

COMUNE DI ROCCAFLUVIONE
(Provincia di Ascoli Piceno)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero 64 Del 11-05-21

OGGETTO: RICHIESTA SDEMANIALIZZAZIONE AREE PER ACQUISTO RELITTO DELLA STRADA STRADA URBANA COMUNALE (CFR. ART.2 COMMA 7 "CODICE DELLA STRADA") INTERNA ALL'ABITATO DELLA FRAZIONE MARSIA, NEL TRATTO COMPRESO TRA LE PARTICELLE NN. 282-288-1020-1123 DEL FOGLIO N.22 DEL COMUNE DI ROCCAFLUVIONE-DITTA RICHIEDENTE: SILVI FRANCESCO, SILVI MARIA, GIANNETTI ANGELA PIA-D.G.C. N.99/2018-DRSOOPP E PATRIMONIO N.37/2018 D.C.C. n.35/2018 - PRESA DATTO-ART.42 CO.2 LETT.L) D.LGS. N.267/2000 E S.M.I.-PERIZIA DI STIMA-PRESA DATTO.-

L'anno duemilaventuno il giorno undici del mese di maggio alle ore 18:30 nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

=====

LEONI FRANCESCO	SINDACO	P
IANNI GUIDO	VICESINDACO	P
ALFONSI LUIGINO	ASSESSORE	P

=====

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario Comunale DOTT. ERCOLI PASQUALE

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la Presidenza il Sig. LEONI FRANCESCO in qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO OO.PP. E PATRIMONIO

AI SENSI:

-degli articoli: 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza), e 109 (Conferimento di funzioni dirigenziali) comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e s.m.e i.;

-degli articoli 59 (Responsabili delle aree, degli uffici e dei servizi) e 60 (Funzioni dei responsabili delle aree, degli uffici e dei servizi) dello Statuto Comunale, adottato con D.C.C. n.28/2006;

-degli articoli:13 (Attività di gestione), 14 (Modalità e criteri per il conferimento dell'incarico di Responsabile) e 15 (Responsabilità), del vigente "Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi", adottato con D.G.C. n.109 del 09.06.1998 e s.m. e i., per quanto non in contrasto con lo "Statuto comunale" adottato con D.C.C. n.28/2006 e con il D.Lgs. n.267/2000 e s.m.e i.;

-dell'art.42 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e s.m.e i.;

-dell'art.14 dello Statuto Comunale adottato con D.G.C. n.28 del 29.08.2006;

-dell'art.128 del D.Lgs. 12.04.2006, n.163 e s.m.e i.;

-della Legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i.;

-del decreto n.12/2019, prot.7753 del 07.09.2019, con il quale il Sindaco disponeva altresì, l'attribuzione della Posizione Organizzativa e la Responsabilità di servizio Opere Pubbliche e Patrimonio per il triennio 2019-2022 al Geom. Carlo Trobbiani;

PREMESSO:

-che con D.G.C. n.99 del 13.07.2018, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:

01)-PRENDERE ATTO che con nota acclarata al protocollo comunale al n.4574 del 08.06.2017, la Ditta Silvi Francesco, residente a Roccafluvione in Vicolo della Madonnina n.3, Silvi Maria, residente a Roccafluvione in Vicolo della Madonnina n.6 e Giannetti Angela Pia, residente a Roccafluvione in Vicolo della Madonnina n.3, testualmente riportava:
(omissis)

"Premesso:

-di essere proprietari dei terreni e dei fabbricati distinti catastalmente sul foglio 22 con i mappali 282-1123-1020-288 del comune di Roccafluvione;

-che tali particelle sono circostanti all'area oggetto di richiesta di sdemanializzazione;

-che tale area oggetto di richiesta viene utilizzata per accesso esclusivo alle nostre proprietà;

[...]

CHIEDE

-la cessione dell'area (evidenziata in blu) che verrà opportunamente individuata e frazionata."

(omissis);

02)-PRENDERE ATTO ED APPROVARE la relazione del Servizio Vigilanza-Polizia Municipale prot.3278 del 10.04.2018, sottoscritta altresì dal Responsabile del Servizio: Sindaco Rag. Francesco Leoni, con la quale il Responsabile del procedimento Dott. Gianluca Capriotti, a seguito di sopralluogo sulla strada oggetto della sopraindicata richiesta, dopo aver fatto le opportune verifiche e valutazioni, rimetteva il seguente parere:

(omissis)

"Premesso e considerato quanto sopra: ESPRIME parere favorevole, per quanto di competenza, alla cessione del tratto stradale in argomento, fermo restando i diritti di passaggio di terzi che fossero stati di fatto acquisiti, per l'accesso alle proprietà private;"

(omissis);

03)-PRENDERE ATTO che il relitto stradale in argomento, di cui si chiede la cessione, appare non più rispondente ad esigenze di viabilità pubblica in quanto, come risultante nei dati contenuti nella relazione suindicata, dove:

(omissis)

"03)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA RICHIESTA DI ACQUISTO DEL TRATTO STRADALE:

-E' individuato al foglio n.22 tra le particella n: 282 e 288;

-E' individuato al foglio n.22 tra le particella n: 1020 e 1123;

04)-STATO DI UTILIZZAZIONE PER "USO PUBBLICO" DELLA STRADA:

-Per circolazione dei pedoni: Strada utilizzata;

-Per circolazione degli autoveicoli: Strada utilizzata;

-Per circolazione degli automezzi agricoli e animali: Strada utilizzata;

05)-LO STATO ATTUALE (TIPOLOGIA):

-Fondo stradale: Altro (descrivere): Porfido;

-Larghezza media: ml. 4;

-Infrastrutture esistenti: Tombini per raccolta acque piovane;

-Stato di manutenzione riferito alla utilizzazione per "uso pubblico" di cui al precedente punto 04):

-Buono;

06)-POSSIBILITA' DI PERCORSI "NUOVI" O ALTERNATIVI ALLA STRADA DI CUI SI CHIEDE LA DECLASSIFICAZIONE E ACQUISTO:

-La zona non è asservita di altre e migliori strade che assolvono le medesime funzioni di collegamento della strada di cui si chiede l'acquisto;

(Note): La porzione oggetto di richiesta è prospiciente ad accessi a proprietà della ditta richiedente;"

(omissis)

04)-POTERSI PROCEDERE alla sdemanializzazione, nel rispetto delle procedure previste dalla vigente normativa in materia, delle seguenti aree di proprietà comunale oggetto di richiesta di cessione da parte di privati, come risultanti dal seguente prospetto:

AREA PROPRIETA' COMUNALE DA SDEMANIALIZZ. E DECLASSIFICARE			DITTA RICHIDENTE LA CESSIONE E/O PERMUTA
Foglio	Area/Particella	Superficie	
22	-strade pubbliche A)-relitto strada "comunale" ubicato all'interno dell'abitato della frazione Marsia, confinante: N= area di proprietà comunale; E= Fg.22, Part.288; S= Fg.22, Part.1020; O= Fg.22, Part.284;	mq.20,00 circa (da definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento)	-SILVI Francesco -SILVI Maria -GIANNETTI Angela Pia

05)-DARE ATTO:

-che la superficie complessiva richiesta, di circa mq. 20,00, dovrà definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento;

06)-STABILIRE che il prezzo di cessione della superficie in argomento, venga disposto con successivo e separato atto, previa presentazione del suddetto frazionamento;

07)-INDIVIDUARE nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio-, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte dei sigg. Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

08)-DARE ATTO, comunque, che siano fatti salvi eventuali diritti di terzi precostituiti sulle aree di cui trattasi;

09)-PRENDERE ATTO dell'art.30 (Alienazione di relitti stradali), del Reg.to per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, adottato con D.C.C. n.29/2006;

10)-STABILIRE altresì che tutte le spese inerenti, i trasferimenti di proprietà dell'area oggetto di cessione e/o permuta, nessuna esclusa, sono a totale carico della ditta richiedente;

11)-POTERSI ATTIVARE le procedure previste dall'art.3 comma 3 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e successive modificazioni e integrazioni;

(omissis)

DATO ATTO:

-che con D.R.S.OO.PP. e Patrimonio n.37 del 31.07.2018, veniva disposto di:

(omissis)

02)-PRENDERE ATTO:

-degli artt.823, 824, 825, 826, 828 e 829 del Codice Civile;

-dell'art.2, comma 9 del D.L.vo 30.04.1992, n.285, e successive modificazioni e integrazioni, riguardante "Nuovo codice della strada";

-dell'art.3, comma 3 del D.P.R. 16.12.1992, n.495, e successive modificazioni e integrazioni, recante "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";

-dell'art.59(Funzione dei comuni), comma 1, della L.R.17.05.1999, n.10, che testualmente dispone:

"1.Sono attribuite ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la classificazione e la declassificazione delle strade comunali."

-della deliberazione della G.R. n.639 VP/ENL del 03.04.2002, ad oggetto: "Leggi regionali n.38/1998, n.45/1998, n.13/1999, 10/1999.Conferimento delle funzioni amministrative agli enti locali e trasferimento dei beni e delle risorse finanziarie, umane, organizzative e strumentali correlate."

-in particolare del punto 13) del dispositivo della suddetta deliberazione, che testualmente dispone:

"13.a far data dal 4 aprile 2002 decorre il conferimento ai Comuni delle funzioni di cui alle leggi regionali (...) n.10/1999 (...), che non sono stato oggetto di precedente conferimento, così come individuate nell'Allegato "B" (...)";

03)-PRENDERE ATTO inoltre:

-dell'art.30(Alienazione di relitti stradali) del "Reg.to per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale" adottato con D.C.C. n.29/2006;

04)-DECLASSIFICARE E SDEMANIALIZZARE, in territorio di questo Comune, in attuazione a quanto disposto con la soprarichiamata D.G.C. n.99 del 13.07.2018, il relitto stradale come di seguito individuato:

A1)-RELITTO STRADA COMUNALE UBICATA ALL'INTERNO DELL'ABITATO DELLA FRAZIONE MARSIA

(tratto compreso tra le Part.284-288-1020 del Fg.22 ad est, sud ed ovest ed area di proprietà comunale a nord):

A1.a)-Denominazione:

-Strada comunale interna all'abitato della frazione Marsia;

A1.b)-Ubicazione catastale della Strada Comunale:

-E' individuata al foglio n.22, tra le partt.284, 288 e 1020;

A1.c)-Individuazione catastale della richiesta di acquisto del tratto stradale:

-Foglio n.22, tra le part.284, 288, 1020 e l'area comunale;

A1.d)-Confini catastali del "relitto stradale":

N= area di proprietà comunale;

E= Fg.22, Part.288;

S= Fg.22, Part.1020;

O= Fg.22, Part.284;

A1.e)Superficie "relitto stradale" in mq.:

-20,00 circa;

Note://////////

05)-DARE ATTO che il presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.3 comma 4 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.e i., verrà pubblicato per estratto nel Bollettino Regionale, ai sensi dell'art.4, comma 3 del Regolamento Regionale 16.08.1996, n.36 e verrà trasmesso, entro un mese dalla pubblicazione, al Ministero dei LL.PP.-Ispettorato Generale per la Circolazione e Sicurezza Stradale di Roma, per la registrazione nell'archivio nazionale delle strade di cui all'art.226 del codice;

06)-DARE ATTO che il presente atto avrà effetto dall'inizio del secondo mese successivo a quello nel quale esso è stato pubblicato nel B.U.R., ai sensi dell'art.3, comma 5 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.e i.;

07)-CONFERMARE, per quanto non espressamente riportato nel presente atto, quanto disposto con D.G.C. n.99 del 13.07.2018;
(omissis)

DATO ATTO:

-che con D.C.C. n.35 del 30.10.2018, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:
(omissis)

03)-PRENDERE ATTO:

-che con nota di questo Comune in data 31.07.2018 prot.6599, in attuazione del soprarichiamato punto 05) del dispositivo della determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio n.37/2018, veniva richiesto alla Regione Marche-Direzione del B.U.R., la pubblicazione della suddetta determinazione;

-che l'art.3 (Declassificazione delle strade) comma 5 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", D.P.R. 16 dicembre 1992 nr.495 aggiornato al D.P.R. 6 marzo 2006, n.153, testualmente recita:

"5.I provvedimenti di declassificazione hanno effetto dall'inizio del secondo mese successivo a quello nel quale essi sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino regionale.";

-che il suddetto provvedimento è stato pubblicato sul B.U.R. Marche n.70 del 09.08.2018, a pagg.18152, 18153 e 18154;

-che, pertanto, nel caso di specie l'effetto del provvedimento di declassificazione in argomento avrà inizio il giorno 01.10.2018;

04)-DARE ATTO:

-che con nota di questo Comune in data 10.10.2018, prot.8542, in attuazione del soprarichiamato punto 05) del dispositivo della determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio n.37/2018, venivano trasmesse, a mezzo PEC, al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per le finalità di cui all'art.3 comma 4 del D.P.R. n.495/1992 e s.m.i.: la suddetta D.R.S.OO.PP. e Patrimonio n.37/2018, e copia stralcio del B.U.R. Marche n.70 del 09.08.2018;

05)-PRENDERE ATTO:

-Dell'art.42 (Attribuzione dei consigli) comma 2 lett. 1) del D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e s.m. e i.;

06)-APPROVARE, a seguito dell'avvenuto effetto del provvedimento di declassificazione e sdemanializzazione, pubblicato sul B.U.R. Marche n.70 del 09.08.2018 a pagg. 18152, 18153 e 18154, l'alienazione dei sotto riportati "relitti stradali":

AREA PROPRIETA' COMUNALE DA SDEMANIALIZZ. E DECLASSIFICARE			DITTA RICHIDENTE LA CESSIONE E/O PERMUTA
Foglio	Area/Particella	Superficie	
22	-strade pubbliche A)-relitto strada "comunale" ubicato all'interno dell'abitato della frazione Marsia, confinante: N= area di proprietà comunale; E= Fg.22, Part.288; S= Fg.22, Part.1020; O= Fg.22, Part.284;	mq.20,00 circa (da definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento)	-SILVI Francesco -SILVI Maria -GIANNETTI Angela Pia

07)-DARE ATTO che la superficie complessiva richiesta, assommante a circa mq. 20,00, dovrà definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento;

08)-STABILIRE che il prezzo di cessione della superficie in argomento, venga disposto con successivo e separato atto, previa presentazione del suddetto frazionamento;

09)-INDIVIDUARE nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte della Ditta Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

CONSIDERATO:

-che con nota in data 28-04-2021 acclarata al protocollo comunale al n.4560 il Geom.Silvi Francesco, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, rimetteva atto di Aggiornamento Tipo Frazionamento con il quale procedeva all'aggiornamento cartografico relativo al frazionamento di un relitto stradale;

-che con nota in data 07-05-2021 acclarata al protocollo comunale al n.4981 il Geom.Francesco Silvi trasmetteva:

- Esito dell'aggiornamento Censuario a seguito di Frazionamento, nello specifico, certificato di approvazione Protocollo n.2021/AP0028244 in data 04/05/2021;
- Estratto di mappa foglio n.22 con particella costituita in evidenza;
- Visura catastale aggiornata della nuova particella n.1678;

TENUTO CONTO:

-che conseguentemente al frazionamento del "relitto stradale" del foglio n.22 scaturiscono le seguenti particelle:

Part. n.1678 - superficie Mq23,00 - destinazione "Relitto Stradale";

-che la particella oggetto di sdemanializzazione e cessione al richiedente è la particella n.1678 per complessivi mq 23,00;

DATO ATTO:

-che il punto 07) del dispositivo della summenzionata D.G.C. n.99 del 13/07/2018, come confermato dal punto 09) del dispositivo della D.C.C. n.35 del 30/10/2018 dispone di individuare nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte della Ditta Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

CONSIDERATO:

-che il Servizio OO.PP. e Patrimonio, in attuazione a quanto sopra, con nota prot.5087 del 10/05/2021, rimetteva "Relazione di stima sul probabile valore di mercato relitto: Srada urbana comunale (cfr. art.2 comma 7 "Codice della Strada") interna all'abitato della frazione Marsia, nel tratto compreso tra le particelle nn. 282-288-1020-1123 del foglio n.22 del Comune di Roccafluvione.", oggetto di richiesta dei Sig.ri Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia, in attuazione delle: D.G.C. n.99 del 13.07.2018 e D.C.C. n.35 del 30.10.2018";

-che la suddetta relazione testualmente riporta:
(omissis)"

c)-Criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato
--

c1)-DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO:
--

-considerato che con D.G.C. n.86 del 10.04.2004, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:

(omissis)

"dover determinare i valori delle aree edificabili nel Territorio Comunale ai fini ICI, in applicazione dei valori minimi di mercato della tabella dell'Ufficio del Territorio anno 2000, in relazione alle variazioni ISTAT intercorse dal predetto anno ad oggi";

-dato atto come sopra indicato che l'area ove è ubicato l'immobile di cui trattasi risulta avere, conformemente al nuovo P.R.G.C., la seguente destinazione urbanistica:

b1.a)-Foglio n.22, particella n.1678 con una superficie complessiva di mq.23,00:

CENTRO STORICO – "A" (Art. 31 N.T.A.)

-dato atto che la sopra descritta particella n.1678, per una superficie complessiva di mq.23,00, risulta individuata nella "Zona A – Centro Storico", alla quale non risulta associato un relativo indice fondiario;

-dato atto che pertanto, in assenza di indice fondiario, non risulta applicabile la stima del bene sulla base dei "valori edificabili ai fini ICI",

Per quanto sopra, si ritiene pertinente stimare il bene considerando il valore di mercato desunto dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Comune Roccafluvione, Zona Capoluogo e Dintorni, relativa all'anno 2020 – Semestre 2" dell'Agenzia delle Entrate;

d)-Valore di stima

-premessi e considerato quanto sopra, ai fini della stima:

-sono stati esaminati i Valori stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al Comune di Roccafluvione, Zona "Capoluogo e Dintorni", Codice di zona B1, Microzona catastale n.1, anno 2020 – Semestre 2, relativamente alla seguente Tipologia:

Tipologia "Abitazioni di Tipo Economico - NORMALE", con valore di mercato compreso tra min 500 €/mq e max 690 €/mq.

Tipologia "Abitazioni di Tipo Economico - OTTIMO", con valore di mercato compreso tra min 770 €/mq e max 990 €/mq.

Il valore considerato è il Valore Medio, tra i due stati conservativi sopra riportati pari a 737,5 €/mq;

-il Valore considerato è stato poi corretto con l'applicazione di coefficienti di ponderazione, secondo quanto riportato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)", nel documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", sezione "SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI" si prevedono i seguenti parametri di incidenza:

"- Descrizione (Spazio Aperto) Posti auto scoperti, incidenza 20%";

-considerato che il riferimento del valore ponderato risulta assimilabile per caratteristiche al bene oggetto della presente stima, si ricava quanto segue:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.							
Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]		Valore considerato [€/mq]	Superficie [mq]	Incidenza	Superficie adeguata [mq]	IMPORTO TOTALE [€]
	Min	Max					
Abitazioni di Tipo Economico-NORMALE	500	690	595				
Abitazioni di Tipo Economico-OTTIMO	770	990	880				
VALORE MEDIO	595	880	737,5	23,00	20%	4,60	3.392,50

Pertanto il valore del bene risulta pari a:

€ 3.392,50 (euro tremilatrecentonovantadue/50)"

(omissis)

RITENUTO:

-doversi prendere atto della suddetta "relazione";

VISTO:

-gli artt.6 (Determinazione del prezzo di stima), 9 (Compiti e attribuzioni), 17 (Causa di esclusione dalla gara), 22 (Trattativa privata diretta) comma 1 lett.d), 24 (Prezzo), 26 (Contratto) e 30 (Alienazione di relitti stradali) del Reg. Com.le per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con deliberazione di C.C. n.29 del 28.09.2006;

VISTO infine:

-il D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e successive modifiche e integrazioni;
-gli artt.5 e 39 del "Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi" adottato con D.G.C. n.109/98 e s.m.i.;
-l'art.32 dello Statuto Comunale adottato con D.C.C. n.28/2006;

P R O P O N E

-ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 del vigente "Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi";

per i motivi in premessa esposti che qui s'intendono riportati di:

01)-PRENDERE ATTO che con D.C.C. n.35 del 30.10.2018, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:

(omissis)

06)-APPROVARE, a seguito dell'avvenuto effetto del provvedimento di declassificazione e sdemanializzazione, pubblicato sul B.U.R. Marche n.70 del 09.08.2018 a pagg. 18152, 18153 e 18154, l'alienazione dei sotto riportati "relitti stradali":

AREA PROPRIETA' COMUNALE DA SDEMANIALIZZ. E DECLASSIFICARE			DITTA RICHIDENTE LA CESSIONE E/O PERMUTA
Foglio	Area/Particella	Superficie	
22	-strade pubbliche A)-relitto strada "comunale" ubicato all'interno dell'abitato della frazione Marsia, confinante: N= area di proprietà comunale; E= Fg.22, Part.288; S= Fg.22, Part.1020; O= Fg.22, Part.284;	mq.20,00 circa (da definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento)	-SILVI Francesco -SILVI Maria -GIANNETTI Angela Pia

07)-DARE ATTO che la superficie complessiva richiesta, assommante a circa mq. 20,00, dovrà definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento;

08)-STABILIRE che il prezzo di cessione della superficie in argomento, venga disposto con successivo e separato atto, previa presentazione del suddetto frazionamento;

09)-INDIVIDUARE nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte della Ditta Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

(omissis)

02)-PRENDERE ATTO che con nota in data 28-04-2021 acclarata al protocollo comunale al n.4560 il Geom.Silvi Francesco, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, rimetteva atto di Aggiornamento Tipo Frazionamento con il quale procedeva all'aggiornamento cartografico relativo al frazionamento di un relitto stradale;

-che con nota in data 07-05-2021 acclarata al protocollo comunale al n.4981 il Geom.Francesco Silvi trasmetteva:

- Esito dell'aggiornamento Censuario a seguito di Frazionamento, nello specifico, certificato di approvazione Protocollo n.2021/AP0028244 in data 04/05/2021;

- Estratto di mappa foglio n.22 con particella costituita in evidenza;

- Visura catastale aggiornata della nuova particella n.1678;

03)-PRENDERE ATTO che conseguentemente al frazionamento del "relitto stradale" del foglio n.22 scaturiscono le seguenti particelle:

Part. n.1678 - superficie Mq23,00 - destinazione "Relitto Stradale";

-che la particella oggetto di sdemanializzazione e cessione al richiedente è la particella n.1678 per complessivi mq 23,00;

04)-PRENDERE ATTO che il punto 07) del dispositivo della summenzionata D.G.C. n.99 del 13/07/2018, come confermato dal punto 09) del dispositivo della D.C.C. n.35 del 30/10/2018 dispone di individuare nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte della Ditta Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

05)-PRENDERE ATTO che il Servizio OO.PP. e Patrimonio, in attuazione a quanto sopra, con nota prot.5087 del 10/05/2021, rimetteva "Relazione di stima sul probabile valore di mercato relitto: Srada urbana comunale (cfr.

art.2 comma 7 "Codice della Strada") interna all'abitato della frazione Marsia, nel tratto compreso tra le particelle nn. 282-288-1020-1123 del foglio n.22 del Comune di Roccafluvione.", oggetto di richiesta dei Sig.ri Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia, in attuazione delle: D.G.C. n.99 del 13.07.2018 e D.C.C. n.35 del 30.10.2018";
 -che la suddetta relazione testualmente riporta:
 (omissis)"

c)-Criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato

c1)-DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO:

-considerato che con D.G.C. n.86 del 10.04.2004, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:

(omissis)

"dover determinare i valori delle aree edificabili nel Territorio Comunale ai fini ICI, in applicazione dei valori minimi di mercato della tabella dell'Ufficio del Territorio anno 2000, in relazione alle variazioni ISTAT intercorse dal predetto anno ad oggi";

-dato atto come sopra indicato che l'area ove è ubicato l'immobile di cui trattasi risulta avere, conformemente al nuovo P.R.G.C., la seguente destinazione urbanistica:

b1.a)-Foglio n.22, particella n.1678 con una superficie complessiva di mq.23,00:

CENTRO STORICO – "A" (Art. 31 N.T.A.)

-dato atto che la sopra descritta particella n.1678, per una superficie complessiva di mq.23,00, risulta individuata nella "Zona A – Centro Storico", alla quale non risulta associato un relativo indice fondiario;

-dato atto che pertanto, in assenza di indice fondiario, non risulta applicabile la stima del bene sulla base dei "valori edificabili ai fini ICI",

Per quanto sopra, si ritiene pertinente stimare il bene considerando il valore di mercato desunto dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Comune Roccafluvione, Zona Capoluogo e Dintorni, relativa all'anno 2020 – Semestre 2" dell'Agenzia delle Entrate;

d)-Valore di stima

-premesse e considerato quanto sopra, ai fini della stima:

-sono stati esaminati i Valori stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al Comune di Roccafluvione, Zona "Capoluogo e Dintorni", Codice di zona B1, Microzona catastale n.1, anno 2020 – Semestre 2, relativamente alla seguente Tipologia:

Tipologia "Abitazioni di Tipo Economico - NORMALE", con valore di mercato compreso tra min 500 €/mq e max 690 €/mq.

Tipologia "Abitazioni di Tipo Economico - OTTIMO", con valore di mercato compreso tra min 770 €/mq e max 990 €/mq.

Il valore considerato è il Valore Medio, tra i due stati conservativi sopra riportati pari a 737,5 €/mq;

-il Valore considerato è stato poi corretto con l'applicazione di coefficienti di ponderazione, secondo quanto riportato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)", nel documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", sezione "SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI" si prevedono i seguenti parametri di incidenza:

"- Descrizione (Spazio Aperto) Posti auto scoperti, incidenza 20%";

-considerato che il riferimento del valore ponderato risulta assimilabile per caratteristiche al bene oggetto della presente stima, si ricava quanto segue:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.							
Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]		Valore considerato [€/mq]	Superficie [mq]	Incidenza	Superficie adeguata [mq]	IMPORTO TOTALE [€]
	Min	Max					
Abitazioni di Tipo Economico-NORMALE	500	690	595				
Abitazioni di Tipo Economico-	770	990	880				

OTTIMO							
VALORE MEDIO	595	880	737,5	23,00	20%	4,60	3.392,50

Pertanto il valore del bene risulta pari a:

€ 3.392,50 (euro tremilatrecentonovantadue/50)"

(omissis)

06) -PRENDERE ATTO degli articoli 6 (Determinazione del prezzo di stima), 9 (Compiti e attribuzioni), 17 (Causa di esclusione dalla gara), 22 (Trattativa privata diretta) comma 1 lett.d), 24 (Prezzo), 26 (Contratto) e 30 (Alienazione di relitti stradali) del Reg. Com.le per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con deliberazione di C.C. n.29 del 28.09.2006;

07) -DEMANDARE, in forza, altresì, dell'art.9 (Compiti ed attribuzioni) comma 1 del Reg. Com.le per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con D.C.C. n.29 del 28.09.2006, il Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio, alla stipula del contratto di alienazione, con i Sig.ri Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia, del relitto di cui trattasi, censito al C.T. del Comune di Roccafluvione al foglio n.22 con la particella n.1678;

08) -CONFERMARE, per quanto non in contrasto con il presente atto, quanto disposto e stabilito con le più volte richiamate deliberazioni di G.C. n.99 del 13.07.2018 e C.C. n.35 del 30.10.2018;

09) -DARE ATTO che dalla presente deliberazione non deriva, né può derivare, impegno di spesa a carico del bilancio comunale, tale da comportare copertura finanziaria da parte del Responsabile del Servizio Economico e Finanziario.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Carlo Trobbiani

LA GIUNTA COMUNALE

[]-Tenuto conto che sulla proposta della presente deliberazione, non necessitano pareri, in quanto trattasi di atto di indirizzo:

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto n. 267:

[]-Il Responsabile del Servizio Amministrativo per quanto concerne la regolarità tecnica;

[]-Il Responsabile del Servizio Finanziario per quanto concerne la regolarità tecnica;

[X]-Il Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio per quanto concerne la regolarità tecnica;

Parere favorevole, per quanto di competenza, nel rispetto di quanto previsto dal "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale" adottato con D.C.C. n.29/2006 ed in particolare degli articoli: 6, 9, 17, 22, 24, 26 e 30.

[]-Il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia privata per quanto concerne la regolarità tecnica;

[]-Il Responsabile del Servizio Vigilanza-Polizia Municipale e Manutenzione per quanto concerne la regolarità tecnica;

[]-Il Responsabile del Servizio Stato civile e anagrafe per quanto concerne la regolarità tecnica;

[]-Il Responsabile del Servizio Finanziario per quanto concerne la regolarità contabile;

con votazione unanime e favorevole resa nelle forme di legge;

DELIBERA

-ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 del vigente "Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi";

per i motivi in premessa esposti che qui s'intendono riportati di:

01) -PRENDERE ATTO che con D.C.C. n.35 del 30.10.2018, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:

(omissis)

06)-APPROVARE, a seguito dell'avvenuto effetto del provvedimento di declassificazione e sdemanializzazione, pubblicato sul B.U.R. Marche n.70 del 09.08.2018 a pagg. 18152, 18153 e 18154, l'alienazione dei sotto riportati "relitti stradali":

AREA PROPRIETA' COMUNALE DA SDEMANIALIZZ. E DECLASSIFICARE		DITTA RICHIDENTE LA CESSIONE E/O PERMUTA	
Foglio	Area/Particella	Superficie	
22	-strade pubbliche A)-reliitto strada "comunale" ubicato all'interno dell'abitato della frazione Marsia, confinante: N= area di proprietà comunale; E= Fg.22, Part.288; S= Fg.22, Part.1020; O= Fg.22, Part.284;	mq.20,00 circa (da definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento)	-SILVI Francesco -SILVI Maria -GIANNETTI Angela Pia

07)-DARE ATTO che la superficie complessiva richiesta, assommante a circa mq. 20,00, dovrà definirsi in modo compiuto a seguito di regolare frazionamento;

08)-STABILIRE che il prezzo di cessione della superficie in argomento, venga disposto con successivo e separato atto, previa presentazione del suddetto frazionamento;

09)-INDIVIDUARE nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte della Ditta Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

(omissis)

02) -PRENDERE ATTO che con nota in data 28-04-2021 acclarata al protocollo comunale al n.4560 il Geom.Silvi Francesco, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, rimetteva atto di Aggiornamento Tipo Frazionamento con il quale procedeva all'aggiornamento cartografico relativo al frazionamento di un relitto stradale;

-che con nota in data 07-05-2021 acclarata al protocollo comunale al n.4981 il Geom.Francesco Silvi trasmetteva:

- Esito dell'aggiornamento Censuario a seguito di Frazionamento, nello specifico, certificato di approvazione Protocollo n.2021/AP0028244 in data 04/05/2021;

- Estratto di mappa foglio n.22 con particella costituita in evidenza;

- Visura catastale aggiornata della nuova particella n.1678;

03) -PRENDERE ATTO che conseguentemente al frazionamento del "reliitto stradale" del foglio n.22 scaturiscono le seguenti particelle:

Part. n.1678 - superficie Mq23,00 - destinazione "Relitto Stradale";

-che la particella oggetto di sdemanializzazione e cessione al richiedente è la particella n.1678 per complessivi mq 23,00;

04) -PRENDERE ATTO che il punto 07) del dispositivo della summenzionata D.G.C. n.99 del 13/07/2018, come confermato dal punto 09) del dispositivo della D.C.C. n.35 del 30/10/2018 dispone di individuare nell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio OO.PP. e Patrimonio, l'ufficio competente alla determina dei valori delle aree oggetto di richiesta di acquisto da parte della Ditta Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia;

05) -PRENDERE ATTO che il Servizio OO.PP. e Patrimonio, in attuazione a quanto sopra, con nota prot.5087 del 10/05/2021, rimetteva "Relazione di stima sul probabile valore di mercato relitto: Srada urbana comunale (cfr. art.2 comma 7 "Codice della Strada") interna all'abitato della frazione Marsia, nel tratto compreso tra le particelle nn. 282-288-1020-1123 del

foglio n.22 del Comune di Roccafluvione.”, oggetto di richiesta dei Sig.ri Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia, in attuazione delle: D.G.C. n.99 del 13.07.2018 e D.C.C. n.35 del 30.10.2018”;

-che la suddetta relazione testualmente riporta:
(omissis)”

c)-Criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato

c1)-DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO:

-considerato che con D.G.C. n.86 del 10.04.2004, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di:

(omissis)

“dover determinare i valori delle aree edificabili nel Territorio Comunale ai fini ICI, in applicazione dei valori minimi di mercato della tabella dell’Ufficio del Territorio anno 2000, in relazione alle variazioni ISTAT intercorse dal predetto anno ad oggi”;

-dato atto come sopra indicato che l’area ove è ubicato l’immobile di cui trattasi risulta avere, conformemente al nuovo P.R.G.C., la seguente destinazione urbanistica:

b1.a)-Foglio n.22, particella n.1678 con una superficie complessiva di mq.23,00:

CENTRO STORICO – “A” (Art. 31 N.T.A.)

-dato atto che la sopra descritta particella n.1678, per una superficie complessiva di mq.23,00, risulta individuata nella “Zona A – Centro Storico”, alla quale non risulta associato un relativo indice fondiario;

-dato atto che pertanto, in assenza di indice fondiario, non risulta applicabile la stima del bene sulla base dei “valori edificabili ai fini ICI”;

Per quanto sopra, si ritiene pertinente stimare il bene considerando il valore di mercato desunto dalla “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Comune Roccafluvione, Zona Capoluogo e Dintorni, relativa all’anno 2020 – Semestre 2” dell’Agenzia delle Entrate;

d)-Valore di stima

-premessi e considerato quanto sopra, ai fini della stima:

-sono stati esaminati i Valori stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio riferite al Comune di Roccafluvione, Zona “Capoluogo e Dintorni”, Codice di zona B1, Microzona catastale n.1, anno 2020 – Semestre 2, relativamente alla seguente Tipologia:

Tipologia “Abitazioni di Tipo Economico - NORMALE”, con valore di mercato compreso tra min 500 €/mq e max 690 €/mq.

Tipologia “Abitazioni di Tipo Economico - OTTIMO”, con valore di mercato compreso tra min 770 €/mq e max 990 €/mq.

Il valore considerato è il Valore Medio, tra i due stati conservativi sopra riportati pari a 737,5 €/mq;

-il Valore considerato è stato poi corretto con l’applicazione di coefficienti di ponderazione, secondo quanto riportato nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)”, nel documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, sezione “SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI” si prevedono i seguenti parametri di incidenza:

“- Descrizione (Spazio Aperto) Posti auto scoperti, incidenza 20%”;

-considerato che il riferimento del valore ponderato risulta assimilabile per caratteristiche al bene oggetto della presente stima, si ricava quanto segue:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.							
Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]		Valore considerato [€/mq]	Superficie [mq]	Incidenza	Superficie adeguata [mq]	IMPORTO TOTALE [€]
	Min	Max					
Abitazioni di Tipo Economico-NORMALE	500	690	595				
Abitazioni di Tipo Economico-OTTIMO	770	990	880				
VALORE	595	880	737,5	23,00	20%	4,60	3.392,50

MEDIO							
-------	--	--	--	--	--	--	--

Pertanto il valore del bene risulta pari a:

€ 3.392,50 (euro tremilatrecentonovantadue/50)”

(omissis)

06) -PRENDERE ATTO degli articoli 6 (Determinazione del prezzo di stima), 9 (Compiti e attribuzioni), 17 (Causa di esclusione dalla gara), 22 (Trattativa privata diretta) comma 1 lett.d), 24 (Prezzo), 26 (Contratto) e 30 (Alienazione di relitti stradali) del Reg. Com.le per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con deliberazione di C.C. n.29 del 28.09.2006;

07) -DEMANDARE, in forza, altresì, dell'art.9 (Compiti ed attribuzioni) comma 1 del Reg. Com.le per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con D.C.C. n.29 del 28.09.2006, il Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio, alla stipula del contratto di alienazione, con i Sig.ri Silvi Francesco, Silvi Maria e Giannetti Angela Pia, del relitto di cui trattasi, censito al C.T. del Comune di Roccafluvione al foglio n.22 con la particella n.1678;

08) -CONFERMARE, per quanto non in contrasto con il presente atto, quanto disposto e stabilito con le più volte richiamate deliberazioni di G.C. n.99 del 13.07.2018 e C.C. n.35 del 30.10.2018;

09) -DARE ATTO che dalla presente deliberazione non deriva, né può derivare, impegno di spesa a carico del bilancio comunale, tale da comportare copertura finanziaria da parte del Responsabile del Servizio Economico e Finanziario.

Inoltre,

LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATA la necessità di dare attuazione al provvedimento;

VISTO l'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del T.U. D.Lgs n. 267/2000

Parere del

di REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio
TROBBIANI CARLO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il SEGRETARIO
DOTT. ERCOLI PASQUALE

Il PRESIDENTE
LEONI FRANCESCO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della stessa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, trascorsi i quali sarà esecutiva nei casi di cui all'art. 134 comma 3 D.lgs. n. 1267/2000.

Li 17-05-2021

Il Segretario Comunale
DOTT. ERCOLI PASQUALE

Della presente deliberazione è data comunicazione ai capigruppo consiliari mediante elenco, ai sensi dell'art. 125 c. 1 D. Lgs. 267/2000.

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il:

- () 11-05-21 perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000;
- () 28-05-2021 per decorrenza dei termini previsti dall'art. 134, c. 3 del D.Lgs. 267/2000;

ANNOTAZIONI
