

PAVI 2019

RI) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) ALLEGATO A (INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI)



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2020-2022

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. ____ del ____/____/2020

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

13 luglio 2019

Aggiornamento:

30 dicembre 2019

Revisione:

Revisione:

Revisione:

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2020-2022

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. ____ del ____/____/2020

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

13 luglio 2019

Aggiornamento:

30 dicembre 2019

Revisione:

Revisione:

Revisione:

RI



COMUNE DI POLLENZA

provincia di Macerata
settore B "Ufficio Tecnico Comunale"

c.f. 00224000430 - piazza Libertà 16, 62010, Pollenza - e.mail info@comune.pollenza.mc.it - P.E.C. comune.pollenza.mc@legalmail.it - http: www.comune.pollenza.mc.it
tel.0733/548717-18-19-20; fax 0733/548712 - e.mail urbanistica@comune.pollenza.mc.it - territorio@comune.pollenza.mc.it - lavoripubblici@comune.pollenza.mc.it

prot.UTC 570 / 19 / B

Pollenza, 30 dicembre 2019

RIF.TO: delibera di giunta comunale n. 187 del 18/07/2019;
Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2020/2022.

OGGETTO: Decreto Legge 112/2008, convertito in legge 133/2008, art. 58.
Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari P.A.V.I. 2020-2022.
INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE

Spett.le Amministrazione Comunale
piazza Libertà 16
62010 – POLLENZA

e p.c. Spett.le Segretario Comunale
piazza Libertà 16
62010 – POLLENZA

Sommario

1	Premesse.....	2
1.1	Premessa normativa.....	2
1.2	Premessa metodologica.....	2
1.3	Premessa urbanistica.....	2
1.4	Premessa patrimoniale e di conformazione della proprietà.....	2
2	Elenco dei beni immobili inclusi nel P.A.V.I.	3
2.1	Schede descrittive dei beni.....	3
2.1.1	Scheda descrittiva del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)	3
2.1.2	Scheda descrittiva del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)	4
2.2	Schede urbanistiche.....	4
2.2.1	Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33).....	4
2.2.2	Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10).....	4
3	ALLEGATI.....	5
3.1	Estratti dai registri catastali.....	5
3.1.1	Visura catastale del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)	5
3.1.2	Visura catastale del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)	6
3.2	Estratti mappe catastali	7
3.2.1	Estratto mappa catastale del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33).....	7
3.2.2	Estratto mappa catastale del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)	7
3.3	Ortofoto.....	8
3.3.1	Individuazione del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141porz.)	8
3.3.2	Individuazione del bene n. 2 (Fg.10 mappali 212porz.-574porz.-667porz.)	8

Allegati (fuori testo)

A TABELLA RIEPILOGATIVA - ELENCO IMMOBILI

1 Premesse

1.1 Premessa normativa.

Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (di seguito PAVI) è stato introdotto dall'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16 dicembre 2009, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, della legge 133 del 2008, è stato modificato dall'art. 27, comma 7, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Il PAVI viene redatto su proposta dell'organo esecutivo di governo dell'ente territoriale (Giunta comunale) e approvato dal Consiglio comunale, e costituisce un allegato al bilancio di previsione ed in attuazione dei principi della legge n. 133/2008 *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*, e persegue gli obiettivi orientati alla valorizzazione e successiva alienazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.

1.2 Premessa metodologica.

Il PAVI è redatto partendo dalla ricognizione del patrimonio immobiliare mediante operazioni di individuazione, catalogazione e codifica dei singoli beni facenti parte del patrimonio dell'Ente, che siano suscettibili di valorizzazione poiché non funzionali o non più funzionanti alle attività istituzionali.

La finalità del PAVI è la valorizzazione del patrimonio attribuendo specifici aspetti di criticità o di opportunità che tengono conto del valore incrementabile del bene, dei costi, degli eventuali vincoli o condizioni presenti (comodati d'uso, convenzioni d'uso, contratti di locazione e loro scadenze, vincoli notarili od urbanistici sugli stessi qualora esistenti, problemi di agibilità, sicurezza, necessità di interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia, ecc), infine sono state definite le modalità per giungere alla cessione dei beni.

1.3 Premessa urbanistica.

La vigente normativa in materia di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, di cui all'art. 58 della legge n. 133/2008, come modificato ed integrato dall'art. 27 della legge 214 del 22/12/2011, stabilisce che *"la deliberazione del consiglio comunale di approvazione ... del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili"* ivi compresi, e che le medesime varianti, *"qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica"*.

La variante così disposta, ai sensi dell'art. 26ter della legge regionale n. 34/1992, necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata, nei seguenti casi:

- a) qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni;
- b) comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso in specie il presente PAVI non comporta alcuna variante allo strumento urbanistico generale del comune, cosicché non occorre prevedere alcuna procedura speciale ai sensi del combinato disposto degli articoli 26 e 26ter della legge regionale 34/1992.

1.4 Premessa patrimoniale e di conformazione della proprietà.

Il primo comma dell'art. 58 della legge 133/2008 prevede oggi che il PAVI sia redatto *"sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici"*, pertanto anche a prescindere dalle pregresse attività formali di trascrizione nei pubblici registri immobiliari e di voltura nei registri catastali.

La mera pubblicazione dell'elenco, ai sensi dei commi 3 e 4 della norma citata, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile (effetti della trascrizione), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene nei registri catastali provvedendo, qualora, necessari, alle conseguenti attività di trascrizione e voltura.

Contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

2 Elenco dei beni immobili inclusi nel P.A.V.I.

2.1 Schede descrittive dei beni

L'elenco dei beni immobili inclusi nel PAVI ai fini della loro valorizzazione mediante alienazione è quello di cui alle schede analitiche di seguito riportate.

2.1.1 Scheda descrittiva del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)

n.	foglio	mappale	
	21	141 sub 33	Totale superficie mq. 14 di cui: mq. 14 da cedersi
Si tratta di un piccolo vano, come sopra catastalmente individuato, di cui si è rilevata l'esistenza al piano primo a seguito della complessiva revisione catastale della porzione di immobile, destinata a bar, di proprietà dei sigg. Andreani nell'ambito del complesso del Teatro Comunale. Tale locale, di fatto in uso agli attuali proprietari del bar del Teatro come magazzino, è raggiungibile, al momento in via esclusiva, dallo stesso bar del Teatro mediante una piccola scala, dal bagno di servizio. Il vano, della complessiva superficie utile di 14 metri quadrati, ha un'altezza utile interna di 2,60 metri e risulta essere dotato di una finestra sul cortile retrostante il teatro comunale, presenta un pavimento costituito da piastrelle di graniglia e pareti intonacate al grezzo e tinteggiate. L'immobile è urbanisticamente compreso in zona A "Centro Storico". Sia per lo stato di fatto in cui si trova, sia per la collocazione che lo caratterizza, l'immobile in questione non appare idoneo ad assumere destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civiche funzionalmente autonome (da tempo immemore risulta di fatto accorpato all'esistente bar del teatro di cui costituisce, in tal senso, il magazzino ed il deposito), mentre può essere meglio utilizzato mediante iniziativa privata per agevolare il potenziamento dell'attività produttiva esistente. L'intero complesso del Teatro Comunale, di cui il presente immobile fa parte, è stato già oggetto di preventiva verifica dell'interesse culturale, come prescritto dall'art. 12 del decreto legislativo n. 42/2004, accertando da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche la specifica tutela ai sensi del D.M. 26/10/1985. Ai fini della sua alienazione pertanto, per l'immobile è stata già avviata la specifica procedura prevista dall'art. 55, recante "<i>Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale</i>", del codice dei beni culturali, d.lgs. 42/2004, con formale richiesta di autorizzazione al MiBACT, Direzione Regionale BBCC delle Marche con nota n. 8180 del 13/06/2016, cui ancora però non è stato dato riscontro.			

Nel caso di specie il bene in elenco, parte del patrimonio comunale, è in uso al comune da tempo remoto in quanto pertinenza dei locali annessi al Teatro ed al Cinema comunali, originariamente derivati dalla trasformazione del complesso dell'ex Monte di Pietà. Gli effetti conformativi della proprietà non discendono pertanto dal presente PAVI.

2.1.2 Scheda descrittiva del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)

n.	foglio 2	mappale 21	sub 8-10
	L'unità immobiliare di che trattasi risultava essere inserita all'interno di un complesso immobiliare costituito da un edificio bifamiliare di civile abitazione a tre piani fuori terra, oltre un livello sottotetto, risalente alla prima metà degli anni '70 del secolo scorso, situato all'interno di una corte esclusiva non recintata posta lungo la strada provinciale 108 "dei Rotelli". L'edificio presentava una struttura portante di tipo misto con pareti perimetrali portanti in muratura di mattoni in laterizio e pilastri in conglomerato cementizio armato al centro dell'immobile con travi portanti anch'esse in conglomerato cementizio armato; gli orizzontamenti risultavano costituiti da solai in laterocemento sia ai piani sia in copertura con travetti del tipo prefabbricato e pignatte in laterizio; la copertura a più falde presentava un manto di finitura in elementi prefabbricati di laterizio e le pareti esterne risultavano essere rivestite anch'esse con elementi in laterizio. L'immobile in questione, di agevole accessibilità, distando circa 30 metri dalla strada provinciale 108 "dei Rotelli", risultava essere distinto al nuovo catasto edilizio urbano del comune di Pollenza, al foglio 2 con mappale 21 e comprende 2 alloggi prevalentemente collocati al piano primo e secondo ed un garage al piano terra, oltre alla corte esclusiva di mq 1.185. L'unità immobiliare precedentemente di esclusiva proprietà del sig. Mitillo Silvano (in virtù del precedente atto rep. 4880 del 20/10/1995 a rogito del notaio Borri di Camerino, ivi registrato con n. 328 del 03/11/1995), è distinta con sub 8 (garage al piano terra, categoria C/6 di superficie pari a mq 58) e sub 10 (abitazione civile al piano terra e primo, categoria A/3 di superficie pari a mq 106, oltre balconi e terrazze per mq 24, e pertinenze al piano terra per mq 19,70). L'area di cui l'immobile fa parte è attualmente destinata a ZONA AGRICOLA normale disciplinata dall'art 26 delle N.T.A.. Sia per lo stato di fatto in cui si trova che per la posizione che la caratterizza, non appare idonea ad assumere rilevanti destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civiche, ma può essere meglio utilizzata mediante iniziativa privata attraverso la regolarizzazione degli ambiti di pertinenza dei lotti esistenti con un evidente risparmio per i costi pubblici di gestione. L'area non è soggetta né al vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42/2004, né al vincolo idrogeologico.		

Nel caso di specie il bene in elenco, parte del patrimonio comunale, è regolarmente intestato al comune di Pollenza in forza dell'atto pubblico "donazione modale" rep. 10433 del 09/04/2002 a rogito del notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche, registrato a Macerata con n. 1332 del 23/04/2002, e completato dall'iscrizione nei registri catastali, pertanto gli effetti conformativi della proprietà derivano dalla predetta documentazione e non discendono dal presente PAVI.

2.2 Schede urbanistiche.

2.2.1 Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)

La valorizzazione, nel caso di specie, non necessita dell'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica rispetto all'attuale (zona A).

L'inserimento del bene di che trattasi nel PAVI non comporta, pertanto, alcun effetto urbanistico.

2.2.2 Effetti Urbanistici PAVI per il bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)

La valorizzazione, nel caso di specie, non necessita dell'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica rispetto all'attuale (zona E).

L'inserimento del bene di che trattasi nel PAVI non comporta, pertanto, alcun effetto urbanistico.

3 ALLEGATI

3.1 Estratti dai registri catastali

3.1.1 Visura catastale del bene n. 1 (Fg.21 mappale 141 sub 33)

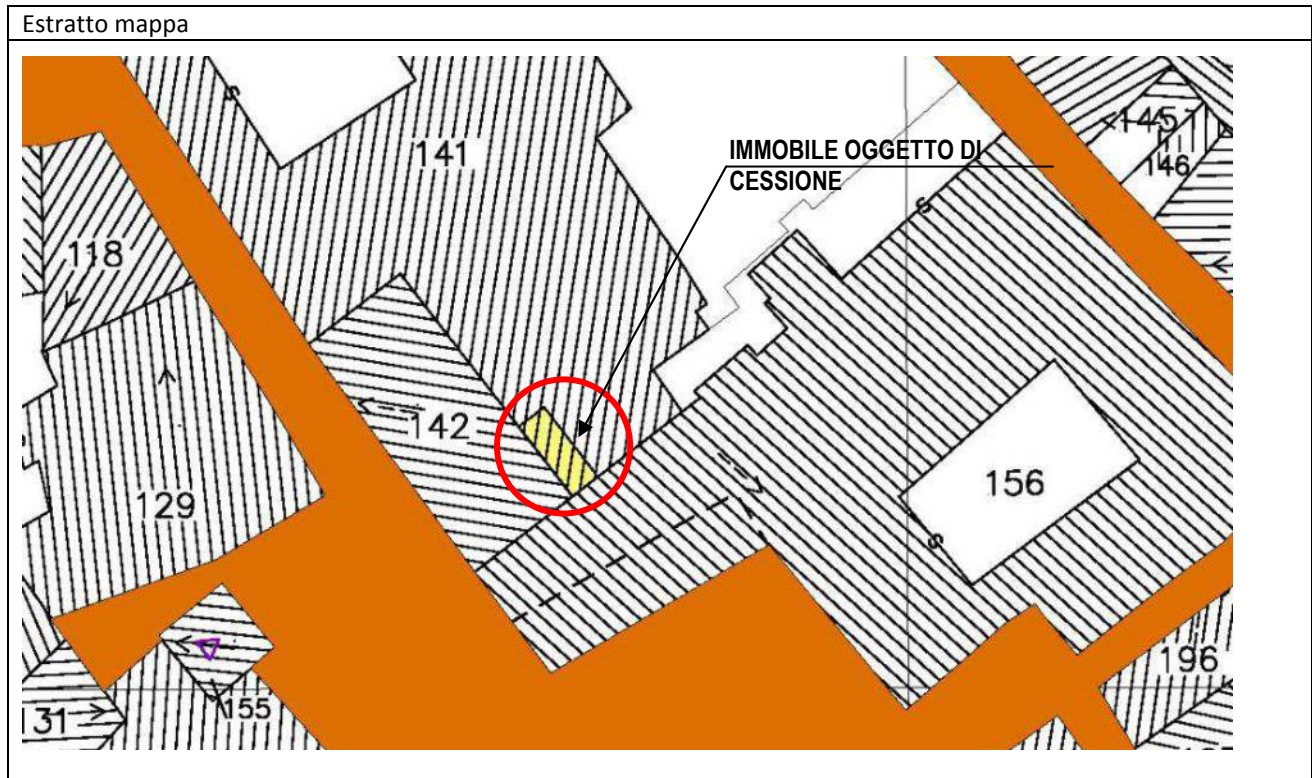
Visura sintetica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati al	13/06/2016
Nota: Si allegano di seguito le visure catastali del bene con la relativa scheda planimetrica.	

3.1.2 Visura catastale del bene n. 2 (Fg.2 mappale 21 sub 8-10)

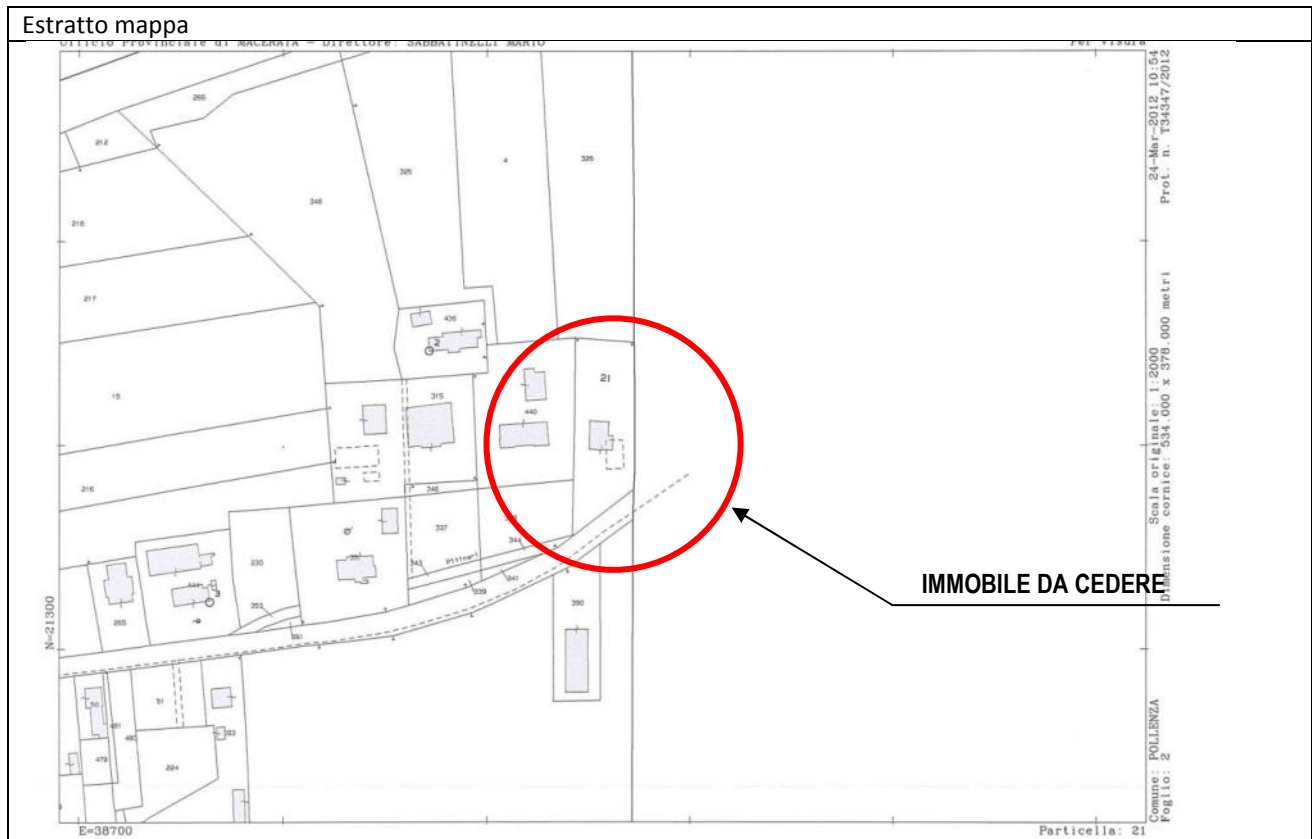
<i>Visura sintetica per immobile</i>	
<i>Situazione degli atti informatizzati al</i>	<i>15/06/2015</i>
Nota: Si allegano di seguito le visure catastali del bene con la relativa scheda planimetrica.	

3.2 Estratti mappe catastali

3.2.1 Estratto mappa catastale del bene n. 1 (Fig.21 mappale 141 sub 33)



3.2.2 Estratto mappa catastale del bene n. 2 (Fig.2 mappale 21 sub 8-10)



3.3 Ortofoto

3.3.1 Individuazione del bene n. 1 (Fig.21 mappale 141porz.)

Ortofoto



3.3.2 Individuazione del bene n. 2 (Fig.10 mappali 212porz.-574porz.-667porz.)

Ortofoto



IL RESPONSABILE SETTORE B
ing. Federico Canullo

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2020-2022

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. ____ del ____/____/2020

approvato con delibera di consiglio comunale n. ____ del ____/____/____

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

**ALLEGATO A
INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI
P.A.V.I. 2019/2021**

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

ing. Marco Orazi

Data:

13 luglio 2019

Aggiornamento:

30 dicembre 2019

Revisione:

Revisione:

Revisione:

A

SCHEMA PIANO ALIENAZIONI 2019-2021

(legge 133 del 06/08/2008, art. 58)

Allegato A

ID	DENOMINAZIONE IMMOBILE	Superficie (mq.)		Dati Catastali				VALORE DI STIMA adeguati con indici ISTAT (F.O.I.)	TIPO PROVENIENZA	UTILIZZO ATTUALE E NOTE	ANNO DI VENDITA	Destinazione di P.R.G.		VERIFICA SOPRINTENDENZA REGIONALE	ERP
		Fondiaria (TERRENO)	FABBRICATO (sup.coperta)	T/F	FOGLIO	MAPPAL	SUB					P	variante (art. 26 ter LR 34/1992)		
1	VANO ACCESSORIO (MAGAZZINO) BAR DEL TEATRO COMUNALE		13,91	F	21	141	33	€ 10.000,00	Patrimonio comunale	in uso al gestore del bar del Teatro	2020	A	NO	verifica interesse culturale definita con decreto 234 del 12/10/2012 - richiesto NULLA OSTA ALLA VENDITA (prot. 8180 del 13/06/2016)	NO
2	ALLOGGIO IN FABBRICATO BIFAMILIARE IN C.DA POTENZA 45 (mq106,00 + mq24,00 balconi) CON GARAGE/ANNESSI (mq77,70) E CORTE ESCLUSIVA (mq1185)	1.185,00	135,41	F	2	21	8 10	€ 165.500,00	atto "donazione modale" notaio Damiani rep.10433 del 09/04/2002 da Silvano Mitillo	libero	2020	E	NO		NO
								€ 175.500,00							

Pollenza, 30 dicembre 2019

Il Responsabile Settore B
ing. Federico Canullo