

Rep. n° 662
dal 09/04/03
al 22/04/03

COMUNE DI POLLENZA

(MC) 43041

COPIA DI ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 27/06/2003 n. 0022

OGGETTO :

DEFINIZIONE PROPRIETA' VARI IMMOBILI CON PARROCCHIA S.ANDREA APOSTOLO
DETERMINAZIONI

L'anno Duemilatre----- il giorno Ventisette---- del
mese di Giugno---- alle ore 16,30- , nella Sala Consiliare si è riu-
nito il Consiglio, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di
legge, in sessione ordinaria ed in prima convocazione.

Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

N.Cognome	Nome		Pr
1 VALENTINI	CLAUDIO	SINDACO	Si
2 RANZUGLIA	MARCO	CONSIGLIER	Si
3 PALMUCCI	ANTONIO	CONSIGLIER	Si
4 CERVIGNI	ISIDORO	CONSIGLIER	Si
5 CAMMERTONI	TONINO	CONSIGLIER	Si
6 GOBBI	IVO	CONSIGLIER	Si
7 CICCARELLI	FRANCO	CONSIGLIER	--
8 CERQUETELLA	GIOVANNI	CONSIGLIER	Si
9 BULGHERINI	ARMANDO	CONSIGLIER	Si
10 RIBICHINI	EDILIO	CONSIGLIER	Si
11 TARTARELLI	MICHELA	CONSIGLIER	Si
12 BRASCA	PRIMO	CONSIGLIER	Si
13 DIGNANI	GESI	CONSIGLIER	Si
14 DIGNANI	IVANO	CONSIGLIER	--
15 NARDI	FRANCA	CONSIGLIER	--
16 MACCARI	ADRIANA	CONSIGLIER	--
17 MEDEI	SARA	CONSIGLIER	Si

PRESENTI N. 13 ASSENTI N. 4

Partecipa alla seduta il Segretario Dr.:
GIATTINI ETTORE , anche con funzioni di verbalizzante.

Assume la Presidenza il Sig.:
VALENTINI CLAUDIO nella sua qualita' di SINDACO , che, di-
chiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli
intervvenuti, invita i Consiglieri a discutere in seduta pubblica
sull' argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle per-
sone dei Signori:

1) RANZUGLIA MARCO

2) MEDEI SARA

3) TARTARELLI MICHELA

Sono presenti gli assessori Bacaloni Alberto, Ricciardi Sabrina, Tartarelli Michela, Tomassini Pia Francesca.

Viene illustrata la proposta di deliberazione e quindi, previa discussione, riportata in calce al presente verbale, si procede a votazione come di seguito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che diversi immobili sia in centro storico sia nelle immediate vicinanze risultano essere stati oggetto nel passato di proposte di accordo in relazione a possibili permuta e passaggi di proprietà tra il Comune di Pollenza e la Parrocchia S.Andrea Apostolo, esaminate dal consiglio comunale con atti n.89 del 20/12/1982, n.46 del 21/3/1990, n.58 del 4/6/1991 e n.66 del 25/7/1994, peraltro mai perfezionati;
- che al fine di individuare con precisione l'oggetto della permuta, riguardante sommariamente alcuni vani collocati nel complesso edilizio lungo via Roma ospitante sia il Teatro comunale sia la Casa Parrocchiale, e due garage siti in via Roma n.116, con deliberazione di giunta comunale n.487 del 9/12/1994 si affidava al geom. Enrico Luzi di Pollenza l'incarico di redigere i necessari frazionamenti e gli eventuali rilievi topografici propedeutici al perfezionamento degli atti pubblici relativi;
- che in data 20/11/1996, il tecnico incaricato redigeva un'approfondita relazione illustrativa, acquisita al prot.n.10200 del 7/12/1996, con la quale evidenziava numerose problematiche in ordine alla definizione delle proprietà così come specificate negli atti consiliari sopra citati, tanto da rendere necessarie ulteriori ricerche catastali;
- che in data 3/3/2000 il tecnico incaricato dalla Parrocchia S.Andrea Apostolo con nota acquisita al prot.n.2197 del 3/3/2000, richiedeva al comune la conclusione della vicenda; in conseguenza della quale, durante un incontro presso l'ufficio tecnico comunale in data 22/3/2000, si definivano gli elementi rimasti irrisolti con gli atti consiliari già citati in precedenza e già individuati dal geom. Luzi per conto del comune, e si stabiliva di procedere alla completa disamina della vicenda per la conclusione definitiva del procedimento di permuta più volte approvato in consiglio;

Rilevato:

- che a seguito di un incontro preliminare presso l'ufficio del direttore generale del comune nel mese di ottobre 2002, in data 7/11/2002 si è svolto un sopralluogo congiunto comune/parrocchia rappresentati rispettivamente dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale e dal geom. Luzi e da don Roberto Angelucci e dall'arch. Riccardo Nardi al fine di individuare con precisione l'oggetto delle permuta in questione, riguardanti sommariamente alcuni vani collocati nel complesso edilizio lungo via Roma ospitante sia il Teatro comunale sia la Casa Parrocchiale, due

garage siti in via Roma e in via S. Spirito, ed alcune aree urbane situate nei pressi della Bocciofila comunale e dell'Oratorio parrocchiale;

- che a seguito di sopralluogo, con verbale prot.U.T.C.n.454/2002 del 7/11/2002 allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale, si è concordemente dato atto della possibilità di procedere alla definizione delle proprietà immobiliari rispettive del comune di Pollenza e della parrocchia S.Andrea Apostolo come di seguito sinteticamente riepilogato:

1) Complesso del TEATRO COMUNALE e della CASA PARROCCHIALE, sito in via Roma:

- i. il vano al piano primo ricavato mediante occupazione della parte terminale del corridoio di arrivo delle scale condominiali passa in proprietà esclusiva del comune di Pollenza in permuta del vano di cui al successivo punto ii);
- ii. la porzione di corridoio comune al piano terra esistente in corrispondenza del primo accesso lungo via Roma (proveniendo da piazza della Libertà) passa in proprietà esclusiva della parrocchia S.Andrea Apostolo in permuta del vano di cui al precedente punto i);
- iii. i locali al piano interrato con uscita esterna su corridoio al piano terra esistente in corrispondenza del primo accesso lungo via Roma (proveniendo da piazza della Libertà), già di proprietà della parrocchia, passa in proprietà esclusiva del comune di Pollenza in permuta dei garage esistenti al di sotto della collegiata di S.Biagio di cui al successivo punto 2.i;
- iv. la proprietà del chiostro compreso all'interno del complesso immobiliare in questione rimarrà suddivisa come indicato nella scheda catastale originaria del 1940 acquisita agli atti, ovvero in parte (verso via Roma) di proprietà esclusiva della parrocchia, ed in parte (verso il teatro) bene comune;

2) AUTORIMESSE site lungo via S.Spirito (difronte al complesso ex Casali-Battaglia) e in adiacenza alla collegiata di S.Biagio:

- i. il garage in adiacenza della collegiata di S.Biagio, con l'area di sedime risultante dalla scheda catastale originaria, passa in proprietà esclusiva della parrocchia S.Andrea Apostolo unitamente ad una servitù di passaggio verso la pubblica strada, in permuta dei locali servizi interrati nel complesso del teatro comunale di cui al precedente punto 1.iii);
- ii. l'autorimessa in via S.Spirito (difronte al complesso ex Casali-Battaglia e al di sotto del distributore di carburanti) permane esclusivamente in proprietà del comune; l'area di accesso al predetto garage unitamente all'area di sedime del muro di sostegno di viale R.Sanzio, di cui al precedente punto iv., in base agli atti in proprietà alla parrocchia, passa nella proprietà esclusiva del comune in permuta parziale di due frustoli di terreno siti a confine con il campo da calcio e con il campo da tennis della parrocchia con accesso da via Boldorini, di cui al successivo punto 3.i;

3) STRADA DI ACCESSO ALLA BOCCIOFILA DA VIA BOLDORINI, ORATORIO e ACCESSO DA VIA SANTO SPIRITO

- i. la porzione di superficie attualmente occupata dalla parte terminale del campetto da calcio passa in proprietà esclusiva della parrocchia unitamente ai due frustoli di terreno di forma triangolare individuati dalla strada di accesso alla bocciobila da via Boldorini (mediante l'allineamento costituito dai cipressi esistenti) e dalle recinzioni attuali dei campi da calcio e da tennis in parte in permuta dell'area di sedime del muro di sostegno di viale Raffaello Sanzio di cui al precedente punto 2.ii);
 - ii. la corte di pertinenza della bocciobila sul lato dei campetti da tennis e da calcio della parrocchia, così come delimitata dall'esistente cordolo in c.a.v., passa in proprietà esclusiva del comune in parziale permuta dei due frustoli di terreno di cui al precedente punto 3.i, oltre all'area di sedime del muro di sostegno di viale Raffaello Sanzio di cui al precedente punto 2.ii) e all'area per l'ampliamento di via Santo Spirito di cui al successivo punto 3.iii);
 - iii. il frustolo di terreno necessario all'ampliamento di via Santo Spirito, dall'imbocco della stessa via S.Spirito fino all'incrocio con la strada di accesso alla bocciobila (lavatoio), così come individuato dall'allineamento costituito dal piede dell'esistente muro di sostegno verde (con tazze in c.a.v.) dei garage privati al di sotto dei nuovi impianti sportivi parrocchiali, passa in proprietà esclusiva del comune in parziale permuta dei due frustoli di terreno di cui al precedente punto 3.i, oltre all'area di sedime del muro di sostegno di viale Raffaello Sanzio di cui al precedente punto 2.ii) e alla parte di corte di pertinenza della bocciobila di cui al precedente punto 3.ii);
 - iv. ai fini di una migliore divisione delle proprietà si stabilisce che il confine catastale tra l'oratorio e la bocciobila verrà individuato mediante l'allineamento costituito dal termine del cordolo in c.a.v. di cui al precedente punto 3.ii) e la metà della congiungente degli spigoli dei due fabbricati; tale allineamento verrà prolungato oltre ad intercettare gli attuali limiti catastali;
 - v. per consentire una migliore fruizione dell'oratorio parrocchiale viene stabilita la costituzione formale di una servitù di passaggio sulla strada comunale di accesso al parcheggio della bocciobila da via Santo Spirito in contropartita anch'essa delle prestazioni sopra specificate.
- che ai fini della definitiva conclusione della vicenda il geom. Enrico Luzi ha proceduto, in esecuzione dell'incarico precedentemente conferito, alla redazione di un elaborato planimetrico di dettaglio, allegato anch'esso alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale, sulla base del quale procedere con la correzione delle relative schede catastali e quindi con la stipula dell'atto pubblico, da

Copia di atto di CONSIGLIO COMUNALE

- effettuarsi a rogito del segretario comunale;
- che ai fini di una completa divisione delle proprietà appare opportuno procedere ad una permuta tra la superficie di terreno occupata dall'ampliamento della strada comunale via S.Spirito a seguito della realizzazione delle autorimesse interrate, muro a tazze prefabbricate in c.a.v. compreso, e porzione della corte compresa tra la bocciofila comunale e l'oratorio parrocchiale;

Considerato:

- che per quanto riguarda i beni immobili di cui al precedente punto 1 gli stessi risultano di difficile valutazione in ordine alla loro collocazione, alle loro concrete possibilità di utilizzo ed alla sostanziale stretta dipendenza dalle funzioni specifiche dei beni principali, di proprietà del comune e della parrocchia, di cui costituiscono pertinenze;
- che in relazione al valore delle autorimesse di cui al precedente punto 2, è già stata acquisita agli atti del comune una stima approvata dal consiglio comunale con atto n.66/1994 che valuta di maggior valore il garage sito in via Roma (a lato della Collegiata di S.Biagio), seppure, almeno allo stato attuale, in peggiori condizioni di conservazione e senza tenere conto di quanto emerso successivamente, a seguito delle ricerche catastali, in ordine alla parziale sovrapposizione dei vani in questione con l'area di esclusiva proprietà della parrocchia, per cui emerge una differenza di valore pari al 23,20% completamente annullata sulla base delle considerazioni precedentemente accennate;
- che, circa le aree indicate al precedente punto 3, le stesse risultano essere singolarmente frustoli di dimensioni assolutamente insignificanti il cui reale valore appare esclusivamente emergere in rapporto alla maggiore funzionalità delle superfici cui gli stessi, per volontà delle parti, devono essere conferiti;
- che, infine, per quanto riguarda le superfici relative al muro lungo via S.Spirito e alla corte tra l'oratorio e la bocciofila, la medesima estensione superficiale ed il carattere di pertinenzialità di entrambe le superfici in questione consente di assegnare con certezza ad entrambe il medesimo valore;

Preso atto:

- che comunque, anche ai fini della determinazione di un valore fiscale da dichiarare in sede di registrazione dell'atto pubblico di passaggio di proprietà, il tecnico incaricato geom. Enrico Luzi ha provveduto ad effettuare una stima sintetica ex novo dei predetti valori, riportati nelle tabelle allegate al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, che appaiono congrui in relazione ai consueti valori di mercato per gli immobili compravenduti nel centro storico, in base ai quali si ha un importo complessivo di euro 58.470,00, per gli immobili che passano in proprietà dal comune alla parrocchia, ed uno di euro 58.685,00, per gli immobili che passano in proprietà dalla parrocchia al comune, ovvero sostanzialmente equivalenti;
- della necessità di delegare la giunta comunale, ai fini della conclusione della presente vicenda, in ordine a:
 - > approvazione di un "regolamento condominiale" circa l'uso dei

beni comuni, così come precisati nel verbale sottoscritto e nell'elaborato grafico redatto dal geom. Enrico Luzi, soprattutto per quanto riguarda il chiostro retrostante il teatro comunale;

- > individuazione delle nuove particelle catastali dovute alle modifiche ed ai trasferimenti di proprietà approvati con il presente atto;
- dell'opportunità di stabilire un termine contenuto e certo per la conclusione dell'intera procedura, stante il notevole intervallo di tempo trascorso dall'adozione dei primi atti consiliari riguardanti la vicenda in questione senza che si siano perfezionate le procedure di passaggio di proprietà dei vari beni immobili;

Visto:

- il verbale relativo all'esame della proposta di deliberazione da parte della commissione consiliare competente;
- i precedenti atti di consiglio comunale n.89 del 20/12/1982, n.46 del 21/3/1990, n.58 del 4/6/1991 e n.66 del 25/7/1994, concernenti il medesimo argomento;
- gli artt.42 e 49 del testo unico degli enti locali approvato con decreto legislativo n.267 del 18/8/2000;

Preso atto che sulla proposta di deliberazione sono stati favorevolmente espressi i pareri richiesti dall'art.49 del Decreto Legislativo n.267 del 18/8/2000;

Con voti n. 11 favorevoli e n. 2 di astensione (Medei, Dignani G.) espressi per alzata di mano dai n. 13 consiglieri presenti di cui n. 11 votanti,

D E L I B E R A

Per i motivi di cui in narrativa:

- 1) di dichiarare le premesse e gli allegati parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2) di ratificare il verbale di accordo sottoscritto in data 7/11/2002, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, approvando quindi la permuta dei beni immobili in narrativa specificati tra il comune e la parrocchia S.Andrea Apostolo, secondo il verbale citato e con le indicazioni ed i contenuti di dettaglio della relazione e degli elaborati grafici redatti dal geom. Enrico Luzi;
- 3) di approvare conseguentemente la stima sintetica allegata alla relazione redatta dal tecnico incaricato geom. Enrico Luzi dando atto che la permuta in oggetto riguarda comunque immobili di pari valore;
- 4) di delegare la giunta comunale alla formulazione delle eventuali precisazioni e correzioni che si rendessero necessarie a seguito dell'approvazione degli elaborati catastali definitivi da redigersi a cura del geom. Enrico Luzi di Pollenza, ivi compresa l'individuazione delle nuove particelle catastali dovute alle

- modifiche ed ai trasferimenti di proprietà approvati con il presente atto, nonché all'approvazione di un "regolamento condominiale" circa l'uso dei beni comuni, con particolare riferimento all'uso del chiostro retrostante il teatro comunale;
- 5) di delegare fin da ora il funzionario responsabile dell'ufficio tecnico comunale alla sottoscrizione degli atti pubblici relativi ai passaggi in proprietà a rogito del direttore generale del comune.
 - 6) di stabilire, per le motivazioni riportate in premessa, che la conclusione del procedimento relativo alla permuta delle aree immobili tra il comune di Pollenza e la Parrocchia S. Andrea Apostolo, oggetto del presente atto, debba concludersi entro il prossimo 30/11/2003.

DISCUSSIONE:

SINDACO: si tratta di un problema annoso che dura da trenta/quaranta anni che nessuna Amministrazione prima della nostra ha cercato di risolvere ed ha trovato soluzione. Invita l'ing. Canullo ad esporre brevemente l'argomento.

ING. CANULLO: questa vicenda sembrerebbe iniziata nell'82 quando si parlava di un accordo con la Parrocchia per una permuta di proprietà per definire alcuni passaggi comuni dietro il Teatro comunale. Si sono succeduti una serie di atti tesi a modificare e correggere questo primo atto e per chiudere la vicenda si è stabilito di procedere direttamente con il Parroco, mediante un sopralluogo, andare a verificare situazione per situazione. Le situazioni evidenziate sono diverse, dovremmo essere riusciti ad individuare tutte le problematiche connesse a questi passaggi di proprietà tra Comune e Parrocchia e che in buona sostanza sono definibili in:

- i garages che sono collocati al di sotto della collegiata di San Biagio,
- i garages che sono di fronte alla palazzina Casali-Battaglia,
- una serie di locali e vani, in parte comuni ed in parte esclusivi, che sono collocati nel complesso immobiliare che comprende la Parrocchia, la casa parrocchiale ed il teatro comunale
- alcune aree che si trovano in corrispondenza della bocciofila e dell'Oratorio,
- la scarpata che dovrebbe servire per l'ampliamento di via S. Spirito.

Si è cercato di individuare catastalmente, cosa assolutamente non facile, le proprietà originarie di questi beni. I risultati di questa ricerca che è durata diverso tempo, per il Comune l'ha seguita il geom. Luzi a seguito di un incarico conferito nel 1996, si è riusciti ad individuare bene quali sono i beni di proprietà di una parte e dell'altra e con questo dato di fatto si è cercato di conseguire la maggior utilità possibile sia per il Comune che per la Parrocchia. Per il Comune si cercava di garantire gli accessi e le vie di fuga per il teatro comunale senza ledere la necessaria riservatezza della Parrocchia che affaccia sullo stesso chiostro collocato proprio dietro il teatro comunale. La scelta di uno di quei due garages cui accennavo prima andando a prendere quello che per collocazione fosse anche più idoneo ad essere utilizzato e

Copia di atto di CONSIGLIO COMUNALE

l'idea era quella di andare ad individuare quello in via S. Spirito perchè si troverebbe a ridosso della casa di riposo e consente quindi un utilizzo in relazione a quella. Per quanto riguarda invece le fasce di terreno che sono di fatto delle scarpate si sono fatte alcune permuthe in modo da garantire per delle funzioni sia di proprietà comunale che di proprietà della Parrocchia che rimanessero unitarie e cioè il campetto della parrocchia che si trova dietro l'oratorio fare in modo che abbia un ingresso autonomo ed un minimo di pertinenza intorno, di contro fare in modo che il Comune abbia la proprietà esclusiva delle scarpate su via S. Spirito per l'ampliamento previsto e speriamo presto finanziato. Si parla di valori di permuta non eccessivi di circa di 50.000 euro. Con questo atto si individuano le proprietà e successivamente la Giunta municipale adotterà tutti gli atti necessari per la definizione della questione.

DIGNANI GESI: lei signor Sindaco aveva detto che grazie al vostro intervento si è riusciti a risolvere un problema, ma da quello che risulta dall'esposizione dell'ingegnere le precedenti amministrazioni non mi sembra che erano state ferme e comunque il risultato è frutto di un lavoro che si è protratto per parecchi anni.

SINDACO: non lo avevano risolto. Noi non ci abbiamo messo nove anni, il discorso è stato ripreso da poco, si erano rotte le trattative con la precedente amministrazione e non erano state più riprese, poi il clima si è disteso e siamo riusciti a trovare una soluzione.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Parere favorevole.

Pollenza, li 23.06.2003

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to CANULLO FEDERICO

=====

Del che si è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL SEGRETARIO
F.to GIATTINI ETTORE

IL SINDACO
F.to VALENTINI CLAUDIO

E' copia conforme all'originale.
Pollenza, li / /

-7 LUG. 2003



IL SEGRETARIO

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione:

☒ viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal / /

-7 LUG. 2003

- O è stata trasmessa al CO.RE.CO. in data Prot. n.:
O ai sensi dell'art. 126, comma 1, D.Lgs. 267/2000;
O essendo pervenuta richiesta di controllo, ai sensi dell'art. 127, comma 1, D.Lgs. 267/2000.

Pollenza, li -7 LUG. 2003

IL SEGRETARIO
F.to Giattini di Ettore

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

- O decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134,c.3,D.Lgs.267/2000)
O decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che, entro lo stesso termine, sia pervenuta al Segretario richiesta di invio al controllo, ai sensi dell'art. 126, comma 1, D.Lgs. 267/2000;
O decorsi 30 giorni dalla ricezione da parte del CO.RE.CO.:
O dell'atto (art. 134, comma 1, D.Lgs. 267/2000);
O dei chiarimenti richiesti (art. 133, comma 2, D.Lgs. 267/2000) senza che ne sia stato comunicato l'annullamento;
O con la decisione del CO.RE.CO. in data prot. n.

Pollenza, li

IL SEGRETARIO
F.to