



Ufficio: PATRIMONIO-ESPROPRI-SISMA 1997

CIG:

COPIA DI

DETERMINAZIONE N. 243 DEL 18-03-2019

Oggetto: REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI COMUNALI. DECLASSIFICAZIONE STRADA VICINALE D'USO PUBBLICO SITA IN LOCALITA' GAGLIANVECCHIO (F. 50 E F. 62 DEL NCT, PARTICELLE VARIE).

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Richiamati:

- l'atto Sindacale n. 3 del 07/01/2008 di nomina a Responsabile dell'Area Tecnica;
- il Nuovo Regolamento Speciale per la Vendita di Beni Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 28/08/2013 il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 12, secondo comma della Legge 127/1997;

Premesso che:

- con nota assunta al prot. n. 13491 del 13/04/2017, il Signor Appignanesi Juri, titolare dell'azienda agricola "Appignanesi Juri", chiese di poter acquistare la strada vicinale d'uso pubblico (*caricata catastalmente al demanio stradale*) sita in Località Gaglianvecchio, riportata nell'elenco delle strade vicinali d'uso pubblico, approvato con atto Consiliare n. 146 del 12/11/1974, al n. 15: <<Gaglianvecchio – Monteverde: dalla comunale di Gaglianvecchio alla località Monteverde>>, ricadente in buona parte all'interno della proprietà dello stesso richiedente (*i restanti confinanti hanno firmato formali dichiarazioni di disinteresse all'acquisto ed alla sdemanializzazione di detta area stradale*);
- con atto n. 53 del 26/06/2017 il Consiglio comunale accolse la suddetta richiesta, ponendo le seguenti condizioni e prescrizioni:

[...]

Valore complessivo della vendita

TOTALE SUPERFICE MQ	CORRISPETTIVO UNITARIO €/MQ	VALORE AREA DA VENDERE €
3.270,00 circa	3,50	11.445,00

Modalità di vendita

La cessione si ritiene possa essere effettuata con la procedura prevista dall'art. 9) lettera c) "trattativa privata diretta" del Regolamento Speciale per la vendita di beni immobili, approvato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 28/08/2013;

Prescrizioni per la cessione

L'area oggetto di declassificazione e successiva vendita non ha potere edificatorio, neppure in aggiunta alla cubatura già esistente.

La vendita non comporta la creazione di fondi o proprietà intercluse, ma avviene allo stato di fatto e di diritto riguardo alla eventuale esistenza di servitù di qualsiasi genere derivanti da servizi di rete pubblici e/o privati (elettrici, idrici, di fognatura, telefonici ecc.) presenti nel sottosuolo per i quali l'acquirente si



impegna ad istituire fin d'ora, nell'atto di rogito, formale servitù in favore della proprietà dei servizi o del gestore, siano essi pubblici e/o privati." [...]

- il Servizio Patrimonio, Espropri, Sisma, con raccomandata a.r. prot. n. 36361/54 dell'11/12/2017, sulla base del vigente Regolamento, chiese al Signor Appignanesi Juri: la conferma dell'interesse all'acquisto dell'area di cui trattasi, il frazionamento dell'area, il deposito cauzionale di € 300,00 e la dichiarazione di assunzione a proprio carico di tutte le spese annesse e connesse al trasferimento della proprietà;
- il Geom. Luca Rinaldi, con pec del 20/12/2017, trasmise copia della dichiarazione del Signor Appignanesi Juri di conferma dell'interesse all'acquisto;
- il richiedente provvide a trasmettere in data 06/09/2018 (*protocollo di arrivo n. 28021*) i frazionamenti dell'area (*ex strada*) oggetto di alienazione redatti dal Geom. Luca Rinaldi ed approvati dall'Agenzia del Territorio di Macerata rispettivamente in data 21/06/2018 (*prot. n. 2018/36250*) ed in data 04/07/2018 (*prot. n. 04/07/2018*) e la copia del bonifico ordinario - distinta n. 37 del 31/12/2017 attestante l'avvenuto pagamento del deposito cauzionale di € 300,00 a favore del Comune;

Dato atto che:

- in fase di verifica dei suddetti frazionamenti, si è constatato che l'intero percorso della ex strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio, per il quale il Consiglio comunale con la deliberazione n. 53 del 26/06/2017 ha autorizzato la sdemanializzazione e la vendita, oltre che alle sopra individuate particelle n. 383 del foglio n. 62 e nn. 269, 270 e 271 del foglio n. 50, comprende anche la particella n. 284 del foglio n. 62 della superficie di mq 200, la quale risulta essere stata catastalmente numerata e classificata dal 16/04/1997 come "*reliitto stradale*" a seguito di una "*variazione geometrica*" in atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Macerata - (*n. 903.1/1997*);
- il Servizio Patrimonio, essendo detta particella n. 284 inglobata nella proprietà del Signor Lucentini Samuele (*F. 62, pp. 286, 28, 289*), ha provveduto a richiedere delucidazioni al tecnico Geom. Rinaldi Luca il quale, con email del 20/10/2018, ha precisato quanto segue: "*per quanto riguarda la p.lla 284 del foglio 62 non sarà oggetto di compravendita con Juri Appignanesi perché è la vecchia strada che ora fa parte della corte di Lucentini ed eventualmente dovrete venderla a Samuele Lucentini*";
- il Signor Lucentini Samuele, informato dei fatti, con nota pervenuta in data 22/10/2018 al protocollo n. 37801 ha richiesto di poter acquistare detto piccolo tratto della ex strada vicinale d'uso di Gaglianvecchio;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 334 del 12/11/2018 è stata accolta la richiesta avanzata dal Signor Lucentini Samuele in data 22/10/2018 (*prot. n. 37801*) ed autorizzata la vendita allo stesso del suddetto piccolo tratto della dismessa strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio (*F. 62 - p. 284*);
- con il medesimo atto n. 334/2018, sono stati approvati i sopra richiamati tipi di frazionamento predisposti dal libero professionista, Geom. Rinaldi Luca, nei quali sono riportate le particelle di terreno costituenti i tratti dell'ex strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio da alienare rispettivamente:

al Signor Appignanesi Juri

Foglio	Particella	Superficie in mq.
62	383	700
50	269	70
50	270	100



50	271	1.355
Totale mq.		2.225

al Signor Lucentini Samuele

Foglio	Particella	Superficie in mq.
62	284	200

- ai sensi dell'art. 8 del suddetto Regolamento, la deliberazione comunale n. 334 del 12/11/2018 ed i citati elaborati catastali sono restati in deposito per quindici giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale;
- durante tale periodo di deposito, non sono stati presentati opposizioni o rigetti da parte degli interessati ;
- il prezzo di cessione delle aree oggetto di alienazione, in base al prezzo unitario al mq. stabilito con l'atto consiliare n. 53 del 26/06/2017 sopra richiamato, viene quantificato come di seguito indicato:
 - corrispettivo di vendita: € 3,50/mq;
 - area da cedere al Signor **Appignanesi Juri**: mq 2.225 (particelle n. 383 del foglio n. 62 e nn. 269, 270 e 271 del foglio n. 50);
 - corrispettivo che il Signor **Appignanesi Juri** dovrà pagare per l'area oggetto di cessione ($mq\ 2.225 \times 3,50\ €/mq$) = € 7.787,50;
 - area da cedere al Signor **Lucentini Samuele**: mq 200 (particella n. 284 - del foglio n. 62);
 - corrispettivo che il Signor **Lucentini Samuele** dovrà pagare per l'area oggetto di cessione ($mq\ 200 \times 3,50\ €/mq$) = € 700,00;

Tutto ciò premesso;

Preso atto che l'alienazione dell'intero percorso della dismessa strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio non soggiace al vigente divieto introdotto dall'art. 12 . co. 1-quater – del D.L. 06/07/2011 N. 98 (convertito, con modificazioni, dalla legge 15/07/2011, n. 111), come modificato dall'art. 10-bis del D.L. 08/04/2013 n. 35 (convertito con legge 06/05/2013 n. 64), che riguarda espressamente ed esclusivamente gli acquisti immobiliari a titolo oneroso;

Visto il parere n. 510 adottato il 02/07/2004 dalla Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in riferimento al fatto che, come anche desumibile dalla nota esplicativa prot. 12.089 dell'Ufficio Legislativo del Ministero per i Beni Culturali, la cessione dei nudi terreni, in mancanza di un notorio e palese collegamento con la storia, non può rivestire, di per sé, un interesse culturale, tanto da non doversi applicare la procedura autorizzatoria prevista dal vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, introdotto dal D. Lgs. 22/01/2004 n. 42;

Richiamati:

- la deliberazione di Giunta Regionale n. 639 del 3.4.2002 concernente “*Leggi regionali n. 38/1998, n. 45/1998, n. 13/1999 e n. 10/1999 – Conferimento delle funzioni amministrative agli Enti locali e trasferimento dei beni e delle risorse finanziarie, umane, organizzative e strumentali correlate*”;
- gli artt. 2 e 3 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo C.d.S. (D.P.R. n. 495/1992 – classificazione/declassificazione strade);



- il regolamento per la vendita di beni immobili comunale, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 32 del 22.5.2007 ai sensi dell'art. 12, secondo comma, della Legge n. 127/1997;
- il D. Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

DETERMINA

- 1) Di approvare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di **sdemanializzare e trasferire al patrimonio disponibile del Comune il relitto della vecchia ex strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio, individuato catastalmente come di seguito indicato:**

Foglio	Particella	Superficie in mq.
62	383	700
50	269	70
50	270	100
50	271	1.355
62	284	200
Totale mq.		2.425

- 3) Di dare atto che **detto relitto della vecchia ex strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio sarà alienato come di seguito indicato:**
 - Tratto da alienare al Signor Appignanesi Juri, nato a San Severino Marche il 30/11/1982 ed ivi residente in loc. Gaglianvecchio n. 39 (C.F.: *PPGJRU82S30I156F*):

Foglio	Particella	Superficie in mq.
62	383	700
50	269	70
50	270	100
50	271	1.355
Totale mq.		2.225

- Tratto da al Signor Lucentini Samuele, nato a San Severino Marche il 24/08/1973 ed ivi residente in via Brunelleschi n. 9 int. 2 (C.F.: *LCNSML73M24I156U*);

Foglio	Particella	Superficie in mq.
62	284	200

- 4) Di stimare come di seguito indicato il prezzo di cessione delle aree, in base al prezzo unitario al mq stabilito con l'atto consiliare n. 53 del 26/06/2017:
 - corrispettivo di vendita: € 3,50/mq;
 - area da cedere al Signor Appignanesi Juri: mq 2.225 (particelle n. 383 del foglio n. 62 e nn. 269, 270 e 271 del foglio n. 50);
 - corrispettivo che il Signor Appignanesi Juri dovrà pagare per l'area oggetto di cessione ($mq\ 2.225 \times 3,50\ €/mq$) = € 7.787,50;
 - area da cedere al Signor Lucentini Samuele: mq 200 (particella n. 284 - del foglio n. 62);
 - corrispettivo che il Signor Lucentini Samuele dovrà pagare per l'area oggetto di cessione ($mq\ 200 \times 3,50\ €/mq$) = € 700,00;



- 5) Di dare atto che i citati valori di vendita saranno da ritenersi utili ai fini del rogito notarile (*espletamento degli obblighi tributari in sede di registrazione, voltura e trascrizione del contratto, una volta sottoscritto*) ed al fine della variazione (*decremento*) della corrispondente voce dell'inventario dei beni immobili del Comune;
- 6) Di accertare in entrata la somma complessiva di € 8.487,50 dovuta dai Signori Appignanesi Juri e Lucentini Samuele per l'acquisizione delle suddette aree con imputazione al Capitolo di Entrata n. 526/00 competenza anno 2019;
- 7) Di prendere atto che detto percorso stradale confina, oltre che con altre strade, con terreni e fabbricati distinti in catasto ai Fogli nn. 50, 62 e 37, con le seguenti particelle:

FOGLIO N°	PARTICELLE N°	PROPRIETA'
50	10, 11, 166, 167, 242, 250,254	Appignanesi Juri
62	55, 60, 40, 226	Appignanesi Juri
37	97, 122, 168, 170, 180, 182, 183, 218, 223, 228, 229	Appignanesi Juri
50	25, 16, 190, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235	Appignanesi Leonida
62	286, 288, 289	Lucentini Samuele
62	54, 285, 287, 290, 291, 292, 293	Leoni Karim, Leoni Sara, Limane Saadia
62	87	Appignanesi Gino – Arcifava Maria

Il Sig. Appignanesi Juri ha trasmesso formali dichiarazioni dei confinanti (*conservate agli atti del Servizio Manutenzioni*) dalle quali risulta il loro disinteresse all'acquisto e alla sdemanializzazione delle aree stradali che lo stesso acquisterà. Per quanto attiene la particella di terreno oggetto di acquisto da parte del Signor Lucentini Samuele, la stessa risulta essere confinante con altre strade e con aree di proprietà dello stesso richiedente;

- 8) Di individuare nel Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Andrea Pancalietti, il Responsabile del Procedimento;
- 9) Di pubblicare per 10 giorni consecutivi all'Albo Pretorio di questo Ente la determinazione di declassificazione della medesima area, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento per la vendita dei beni immobili del Comune;
- 10) Di dare atto che l'alienazione delle aree costituenti l'intero percorso della dismessa strada vicinale d'uso pubblico di Gaglianvecchio non comporta la creazione di fondi o proprietà intercluse ed avviene allo stato di fatto e di diritto, comprese eventuali servitù di qualsiasi genere derivanti da servizi di rete pubblici e/o privati (*elettrici, idrici, di fognatura, telefonici, ecc.*) presenti nel sottosuolo;
- 11) Di stabilire che la vendita in parola avverrà mediante atto pubblico e che per il Comune interverrà alla firma il Responsabile dell'Area Tecnica, dando atto che tutte le spese annesse e connesse, nessuna esclusa, saranno integralmente a carico dei Signori Appignanesi Juri e Lucentini Samuele;
- 12) Di confermare le condizioni/prescrizioni riportate nell'atto consiliare n. 53 del 26/06/2017 e nella delibera di Giunta comunale n. 334 del 12/11/2018;
- 13) Di stabilire che il presente atto venga:
 - ❖ pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche;
 - ❖ trasmesso, entro un mese dalla pubblicazione al Ministero del LL.PP. – Ispettorato generale per la Circolazione e la Sicurezza Stradale di Roma, per la registrazione nell'Archivio



Nazionale delle Strade di cui all'art. 226 del Codice, ai sensi dell'art. 3, comma 4 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495.

- 14) Di dare atto che il presente atto ha efficacia dall'inizio del secondo mese successivo a quello della sua pubblicazione nel B.U.R. Marche, ai sensi dell'art. 3, comma 5 del D.P.R. 495/1992;
- 15) Di dare atto infine che:
 - l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa, di cui all'Art. 147-bis, comma 1 del T.U.E.L, è insito nella sottoscrizione del presente provvedimento, al momento della sua adozione, da parte del Responsabile dell'Area, sottoscrizione con la quale viene anche implicitamente dichiarata la regolarità e correttezza delle relativa azione amministrativa;
 - l'esercizio del controllo preventivo di regolarità contabile ai sensi dell'Art. 147-bis, comma 1, 2° periodo del D.Lgs. 267/2000, è espresso dal Responsabile del servizio finanziario, mediante formulazione del visto di regolarità contabile, allegato alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale.



Visti i seguenti pareri resi ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000.

Parere di regolarità tecnica del responsabile dell'Area: Favorevole

San Severino Marche, li 18-03-2019

Il Responsabile dell'Area
f.to PANCALLETTI ANDREA

Parere di regolarità contabile del responsabile Area Finanziaria: Favorevole

San Severino Marche, li 18-03-2019

Il Responsabile dell'Area Finanziaria
f.to PIERETTI CRISTINA

Viene assunto l'atto ai sensi dell'art. 183, comma 9 del T.U.E.L.

San Severino Marche, li 18-03-2019

Il Responsabile dell'Area
f.to PANCALLETTI ANDREA

Si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della presente determinazione, che pertanto, in data odierna diviene esecutiva.

San Severino Marche, li 18-03-2019

Il Responsabile Area Finanziaria
f.to PIERETTI CRISTINA

La suesposta determinazione è divenuta esecutiva e ne viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Li, Il Funzionario

Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 29-05-19 al 12-06-19 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, 13-06-19

Il Funzionario
f.to

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario