	771
Terreno			17	168	Seminativo	2	197
Terreno	<i>Parco giochi "Castagneto" già valorizzata mediante verde attrezzato</i>	17	173	Area Rurale		195	
Terreno		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			



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Terreno	Via G. Rossa	47	581	Seminativo		
Terreno	Via G. Rossa	47	177	Seminativo		
Terreno	Via G. Rossa già valorizzata mediante comodato ventennale per realizz. E gestione campo da basket	47	580	Ente urbano		

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2021/2023

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);

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 € 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).

2) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Proprietà sita in via delle Rose n° 5 (Catastalmente viale Ugolino n° 5) e precisamente:

- Fabbricato ad uso “Convento”, già adibito a Convento dei Frati Cappuccini, svolgentesi ai piani sottostrada, terra e primo, della consistenza complessiva di metri cubi 4.750 catastali per una superficie catastale di metri quadrati 1.157, con circostante corte pertinenziale esclusiva sulla quale insistono altresì un pozzo e un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio di un solo piano fuori terra e un fabbricato ad uso rimessa e cantine svolgentesi ai piani terra e sottostrada, riportato all’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno:
 - fog. n° 29 del Comune di Montegiorgio;
 - particella n° 28
 - sub. 1
 - categoria B/1
 - cl. 2
 - Consistenza: metri cubi 4.750
 - Rendita: Euro 3.679,78

In questi ultimi anni, la situazione legata ai servizi sanitari si è notevolmente aggravata, anche in relazione al fatto che nella nostra zona territoriale esistono 7 Presidi Ospedalieri distribuiti su un’ampia area. In particolare, il riferimento operativo per acuti si è gradualmente focalizzato, concentrando la vera offerta della ZT 11 nell’Ospedale di Rete, che si è fatto progressivamente carico di tutte le necessità di risposta ai bisogni espressi, senza veder aumentare il numero dei posti letto ordinari, anche per un programma di profonda ristrutturazione nel contempo avviato che ha portato alla diminuzione della area di degenza dedicata, nonché di altre componenti essenziali, quali la semi-acuzie e la residenzialità sanitaria;

La residenzialità per anziani non autosufficienti, è condizionata da una carenza di offerta e dalla necessità di una riprogettazione, finalizzata alla ricerca ed attivazione di posti letto RSA, situazione questa che ha fortemente sviluppato il sistema delle “ex Case di Riposo”, ora Residenze Protette/Case di Riposo che hanno rappresentato per anni l’unico riferimento territoriale per la residenzialità extraospedaliera per anziani non autosufficienti;

Nel sistema dei Servizi Sociali del Territorio di Montegiorgio, esiste una Casa di Riposo e Residenza Protetta per Anziani di proprietà del Comune, con disponibilità di 24 PL (4 + 20 PL);
Esiste un’ampia richiesta di disponibilità di posti presso tale struttura comunale;

Attualmente, il Comune di Montegiorgio, ha ottenuto l’autorizzazione presso l’ASUR Marche 4, per 60 posti letto fra RSA e Casa di Riposo;

Rilevata la necessità di garantire una risposta zonale ai bisogni espressi dal territorio, la quale presuppone il superamento della parcellizzazione dei poli di cura per acuti, non più adeguati alle esigenze di cura, tramite la trasformazione in centri per la residenzialità extraospedaliera per anziani non autosufficienti;

Vista la deliberazione del 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.”*;

Considerato che in data 15.09.2020, in esecuzione della delibera di C.C. n. 16 del 2018, è stato stipulato con atto rogato dal Notaio Bonsignori di Montegiorgio, contratto di permuta tra l’Amministrazione Comunale e la Confraternita della Misericordia con la quale il Comune:

- ha acquisito la proprietà dell’immobile ex Convento dei Frati Cappuccini, di proprietà della Confraternita al fine di procedere alla delocalizzazione e all’ampliamento dell’attuale casa di riposo



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

comunale che ha una limitata capacità ricettiva e che, per ubicazione, non permette la possibilità di ampliamento;

- ceduto in permuta il proprio immobile di Via Giotto snc, in precedenza già dato in comodato alla stessa Confraternita, alla Confraternita della Misericordia la quale intende riqualificare il fabbricato come sede del 118 al fine di potenziare i servizi offerti, ampliare e razionalizzare lo spazio a disposizione;

Accertato che:

- In relazione alle indicazioni e alle necessità impartite dall'Amministrazione Comunale, tenendo conto della potenzialità ricettiva della nuova struttura, si è ritenuto che la procedura più consona e attuabile sia il Partenariato Pubblico Privato (PPP) contrattuale ad iniziativa pubblica che è un contratto tra un'amministrazione pubblica e un'impresa attraverso il quale, interagire per raggiungere l'obiettivo di progettare l'opera, realizzare l'intervento nell'arco temporale prefissato dal cronoprogramma, gestire il servizio della R.S.A., della R.P. e C.R. secondo parametri preventivamente individuati, per un periodo temporale che si attesta, in prima istanza, in un arco temporale variabile fra i 20 anni e i 30 anni, e che riguarda lo svolgimento di tutte le attività assistenziali, e prestazionali proprie di gestione di una R.S.A., una R.P. e C.R. e che contempla al suo interno la gestione di nuclei di anziani.
- Il Comune di Montegiorgio intende avviare il progetto mediante la pubblicazione di un bando per affidare la costruzione e la gestione della struttura sanitaria, volto a individuare il soggetto privato che ha interesse nel sostenere la proposta, così da arrivare alla realizzazione di una struttura funzionale su più livelli di servizio e con la possibilità di sfruttare eventuali azioni di compensazione reciproca, da definire in sede di offerta da parte del soggetto privato, sia nella fase di realizzazione che in quella di gestione.
- L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un'unica struttura, che ospiterà:
 - 20 PL RSA - Residenza Sanitaria Assistita per demenze;
 - 20 PL RP – Residenza Protetta per demenze;
 - 20 PL RP – Residenza Protetta per anziani;
 - 20 PL CR – Casa di Riposo per Anziani.
- L'opera è stata inserita nel Programma delle opere pubbliche 2021/2023, prevedendo la sua realizzazione mediante il partenariato pubblico-privato;

Visto l'art. 183 del d.lgs 50/2016, ai sensi del quale:

1. Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ivi inclusi quelli relativi alle strutture dedicate alla nautica da diporto, inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, ivi inclusi i Piani dei porti, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi della parte III, affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti. In ogni caso per le infrastrutture afferenti le opere in linea, è necessario che le relative proposte siano ricomprese negli strumenti di programmazione approvati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

2. Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 72 ovvero di cui all'articolo 36, comma 9, secondo l'importo dei lavori, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice. Il progetto di fattibilità da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio del progetto di fattibilità. In caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione del progetto di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico dell'opera.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Atteso che i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 possono essere:

- venduti;
- concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, così come previsto dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 per gli immobili di proprietà della Stato con norma che si estende anche agli enti locali;
- affidati in concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;

A sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 si propone la valorizzazione dell'area mediante la concessione della stessa a privati per la realizzazione in partenariato della nuova casa di riposo e l'attribuzione alla stessa della seguente destinazione urbanistica:

FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.

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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

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**;

si rilevano due possibilità:



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- 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.

Immibile

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;
- *superficie:* 740 mq.;



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

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			
3	166	444	86	725	1.087,50
	173	195			

- *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:	5,00ml 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
3	725	45,00	32.625,00
Totale generale			82.035,00

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:



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Proprietà: Comune di Montegiorgio

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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- categoria A/4
- 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.
 $782,00 \times - 30\% = \text{€/mq. } 547,40$
 - a. Mq. 272,00 (PT e P1) $\times 547,40 = 148.892,80$
2. Calcolo valore mediato del piano seminterrato applicando il decremento del 50%: €/mq. $782,00 \times - 40\% = \text{€/mq. } 319,00$
 - a. Mq. 136,00 (PS1) $\times 469,20 = 63.811,20$

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:



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

1. Calcolo valore mediato dei piani abitativi applicando il decremento del 40%:
 - a. €/mq. $782,00 \times 40\% = \text{€}/\text{mq. } 469,20$
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 2021-2023 viene quindi proposto al Consiglio Comunale per la sua approvazione.

Il Responsabile del Servizio
Maurizio Luchetti



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore ai LL.PP.-Patrimonio 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;

Preso atto, in particolare, dell'intervento del consigliere Alan Petrini il quale, a rettifica parziale degli elaborati di variante, evidenzia che nell'elaborato grafico allegato alla relazione per mero errore materiale è stata ricompresa nella variante anche la particella 41 del foglio 29, di proprietà privata, che invece resterà a disposizione Verde Privato;

Visto l'allegato emendamento successivamente presentato e illustrato dallo stesso consigliere Petrini, assunto al protocollo con il numero 3641 del 2 marzo 2021 e munito dei pareri di regolarità tecnica e contabile;

Preso atto che con il presente emendamento si prevede, relativamente all'immobile di cui al punto n. 6 del piano, l'alienazione in luogo della concessione in comodato della porzione di area di mq 4500, censita al Foglio 47 del comune di Montegiorgio particelle 579, 581, 177, destinata alla realizzazione di infrastrutture socio assistenziali, con procedura ad evidenza pubblica, previa stima ai valori di mercato;

Ritenuto di dover provvedere in merito prima della votazione finale sulla proposta;

Prima della votazione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno esce dall'aula il Consigliere Marco Ramadori. Sono presenti in aula n. 11 Consiglieri Comunali.

A seguito di votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 11 Consiglieri presenti e votanti la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Voti favorevoli: n° 11 (unanimità)

DELIBERA

Di approvare l'emendamento assunto al n. prot. 3641/2021 presentato dal consigliere Alan Petrini.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

Preso atto della dichiarazione di voto del consigliere Gentili Massimiliano, riportata la trascrizione di quanto registrato in corso di seduta a mezzo apposita apparecchiatura

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 del Servizio Tecnico – Sezione LL.PP./Patrimonio per quanto concerne la regolarità tecnica e correttezza amministrativa e dal Responsabile del Servizio Servizi Economico-Finanziari per quanto concerne la regolarità contabile, nonché dell'art. 147 bis dello stesso Decreto Legislativo n. 267/2000;

A seguito di votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 11 Consiglieri presenti e votanti la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Voti favorevoli: n° 8
- Voti contrari: n° 3 (Gentili Massimiliano, Girolami Fabiola, 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 ss.mm.ii..
- 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 2021/2023, individuati con le lettere "B", "C1" "C2", "D" ed "E", nell'elenco allegato sotto la lettera A) alla sopra descritta proposta per farne parte integrante e sostanziale individuato come "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari".
- C)** Di approvare il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni per il triennio 2021/2023, 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, 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 il presente Piano costituisce allegato obbligatorio del Documento Unico di Programmazione 2021/2023.
- E)** 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;
 - qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

- F) Di adottare la variante al PRG. vigente, secondo gli allegati al presente provvedimento che ne costituiscono sua parte integrante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26ter della L.R. n° 34/1992 e s.m. e i..
- G) Di precisare, a parziale rettifica dell'elaborato grafico allegato, che l'area individuata al foglio 29 particella 41 non è oggetto della variante approvata e resterà a destinazione Verde Privato.
- H) Di dare mandato agli uffici competenti di provvedere al deposito e pubblicazione della presente variante e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle leggi vigenti.
- I) Di dare mandato agli uffici competenti di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi del D.L. n. 33/2013 all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune.
- J) Di dare esecuzione, al presente provvedimento designando a Responsabili per gli aspetti di rispettiva competenza, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990: il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio Maurizio Luchetti e il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Elena Lombardi.
- K) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008, contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo, fatti salvi gli altri rimedi di legge.
- L) 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.

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 dell'Ente;

Con separata votazione palese resa per alzata di mano da parte dei n. 11 Consiglieri presenti la quale ha prodotto il seguente risultato:

- Consiglieri votanti: n° 8;
- Consiglieri astenuti: n° 3 (Gentili Massimiliano, Girolami Fabiola, Vecchi Simone);
- Voti favorevoli: n° 8;

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.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

2. APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI TRIENNIO 2021/2023 EX ART. 58 DEL D.L. N. 122/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI L. N. 133/2008. – PROVVEDIMENTI

SINDACO

Passiamo al secondo punto: approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 21-23, ex articolo 58 del DL 122/2008, convertito con modificazioni L. n. 133/2008 – provvedimenti. Relaziona l'Assessore Alan Petri.

ASS. PETRINI

Con il secondo punto all'ordine del giorno si propone l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2021-23, comportante variante al piano regolatore generale relativamente all'area su cui insiste il convento ex Cappuccini, censito al foglio 38 particella 29. Nello specifico inoltre si promuove il mutamento di destinazione da verde privato a FC1, cioè zona per attrezzature pubbliche di interesse generale, attrezzature sanitarie ed assistenziali. Evidenzio comunque che nella planimetria allegata alla relazione tecnica di variante per mero errore materiale, di cui propongo la rettifica, è stato cambiato il colore e quindi la destinazione anche del foglio 29, particella 41, di proprietà privata, quindi tale area resterà a verde privato.

SINDACO

Interventi?

ASS. PETRINI

Inoltre propongo un emendamento in quanto vista la nota del l'Anffas del 24 febbraio con protocollo 3060 si propone di emendare la proposta numero 2 del 9 febbraio 2021, prevedendo relativamente all'immobile di cui al punto numero 6 del Piano l'alienazione il luogo della concessione in comodo all'area di 4.500 metri quadrati destinati alla realizzazione di infrastrutture socio-assistenziali con procedura ad evidenza pubblica, previa stima ai valori di mercato, censita all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno foglio 47 del Comune di Montegiorgio, nello specifico particelle 579, 581 e 177. Facciamo la proposta per questo emendamento perché mentre nel piano delle alienazioni queste particelle per quanto riguarda la porzione di terra a Piane di Montegiorgio di 4.500 metri quadrati veniva cambiata la destinazione e quindi il Comune dava la possibilità di fare una convenzione con l'Anffas, l'Anffas adesso con protocollo numero 3060 del 25 febbraio, leggo quanto chiede: “ Spettabile Comune di Montegiorgio con la



COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

presente chiedo data la situazione pandemica e l'impossibilità di rispettare determinate garanzie di contratto di diritto di superficie la possibilità di acquisto dell'area, individuata al nuovo catasto terreni del Comune di Montegiorgio al foglio 47 particella 189 per la realizzazione del centro polifunzionale”. Quindi con questo emendamento si chiede di modificare la destinazione e di inserire questa porzione di terreno nel piano delle alienazioni.

SINDACO

Interventi? Consigliere Marco Ramadori.

CONS. RAMADORI

Vorrei intervenire riguardo a questa variante dei Cappuccini facendo una serie di considerazioni in questo senso. Negli atti allegati alla proposta si legge che l'acquisto è conseguente alla situazione pandemica, questo è in realtà non è così anche se alla fine è veniale, però si dice che il presupposto è la pandemia e quindi si legge a tal fine il Comune ha acquistato la piena proprietà in data 30 settembre 2020. Questo chiaramente non è così, perché i primi atti sono del 2018, la permuta. Nella relazione c'è tutto il presupposto che è questo e poi a tal fine si procede con l'acquisto quando in realtà gli atti risalgono a due anni prima, nel 2018 la permuta, nel 2019 l'incarico per la relazione geologica fatto a settembre allegando degli atti prodotti sulla indagini precedenti, cioè incarico di settembre, indagini geologiche in situ di luglio. Sono state fatte prima dell'incarico e anche questo lasciamo stare, però c'è da dire che si è proceduto, cosa che era evidente anche prima, con delle iniziative su aree non di proprietà tra l'altro, nel senso che il Comune è venuto ad avere il possesso della proprietà adesso con l'atto notarile, in precedenza ha svolto una serie di iniziative su quell'area che il progetto di fattibilità incaricato, su un'area di cui non era proprietario. Adesso tutto si risolve perché l'acquisto è avvenuto, ma se questo non fosse avvenuto ci sarebbe stato uno sperpero di denaro pubblico. Rischi che si corrono anche per dire per l'area dell'aviosuperficie, nel senso quella non è di proprietà, sono stati realizzati degli interventi anche lì, in questi casi c'è il rischio che la Corte dei Conti intervenga a valutare la legittimità di certe spese. Ritornando a noi a questo argomento dei Cappuccini una considerazione è da fare sul capitolo delle esenzioni. Si richiamano più volte nei variati l'esenzione rispetto ai vincoli sia paesistici che ambientali del PPAR, assimilando l'intervento alla creazione di standard, quindi richiamando il decreto del 68 il 1444, che si riferisce alle attrezzature pubbliche. In realtà questa è una procedura, lo dico in senso problematico, che viene inquadrata con una offerta di partenariato pubblico-privato, per cui non so fino a che punto è assimilabile a un'attrezzatura pubblica, perché di fatto voi dite che procederete con una gara possibilmente con questo partenariato e quindi con una convenzione, affidando a una società privata la realizzazione e la gestione di questa struttura. Chiaramente non ritorno sull'argomento economico perché ne abbiamo a suo tempo dibattuto, quindi sulla congruità delle valutazioni economiche fatte riguardo all'intervento, però qualche altra considerazione va fatta rispetto alle autorizzazioni. Sarò più preciso: “nella proposta si dice attualmente il Comune di Montegiorgio ha ottenuto



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

l'autorizzazione presso l'Asur Marche per 60 posti letto". Nella pagina successiva "il progetto prevede realizzazione di un'unica struttura che ospita 80 residenti", adesso non so se saranno 60 o 80. La determina fa riferimento a 60, qui se citano 80, ma al di là del numero io vorrei capire, mi dovrete spiegare a che cosa vi riferite quando parlate di questa autorizzazione. Anche di questo abbiamo parlato a suo tempo, ma in senso generale sulla specificità delle autorizzazioni. Qui si richiama genericamente, ed è un passaggio importante perché giustifica tutta questa procedura, l'autorizzazione per 60 posti letto. Io su questo vorrei una precisazione, su questo numero e sullo status di queste autorizzazioni. Poi un appunto sul fatto che si parla che non c'è consumo di suolo, mentre la relazione geologica si giustifica dicendo che c'è consumo di suolo, perché è obbligatoria perché ci sarà consumo di suolo. Nei vari atti dopo si dice che non c'è consumo di suolo, giustificandolo col fatto che si parla di standard. Poi si parla di 5.000 metri quadri di superficie utile, quindi 5.000 metri quadrati non sono pochi con altezze nelle norme di attuazione di 12 metri lì in quel punto che è il più evidente nel panorama qui dei nostri luoghi, 12 metri in esenzione di vincoli. Mi sembra un po' forzato questo ragionamento. L'estensione di suolo non c'è perché si tratta di standard e poi le esenzioni del PPAR si invocano perché si parla di situazioni di emergenza, però non è questo il caso, perché se vuoi intraprende questa procedura che comporterà dei tempi abbastanza lunghi immagino gara, partenariato, ammesso che ci sia qualcuno che risponda speriamo, i tempi sono lunghi e quindi invocare l'esenzione dicendo che si tratta di una situazione di emergenza è un po' stonata questa cosa, a me sembra. Le situazioni di emergenza sono connessi a fenomeni di grave inquinamento ambientale o interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità (crolla un ponte), cioè inserirla e inquadrarla in quest'ottica a mio avviso non è corretto. Quindi le considerazioni che facevo appunto sono di fare attenzione, visto che questo adesso andrà in Provincia, approfondire questi aspetti, aspetti sulle esenzioni, aspetti quindi del PPAR richiamando l'emergenza e l'esenzione dagli altri vincoli perché si tratta di standard, ma non si a mio avviso questa attrezzatura pubblica è un po' tirata, perché c'è il privato di mezzo e detto questo se vogliamo ragionare un po' su queste autorizzazioni che voi richiamate vorremmo capire di più per dare anche un senso a questo dibattito.

SINDACO

Altri interventi? Massimiliano Gentili.

CONS. GENTILI

Buonasera. Alcune considerazioni su questo punto. Allora lo svizzeremo in due parti perché tanto è, abbiamo la parte appunto relativa al piano delle alienazioni e la parte relativa alla variante. Per quanto riguarda le alienazioni non è cambiato nulla rispetto all'anno scorso, avete ripetuto e gli immobili da alienare, gli stessi immobili dell'anno scorso, c'è ancora la vecchia direzione didattica che secondo noi è un errore andarla a vendere, però voi è ancora insistete nell'includerla in questo piano. Altra considerazione, adesso c'è questa nota dell'Anffas che è recente del 24-



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

25 febbraio, fortuna che si è mossa l'Anffas perché sennò sarebbe rimasto tutto fermo perché l'anno scorso in questa sede l'Assessore aveva detto che per quanto riguarda la concessione di quell'area all'Anffas era tutto quanto a posto, si era sistemato tutto e invece è passato un anno e siamo allo stesso punto. Adesso però c'è questa novità ma grazie all'associazione e non certo grazie all'Amministrazione. Oltre alla scelta secondo noi errata di mettere in questo piano l'ex direzione didattica, c'è un altro punto che è un po' una scelta scellerata da parte di questa Amministrazione che è quello della concessione delle cappelline private al cimitero, perché realizzando quelle dodici cappelline forse non è stata prestata attenzione che si va a coprire il colonnato storico del cimitero. Il colonnato storico del cimitero viene completamente coperto e deturpato dalle costruzioni. In quell'occasione chiedemmo se era possibile individuare un'altra area e ci fu detto di no. Adesso con la realizzazione delle cappelline il colonnato che è un colonnato storico e credo che ci sia anche, adesso non ho la certezza, il vincolo delle Belle Arti su quel colonnato viene completamente coperto. Per quanto riguarda la variante dei Cappuccini per la realizzazione di questa casa di riposo alcune considerazioni le ha fatte già puntualmente il Consigliere Ramadori. La premessa è completamente fuori luogo, la premessa che viene data relativamente alla questione dell'emergenza covid è completamente fuori luogo. Per quanto riguarda anche il fatto che dite che la trasformazione urbanistica non comporta incremento di suolo, vi contraddite perché a pagina 5 dite che non c'è consumo di suolo, ma poi se andiamo a pagina 9 vi smentite in quanto dite che la trasformazione si va ad incrementare di 9.000 metri quadri, quindi c'è un consumo di suolo (e sta scritto a pagina 9) che smentisce quanto da voi asserito a pagina 5. Si cerca, come ha detto già il Consigliere Ramadori, anche di eludere oppure di prendere qualche scorciatoia, non rispettando le norme ordinarie per la procedura della variante agganciandola appunto al fatto dell'emergenza covid. Un'altra questione è che abbiamo notato è la riduzione della fascia di rispetto che però non viene effettuata in modo uniforme. Ora dobbiamo realizzare questa casa di riposo? Bene, dobbiamo ridurre la fascia di rispetto? Bene anche la fascia di rispetto, però io penso che sia opportuno che la fascia di rispetto venga ridotta soltanto dal lato che interessa il Comune. Io credo che debba essere un attimino ridotta in modo uniforme, in modo che se un domani qualche privato ha necessità di eventualmente costruire o fare qualche modifica, qualche miglioria alla propria proprietà lo mettiamo sullo stesso piano del Comune, perché visto che dobbiamo ridurre la fascia rispetto allora riduciamo in modo uniforme. Poi per quanto riguarda, poi dopo ci riserviamo la dichiarazione di voto, l'emendamento io adesso non so se per l'emendamento occorre il ... (*intervento fuori microfono*) perfetto. Siccome qualche volta c'è stato un eccesso di possiamo dire di pignoleria, allora era giusto per. Anche qui che c'era il errore sulla cosa, è stato apportato, c'è stato il parere e tutto quanto? ... (*intervento fuori microfono*) Perfetto. Quindi abbiamo un attimino queste perplessità, poi dopo avremo anche modo di ritornare eventualmente sulla dichiarazione di voto, grazie.

SINDACO

Altri interventi? Alan Petrini.



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

ASS. PETRINI

Allora per quanto riguarda le azioni svolte sulla proprietà privata comunque sia c'erano delle autorizzazioni con la Misericordia che era la proprietaria dell'immobile dei Cappuccini, quindi le azioni che siamo andati a svolgere all'interno sono state fatte nella regolarità. Per quanto riguarda invece i posti assegnati per la casa di riposo che andremo a realizzare nei Cappuccini con il partenariato pubblico-privato sono previsti all'interno del Piano sanitario regionale, quindi questi sono posti certi. Poi vedremo se ci sarà la possibilità comunque sia di ampliarli con alcuni posti privati in più, non in convenzione con la Regione Marche di casa di riposo. Ci tengo a precisare una nota che ha sottolineato il Consigliere Gentili per quanto riguarda la ANFFAS. Allora noi siamo in stretto contatto con l'Anffas. È un'associazione del territorio e quindi come tale merita un estremo rispetto, soprattutto per il lavoro, chiamiamolo così, che sociale che svolge e il servizio sociale che svolge nel nostro territorio, nel nostro tessuto sociale. Teniamo tantissimo a questa associazione. La convenzione non si è concretizzata non per volere dell'Amministrazione ma perché il progetto è tardato ad arrivare. Tengo a ricordare al Consigliere Gentili che l'anno che ci siamo lasciati alle spalle è stato un anno dove la pandemia ha portato una grande instabilità e una grande incertezza per quanto riguarda gli investimenti futuri e pertanto l'ANFFAS ha deciso di non fare più la convenzione in quanto questa grossa incertezza portata dal covid ha destabilizzato i loro progetti e i loro piani. Pertanto ha chiesto all'Amministrazione di stipulare più la convenzione con loro come in principio si era deciso, ma bensì ha chiesto di mettere in vendita l'appezzamento di terreno in modo tale che una volta che il Comune lo mette in vendita loro potranno partecipare ed eventualmente acquistarlo, perché poi non è detto neanche che possano acquistarlo loro. Questa è una questione a cui tenevo precisare, perché è vero che un anno fa ci siamo detti che avremmo provveduto a fare la convenzione, ma non è stato certo volere dell'Amministrazione evitare questa cosa. Per quanto riguarda il colonnato del cimitero volevo rispondere anche a questa cosa in quanto il colonnato della parte storica del cimitero da sinistra a destra andando verso la parte storica nella parte sinistra il colonnato c'è e davanti al colonnato ci sono delle cappelline. Nella parte destra c'è una zona adibita a fossa comune, è stata spostata ed è stato deciso di realizzare anche lì delle cappelline perché c'era una grande richiesta da parte dei cittadini di poter acquistare delle cappelline. Lì non abbiamo realizzato noi direttamente le cappelline, ma abbiamo messo in vendita i lotti terra e tutti i privati provvederanno poi in base alle nostre autorizzazioni e alle autorizzazioni della Sovrintendenza a realizzare le cappelline privatamente. Penso di aver dato una risposta a quello che intendevo.

CONS. RAMADORI

È ovvio che avete chiesto l'autorizzazione alla Confraternita per accedere, questo è implicito. Non era questo, è che uno utilizza soldi pubblici per prendere iniziative che in quel momento non erano certe di arrivare a una soluzione, cioè al passaggio. Ho richiamato l'esempio dell'aviosuperficie anche perché la proprietà in appello ha vinto la causa con la società Ali Picene e quindi c'è questa preoccupazione. Le autorizzazioni a cui facevo



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

riferimento, il piano regionale comprende, ma non questo il discorso. Il problema è che le autorizzazioni devono essere certificate da atti. La politica parla per atti e quali sono questi atti nella fattispecie? Sono i decreti. La Regione decreta, emette il decreto per l'autorizzazione che poi può essere come dissi a suo tempo e ripeto alla costruzione, all'esercizio e infine eventuale all'accredito. Ma sono tutti decreti, non sono neanche dichiarazioni di intenti o speranze, sono decreti. Pertanto quando si dice abbiamo le autorizzazioni, dobbiamo fare riferimento al possesso dei decreti. Io chiedevo quali erano questi, di quali avete certezza in quanto atto. L'unico atto che io conosco, a parte quelli che avete per la casa di riposo, quella è implicito e quello che io ottenni per la Confraternita e per il Comune nel 2017, riuscii a ottenere il decreto per i 20 posti Alzheimer, decreto di autorizzazione alla costruzione. Ma il decreto si può emettere, quindi il primo step all'autorizzazione alla costruzione, se esiste un progetto. Come fate avere 60 posti se ancora non c'è il progetto? Non so se è chiaro questo discorso. Si parla quindi impropriamente di autorizzazioni, non è così, quando si parla di autorizzazioni in riferimento a quei numeri. Presumo quindi che la tua risposta che è ottimistica non si riferisca ai decreti, immagino dalla risposta, può darsi dopo io mi sbaglio, però a questo momento non so quali siano, non risultano. Spero di sbagliarmi chiaramente perché alla fine di tutto è bene che si proceda.

SINDACO

Altri interventi? Per quanto riguarda questa questione dei posti, io credo che sia stata scritta male dagli uffici, perché innanzitutto la discrepanza tra i 60 e gli 80 posti fa riferimento allo studio di fattibilità che il Comune ha realizzato che è stato tarato per una struttura comprendente in totale 80 posti, di cui 60 che dovranno essere comunque accreditati sotto le varie forme dalla Regione Marche e venti che saranno di casa di riposo privata, questo è lo studio di fattibilità. Quando invece si parla di 60 posti si fa riferimento ai posti che in teoria una volta terminata la struttura dovranno essere convenzionati. Questi posti fanno riferimento ai 24 che già ci sono quelli che attualmente sono nella struttura, i venti di cui parlavano a poc'anzi il Consigliere Ramadori di RSA per Alzheimer, che nell'anno in cui furono convenzionati furono determinati dalla Regione Marche e in quell'anno li i restanti 20 posti che fanno riferimento alla demenza nella residenza protetta non era competenza della Regione decretarli, ma aspettava all'Ambito 19 inserirli all'interno della programmazione posti disponibili, tanto che nel piano sanitario mare poi fu trasmesso il fabbisogno per quella che era il nostro ambito sociale e quei 20 posti furono trasmessi, tanto che risultano corrispondenze. Quindi nell'attuale piano sanitario regionale sono previsti oltre a quelli che attualmente il Comune di Montegiorgio ha altri 40 posti, 20 RSA Alzheimer e 20 di residenza protetta per demenze. Ovviamente una volta che sarà realizzata la struttura questi posti dovranno essere poi accreditati come avviene sempre in questi casi. In una conferenza dei sindaci, mi ricordo una delle prime a cui partecipare come Sindaco, furono accreditati i posti in convenzione con la Regione Marche della nuova struttura di Campofilone, la struttura era stata terminata e poi in quella sede fu votato l'accredito dei posti, quindi questo sarà un passaggio successivo. Quello che credo sia importante è che all'interno è la piano socio sanitario questi 40 posti ci siano. Poi ovviamente una volta che partirà



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

la fase della gara e in sede di realizzazione della struttura sicuramente si procederà con gli atti da parte della Regione per arrivare all'accreditamento dei posti e quindi credo che sia un percorso che funzioni così per tutte le strutture che vengono realizzate, non solo per Montegiorgio. Un'altra cosa che volevo sottolineare è la questione delle esenzioni che si faceva riferimento al fatto che non possono essere date perché in questo caso si fa riferimento ad un partenariato pubblico privato, ma pur essendo un partenariato pubblico privato, è ovvio che questi bandi vengono poi realizzati un po' diciamo che la fattispecie è quella per cui si individua una società che sia disposta alla costruzione della struttura e alla gestione per tot numero di anni, ma scaduto quel periodo di gestione poi nel bando di gara specie è specificato che tutto torna in proprietà all'ente comunale. Quindi credo che la finalità pubblica sia assolutamente messa in evidenza da queste formule di partenariato, perché comunque il Comune poi nell'immediato instaura questo rapporto col privato per la costruzione e la gestione, ma poi dopo tot anni torna proprietario dell'intera struttura. Un'altra cosa che si diceva perché si sottopone questo procedimento al fatto dell'emergenza covid, io credo che invece il nesso si è evidente. Basti pensare che a causa della struttura attuale che come sappiamo sta lì grazie a delle deroghe che vengono concesse anno per anno perché altrimenti dovrebbe essere chiusa, perché non rispetta determinati requisiti di quelle sono strutture che oggi dovrebbero esserci, noi non siamo riusciti a poter realizzare un percorso che permettesse ai parenti degli ospiti di poterli incontrare anche in condizioni di sicurezza come tante altre strutture più moderne con degli spazi comunque appositi hanno potuto realizzare. Il fatto che già questa cosa che uno non può dire ma questo che c'entra, c'entra perché io credo sia importantissimo poter consentire ai parenti di poter visitare gli ospiti in condizioni di sicurezza, almeno anche se non frequentemente come avveniva prima, comunque qualche volta durante l'anno cosa che ad oggi non è mai accaduta proprio perché la nostra struttura è una struttura fatiscente e obsoleta secondo me e quindi va al più presto delocalizzata. Stessa cosa gli spazi che sono all'interno, noi abbiamo dovuto creare per poter rispettare i protocolli una stanza covid ma per poterla creare abbiamo dovuto togliere spazio a quelle che sono le attività quotidiane, la casa di riposo perché non avevamo altri spazi per poterla realizzare e quindi questa fase di emergenza ha messo ancor più in evidenza semmai ce ne fosse bisogno la necessità e l'urgenza di andare a realizzare una nuova struttura. Poi ovviamente se questa procedura andrà in porto, come diceva poc'anzi il Consigliere Ramadori, io me lo auguro perché comunque bene per tutta la nostra comunità realizza una struttura più moderna, che possa avere una maggiorazione di posti letto ma non tanto per dire noi ce ne abbiamo di più, ma perché comunque ci sarà possibilità di trattare anche altro tipo di persone e cioè le persone che hanno delle patologie come l'Alzheimer o la demenza, quindi nel caso si riuscirà a realizzare nel più breve tempo possibile mi auguro questa struttura comunque Montegiorgio anche da questo punto di vista credo ne trarrà beneficio assolutamente. Io provo ad azzardare ma non posso essere sicuro perché si faceva riferimento al fatto che da una parte viene individuato il consumo di suolo e da un'altra parte si dice il consumo di suolo non c'è, io penso che nella relazione che l'ingegnere Lombardi ha fatto per il punto del Consiglio faccia riferimento alla distinzione tra il fatto che per quel che riguarda la relazione geologica lei dice sì c'è consumo di suolo perché attualmente ovviamente quando si vanno a fare i sondaggi non c'è niente e poi ci sarà qualcosa quindi il suolo si consuma, mentre invece da un punto di vista urbanistico ci sono gli standard e quindi credo che urbanisticamente il consumo di suolo non ci sia. Per quanto riguarda l'ultimo punto,



COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

come aveva già accennato prima l'Assessore Petrini, il colonnato della casa del cimitero già dall'altra parte ci sono ovviamente le cappelline e quindi si porrebbe la stessa situazione, ma poi queste cappelline sono stati autorizzati proprio delle Belle Arti. Le Belle Arti hanno valutato quello che sarebbe stato poi lì realizzato e hanno valutato positivamente e dato il loro assenso perché potessero essere poi costruite queste cappelline. Quindi tutti i passaggi sono stati fatti nel pieno rispetto di quelli che sono i vincoli. Per quel che riguarda infine l'ultima cosa la direzione didattica, la direzione didattica sta lì da diversi anni, il Comune attualmente non ha possibilità di investire i soldi e quindi abbiamo ben pensato di inserirla nel piano delle alienazioni perché ci potrebbe essere qualcuno interessato all'acquisto della struttura, al completamento della stessa che poi può avere diverse finalità. Potrebbe essere usata a livello abitativo, così come potrebbe avere altre utilizzazioni. Comunque nel frattempo se dovessero presentarsi delle opportunità per cui l'Amministrazione si troverebbe nelle condizioni di poter fare domanda per qualche bando per il completamento della struttura, per qualsiasi tipo di finalità principalmente abitativa, possibilmente abitativa, sicuramente voglio dire non è che perché abbiamo messo in vendita, nel piano delle alienazioni questo non ci impedirebbe di partecipare a un bando per cui poter avere le finanziamenti per poterla completare e dare una destinazione. Tutto si riallaccia poi al fatto che tra qualche anno ci sarà anche la delocalizzazione degli edifici scolastici per cui il Comune si troverà all'interno del centro storico degli edifici da poter utilizzare per diversi scopi (penso allo scopo culturale, associativo, educativo) e quindi non credo che all'interno il centro storico di Montegiorgio nei prossimi anni mancheranno spazi pubblici da poter utilizzare per tutte quelle che possono essere le finalità di qualsiasi Amministrazione e soprattutto non credo che questa direzione didattica nell'immediato possa rappresentare elemento divisivo, nel senso che comunque il fatto che venga posta in vendita, come ho ripetuto, può essere perlomeno dal punto di vista dell'azione comunale qualche cosa è positivo perché veramente si verificasse qualche persona può essere interessato ad acquistarla comunque questo sarebbe comunque per il nostro centro storico che vedrebbe una struttura recuperata in una zona comunque importante nel nostro centro storico e poi ovviamente verificare la finalità anche questa struttura dovrà avere. Comunque speriamo che possa essere al più presto completata o per la parte pubblica o per la parte privata, perché avere patrimonio pubblico e non poterlo utilizzare è sempre un male le Amministrazioni comunali di qualsiasi genere. Grazie.

CONS. RAMADORI

È condivisibile chiaramente la preoccupazione E la speranza che si concretizzi un'iniziativa del genere perché abbiamo conosciuto e conosciamo l'amarezza purtroppo del non poter visitare i familiari in questa situazione drammatica, per cui è chiaro che su questo anche noi condividiamo la vostra preoccupazione e la speranza. Non dicevo che non possono essere riconosciute le esenzioni dicevo, approfondite questo aspetto perché mi sembra che la procedura si è un po' zoppicante in certi passaggi. Le autorizzazioni quelle dell'Ambito sociale non sono autorizzazioni, sono pareri di preautorizzazione e quindi non sono assimilabili alle altre. Attenzione, l'Ambito sociale il parere di preautorizzazione emette che è cosa diversa dalle autorizzazioni che vanno decretate. Il riferimento quindi



COMUNE DI MONTEGIORGIO Provincia di Fermo

a quei numeri quella che io ottenni nel 2017 per l'Alzheimer temo che non sia che più utilizzabile, perché essendo un decreto di autorizzazione alla attuazione di quel progetto che era stato riconosciuto rispondente ai requisiti strutturali impiantistici, tecnologici e conforme compatibile al piano sanitario regionale in quel momento, però quel progetto, immagino che il progetto che voi avete commissionato e che avete ottenuto se è stato redatto e se è stato perfezionato anche se una fattibilità, penso che non sia uguale a quello che io feci, penso che sia stato modificato presumo. Pertanto quei 20 posti riconosciuti e autorizzati non hanno più titolarità, a questo dovrete fare attenzione perché se non confidate in un decreto che vi autorizza per 20 posti che però non sono più quelli e quindi vanno riproposti con il progetto che avete incaricato e fatto redigere, che è quello che andrà a base di gara per l'offerta di partenariato pubblico-privato. Questo è quello che intendo precisare, per completezza di informazioni rispetto a questo tema che abbastanza delicato. Grazie.

SINDACO

Io credo che quando vengono assegnati dei posti letto sui piani sanitari non vengono assegnati sulla base di un progetto ma sulla base del fabbisogno. Noi abbiamo già comunicato comunque a dottor Feliziani all'epoca lo scorso anno che era in redazione lo studio di fattibilità, lo abbiamo anche inviato e abbiamo inviato una serie di protocolli alla Regione Marche dove ha specificato il fatto che comunque si stava procedendo con lo studio di fattibilità e con l'acquisizione dell'area per poter poi sviluppare la progettazione. Per quanto riguarda la questione dell'Ambito io l'ho citata perché mentre 2017 quando ci sono stati questa decretazione per l'Alzheimer e questi 20 posti residenza protetta per demenze inserite nell'ambito sociale e queste erano le regole di allora, adesso sono cambiate e anche le residenze protette per demenze non possono più essere concesse dall'Ambito sociale ma vengono trattati direttamente dalla Regione Marche. Per questo dicevo che è importante comunque che all'interno del Piano sanitario regionale questi posti risultino comunque assegnati, passami il termine, al Comune di Montegiorgio, perché non appena noi avremo il bando per la progettazione e realizzazione, questo bando di partenariato pubblico privato potremo comunque andare alla Regione Marche e iniziare il procedimento per poter vederci riconosciuti questi posti che sul piano sanitario di sono, solo per questo.

CONS. RAMADORI

Ritorno sul problema. Il decreto testualmente quando tu dici che non si fa riferimento al piano regionale e non al progetto, la procedura richiamata per il rilascio dell'autorizzazione e realizzazione di strutture sanitarie e socio-sanitarie prevede la verifica da parte della Regione della compatibilità del progetto rispetto al fabbisogno determinato dal piano sanitario regionale, nonché alla verifica della congruità dello stesso progetto (quindi quello che uno propone) rispetto ai requisiti minimi autorizzativi. Quel progetto e non il piano, si entra nel merito di un progetto,



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

sennò non si può concedere l'autorizzazione. Sennò si fa una lettera quanti posti avete in Regione? Trenta, va bene dammene venti. Dobbiamo essere rigorosi.

SINDACO

Noi abbiamo fatto i passi attualmente che dovevamo fare. Abbiamo coinvolto il dottor Feliziani che è la persona che fa riferimento per quelli che sono gli accrediti delle case di riposo, il quale ci ha detto la strada da percorrere. Noi l'abbiamo percorsa perché ce l'ha detta il dirigente della Regione Marche e adesso attendiamo che questo partenariato possa avere luogo e poi successivamente seguiremo tutte quelle che sono le procedure necessarie per vedere riconosciuti i posti, questo sicuramente. Andiamo per dichiarazione di voto.

CONS. GENTILI

C'è da votare l'emendamento.

SINDACO

Sì.

CONS. GENTILI

Si vota prima l'emendamento e poi si vota la proposta. Allora votiamo prima l'emendamento.

SINDACO

Votiamo l'emendamento proposto dall'Assessore Alan Petrini. Chi è favorevole? Chi si astiene? Tutti favorevoli.

VOTAZIONE

FAVOREVOLI: unanimità

CONTRARI:

ASTENUTI:



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

SINDACO

Votiamo la proposta adesso del punto 2, quindi l'approvazione del piano delle alienazioni. Prego.

CONS. GENTILI

Sarò brevissimo. Per quanto riguarda la realizzazione della casa di riposo, per carità, ci trova perfettamente d'accordo nel realizzare la casa di riposo, siamo un po' perplessi Sul fatto del partenariato pubblico privato anche per via della cifra indicata nel programma triennale delle opere pubbliche, che se non erro sono 3.261.000 € che per realizzare una struttura di queste qui è abbastanza irrisoria secondo noi. Quindi siamo favorevoli alla realizzazione della casa di riposo, votiamo contro per le varie perplessità, siccome è inserita in questo piano delle alienazioni dove non ci trova punto d'accordo su alcuni punti. Poi per quanto riguarda il fatto del colonnato del colonnato storico di qua ci stanno le cappellina, sono cappelline fatte negli anni 60-70, non per questo noi dobbiamo commettere nuovamente lo stesso errore da parte di qua. Potevamo eventualmente essere un pochettino più ravveduti degli amministratori di allora che, per carità, le hanno autorizzate, non so manco chi fossero gli amministratori di allora, però hanno coperto il colonnato. Poi dopo per carità di Dio la Soprintendenza ha dato il parere, per carità non lo mettiamo in dubbio. Abbiamo perplessità sul fatto appunto dei posti che per quanto riguarda la struttura sanitaria anche il Sindaco stesso ha detto in teoria verranno convenzionati, quindi non abbiamo certezza di quello che è scritto in questi atti. Per queste ragioni il nostro voto è contrario, pur rimanendo favorevoli alla realizzazione della casa di riposo. Grazie.

SINDACO

Altri interventi? Ok. Passiamo la votazione. Chi è contrario? Massimiliano Gentili, Fabiola Girolami e Simone Vecchi contrari. Chi è favorevole? Tutti gli altri.

VOTAZIONE

FAVOREVOLI: 8

CONTRARI: 3 (Gentili, Girolami, Vecchi)

ASTENUTI: 0



COMUNE DI MONTEGIORGIO
Provincia di Fermo

SINDACO

Immediata esecutività, chi si astiene? Massimiliano Gentili, Fabiola Girolami e Simone Vecchi astensione.
Chi è favorevole? Gli altri. Rientra anche il Consigliere Marco Ramadori.
VOTAZIONE immediata esecutività

FAVOREVOLI:

CONTRARI: 0

ASTENUTI: 3 (Gentili, Girolami, Vecchi)



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 09-02-2021

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 09-02-2021

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 09-02-2021

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 23-03-2021

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 02-03-2021

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 23-03-2021 al 07-04-2021 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