



**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N. 161 del 15-05-2018**

Oggetto:
**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE. PROCEDURA DI DECLASSIFICAZIONE AREE SITE IN LOC.
PAROLITO. APPROVAZIONE ELABORATI CATASTALI.**

L'anno duemiladiciotto il giorno quindici del mese di maggio, alle ore 12:40, nella Residenza municipale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale, nelle persone dei signori:

Piermattei Rosa	SINDACO	P
Bianconi Vanna	VICE-SINDACO	P
Antognozzi Tarcisio	ASSESSORE-CONSIGL.	P
Bianchi Sara Clorinda	ASSESSORE-CONSIGL.	P
Orlandani Jacopo	ASSESSORE-CONSIGL.	P
Paoloni Paolo	ASSESSORE-CONSIGL.	P

Assegnati n. 6. In carica n. 6. Assenti n. 0. Presenti n. 6.

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il SEGRETARIO COMUNALE Dott. Scuderini Venanzio

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la Sig.ra Piermattei Rosa, nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta comunale alla discussione sull'oggetto sopra indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente relazione del Responsabile dell'Area Tecnica:

Oggetto: Art. 8 Regolamento per la vendita di beni immobili del Comune. Procedura di declassificazione area sita in loc. Parolito. Approvazione elaborati catastali.

Premesso che, con nota prot. n. 31416 del 19/10/2017, il Signor Forconi Alberto, nato a San Severino Marche il 02/12/1947, in qualità di comproprietario per 3/9 dell'edificio sito in loc. Parolito (NCEU f. 157 – p. 157) ed incaricato, con formale mandato pervenuto al protocollo n. 37117 del 15/12/2017, dagli altri comproprietari, aventi causa, signori:

- FORCONI SILVANO nato a San Severino Marche il 04/06/1942 (comproprietario per 3/9);
- FORCONI CLAUDIO nato a San Severino Marche il 10/10/1965 (comproprietario per 2/9);
- PAOLONI ANNA nata a San Severino Marche il 04/11/1941 (comproprietaria per 1/9);

ha richiesto di acquisire le seguenti aree site in loc. Parolito e precisamente: porzioni di area distinte in catasto al foglio 157 con le particelle n. 519 (relitto stradale) e n. 520 (area occupata con l'ampliamento del fabbricato di proprietà dei richiedenti f. 157 - p. 157), già frazionate, della superficie complessiva di mq 110 e porzione di area occupata con la scala esterna dell'edificio sopra indicato (f. 157 – p. 157), graficamente stimata in mq 6,00, da determinarsi precisamente con la stesura del necessario frazionamento catastale;

Considerato:

- Che in data 17/04/1952 l'allora proprietario del suddetto fabbricato individuato al foglio n. 157 del NCEU con la particella n. 157, Signor Forconi Mario [deceduto in data 20/04/1190. Eredi: Forconi Alberto, Forconi Silvano e Forconi Marcello (deceduto in data 21/09/2003: eredi Signori Forconi Claudio e Paoloni Anna)] chiese l'autorizzazione per l'ampliamento del medesimo immobile (domanda presente agli atti dell'Ufficio Urbanistica) su porzione di area demaniale strada o spazio pubblico;
- Che, in data 05/02/1954, fu redatto dall'ufficio tecnico comunale il tipo di frazionamento n. 7/198-55 riguardante il distacco di una porzione di mq 30,00 dalla superficie stradale, antistante il fabbricato di proprietà del richiedente (Di detta superficie, come evidenziato dal richiedente nell'istanza inoltrata in data 19/10/2017, non risulta delibera consiliare di sdemanializzazione e vendita, né i Sig.ri Forconi sono in condizioni di produrre ricevuta di eventuale pagamento dell'area per l'acquisizione da parte dell'allora proprietario Sig. Forconi Mario);
- Che, in data 02/04/1968, il Signor Forconi Mario presentò domanda di costruzione di una scala esterna sul lato ovest della particella n. 157, ricadente sempre su area destinata a strade e, dopo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 07/11/1968, ottenne la licenza edilizia in data 10/12/1969;
- Che, nell'anno 1968, lo stesso Sig. Forconi Mario (con altri privati della frazione di Parolito), inoltrò domanda per l'acquisizione di aree di relitti stradali, tra le quali anche la porzione di area relativa alla realizzazione della scala esterna;
- Che, dette aree di relitti stradali, vennero individuate in una planimetria redatta dall'ufficio tecnico comunale e, nello specifico, quelle riguardanti il Sig. Forconi Mario vennero riportate



nella citata planimetria con l'indicazione delle particelle n. 156 ½ per il relitto stradale confinante con le particelle n. 155 e n. 156 e con l'indicazione 157 ½ per l'area su cui attualmente insiste la scala esterna;

- Che, in data 07/11/1968, con deliberazione n. 109 del 7/11/1968, il Consiglio Comunale approvò la vendita a trattativa privata delle suddette aree;
- Che, in data 21/04/1969, fu redatto dall'ufficio tecnico comunale il tipo frazionamento n. 14-234-1969, in attuazione della citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 109/1968;
- Che tale frazionamento risulta difforme alla delibera n. 109/1968 ed alla rappresentazione planimetrica dell'allegato 3, relativa alla richiesta di realizzazione della scala esterna, in quanto nel frazionamento è stata riportata con la dizione particella n.157½, anziché l'area della scala (*che è stata completamente omessa dal frazionamento*), l'area occupata dal precedente ampliamento del fabbricato di cui al punto A) di mq 50,00, attualmente censita in catasto terreni come segue:

Foglio n°	Particella n°	Attuale Proprieta' – Qualita'	Superfic. Mq
157	520	Comune di S. Severino Marche - Relitto stradale	50,00

- Che, in data 30/04/1971, per il fabbricato in parola, fu presentata domanda per l'esecuzione di lavori di ampliamento, a cui fece seguito il rilascio della licenza edilizia n. 3706 del 15/05/1971;
- Che, in data 21/06/1986, fu richiesta l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione solaio tetto in legno con solaio in laterizio armato e di sistemazione di intonaco esterno, autorizzati con concessione edilizia n.11712 del 13/06/1986 e che il progetto allegato alla richiesta di concessione riportava esattamente l'attuale configurazione esterna del fabbricato di cui trattasi;

Rilevato che - per l'area stradale occupata con la scala per una superficie di circa mq 6.00 - gli attuali proprietari nella richiesta inoltrata in data 19/10/2017 hanno evidenziato di non essere in possesso dell'eventuale quietanza di pagamento (*che dovrebbe presumibilmente essere stata evasa nell'anno 1969, come risulta da una quietanza reperita e rilasciata ad altro privato che ha acquistato uno dei relitti stradali comunali di cui alla più volte citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 109/1968*) ed hanno chiesto la ricerca dell'esistenza di tale quietanza di pagamento negli archivi comunali (*ricerca effettuata dal Responsabile del Servizio Manutenzioni sia presso gli archivi del Municipio sia presso l'archivio storico del Palazzo ex IPJA femminile, senza riuscire a trovare traccia di un eventuale quietanza di pagamento delle aree in relazione*);

Visto che, come sopra evidenziato, nel corso degli anni l'occupazione dell'area stradale con l'ampliamento del fabbricato è di fatto stata assentita più volte con gli atti emessi dal Comune (*es.: concessione edilizia n. 11712 del 13/06/1986*);

Dato atto:

- Che con deliberazione n. 76 del 28/12/2017, il Consiglio comunale, tenuto conto dei precedenti sopra riportati, ha aderito alla richiesta inoltrata dal Signor Forconi Alberto in data 19/10/2017 (*prot. n. 31416*), stabilendo nel contempo le seguenti prescrizioni/condizioni:

[...]

Modalità di vendita

La vendita dei relitti stradali occupati, come richiesto nella domanda avanzata dal Sig. Forconi Alberto, dovrà essere effettuata secondo le seguenti modalità:

AREA DA VENDERE AL SIG. FORCONI ALBERTO



Foglio n°	Particella n°	Attuale Proprieta' – Qualita'	Superfic. Mq
157	519	Comune di S. Severino Marche - Relitto stradale	60,00

AREE DA VENDERE AI SIG.RI:**FORCONI ALBERTO** - comproprietario per 3/9**FORCONI SILVANO** comproprietario per 3/9**FORCONI CLAUDIO** comproprietario per 2/9**PAOLONI ANNA** comproprietaria per 1/9

Foglio n°	Particella n°	Attuale Proprieta' – Qualita'	Superfic. Mq
157	520	Comune di S. Severino Marche - Relitto stradale (occupato con l'ampliamento del fabbricato)	50,00
157	Senza numero	Porzione di area stradale da frazionare (occupata con la scala esterna)	6,00

Prezzo unitario area comunale occupata con il fabbricato

Per quanto riguarda la cessione dell'area occupata con il fabbricato, di fatto la vendita riguarda la cessione dell'area e della sovrastante porzione di fabbricato, porzione di fabbricato che non può essere e non viene valorizzata perché costruita a sole spese del privato.

La valutazione tiene conto invece del prezzo al metro quadrato dell'area occupata e per la sua stima si ritiene di dover far riferimento alle seguenti vendite similari avvenute di recente e riguardanti sempre la cessione di aree pubbliche occupate con fabbricati e/o manufatti, per le quali sono stati stabiliti i seguenti prezzi che si riportano per opportuna conoscenza:

DELIBER A C.C. N°/anno	PRIVATO RICHIEDENTE	UBICAZIONE FABBRICATO Loc./ Via	TIPOLOGIA FABBRICAT O	SUPERF. MQ	PREZZO AREA OCCUPAT A €/mq	VALORE TOTALE VENDIT A €
17/2013	Caporaletti Ulisse	Parolito	Abitazione	8,00	200,00	1.600,00
60/2013	Giachetti Francesca	Ponte S. Antonio	Abitazione	12,00	200,00	2.400,00

Per la valutazione dell'area pertanto si ritiene di dover fare riferimento al prezzo di €/mq 200,00 fissato nell'anno 2013 sia per l'area comunale (strada) occupata sempre con una porzione di fabbricato di civile abitazione in località Parolito che per l'area occupata in Via Ponte S. Antonio.

Detto prezzo va però ridotto rispetto a quelli presi come base tenendo conto dei seguenti fattori riduttivi:

- Assenza di appetibilità sul mercato se non per il richiedente.
- superficie rilevante rispetto alle aree sia di Parolito che di Ponte S. Antonio (mq 50,00 contro mq 8,00 e mq 12,00).
- area ubicata al di fuori del centro urbano, in una frazione posta a circa 5 chilometri dal capoluogo e quindi meno appetibile rispetto a quella di Ponte S. Antonio.

Tenuto conto di detti fattori riduttivi il prezzo dell'area occupata con la porzione di fabbricato può essere congruamente ridotto del 50% e fissato definitivamente ad €/MQ 100,00.

Prezzo unitario a mq del relitto stradale (Foglio 157 – Particella 519)

Per quanto riguarda il prezzo a metro quadrato dell'area stradale da vendere ai richiedenti, si ritiene congruo far riferimento al prezzo unitario di € 6,69/MQ applicato per la regolarizzazione della strada comunale di



Serrabassa tramite permuta di aree stradali con rilevante superficie acquisita dal comune rispetto a quella ceduta ai privati (proposte di C.C. n. 72 e 73 del 06/11/2017).

Detto prezzo va però rettificato in aumento in considerazione della modesta estensione dell'area rispetto al beneficio che ne deriva al valore del fabbricato e tenuto conto anche di precedenti deliberazioni di consiglio che per relitti stradali di rilevante superficie hanno fissato il prezzo in €/MQ 11,36, **si ritiene congruo fissare definitivamente il valore a mq del relitto stradale in €/mq 15,00.**

Valore complessivo delle vendite

Di seguito, si riportano i valori della vendita delle tre distinte aree di proprietà comunale:

AREA DA VENDERE AL SIG. FORCONI ALBERTO					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	519	Relitto stradale	60,00	15,00	900,00 (valore definitivo calcolato con reale superficie catastale)

AREE DA VENDERE AI SIG.RI:					
FORCONI ALBERTO - comproprietario per 3/9 FORCONI SILVANO comproprietario per 3/9 FORCONI CLAUDIO comproprietario per 2/9 PAOLONI ANNA comproprietaria per 1/9					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	520	Relitto stradale (occupato con l'ampliamento del fabbricato)	50,00	100,00	5.000,00 (valore definitivo calcolato con reale superficie catastale)
157	Senza numero	Porzione di area stradale da frazionare (occupata con la scala esterna)	6,00	100,00	600,00 (Il valore definitivo sarà quello risultante dal calcolo effettuato con le precise superfici che risulteranno all'atto del frazionamento catastale)

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 le cessioni

- a) *Le aree stradali oggetto di declassificazione e successiva vendita non hanno potere edificatorio, neppure in aggiunta alla cubatura già esistente.*
- b) *La vendita non comporta la creazione di fondi o proprietà intercluse, ma avviene allo stato di fatto e di diritto.*
- c) *La vendita avviene ugualmente 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 gli acquirenti si impegnano 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.*
- d) *A carico dei richiedenti dovranno essere poste tutte le spese necessarie per certificati, frazionamenti, stipula dell'atto pubblico e per qualsiasi altra incombenza prevista dalle vigenti normative per il trasferimento delle proprietà.*
- e) *I richiedenti dovranno versare presso la Tesoreria Comunale, gestita dalla locale Banca Marche, la cauzione di Euro 300,00, così come previsto dall'art. 16 del Regolamento.*
- f) *A carico del comune resterà il solo onere della pratica di declassificazione, come previsto dall'art.8 della deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 28/08/2013."*[...]

- Che, nello stesso atto consiliare, viene altresì riportato il seguente parere del Responsabile dell'Area Urbanistica:

[...] *"Il fabbricato oggetto della presente richiesta risulta ampliato completamente su area pubblica mentre il progetto assentito dall'Ufficio mostra l'intero fabbricato (compreso il suo ampliamento oggetto della richiesta e della Licenza n. 3706/1971) su area privata (part 157) generando una errata interpretazione del procedimento e del parere espresso senza il preventivo e necessario Nulla Osta del Consiglio Comunale proprietario dell'area abusivamente occupata.*

Sul progetto erroneamente presentato con un rilievo scorretto o scorrettamente posizionato in corso dei lavori, l'Ufficio si era comunque espresso in senso contrario per la insufficiente distanza da altri fabbricati.

Allo stato essendo trascorsi oltre trenta anni dalla illecita realizzazione di un ampliamento di un fabbricato preesistente e privato su area pubblica, non avendo le opere creato contenzioso né proteste da parte degli altri abitanti e non rilevando un notevole interesse pubblico per ordinare il ripristino della originaria situazione, si ritiene dover procedere ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i. ritenendo che la parziale difformità rilevata sull'immobile non possa essere fatta oggetto di provvedimento di "demolizione" senza arrecare "pregiudizio della parte eseguita in conformità" e quindi debba essere applicata "una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale".

Va ovviamente determinata la "parte eseguita in difformità" sulla quale deve essere applicata e comminata la sanzione e, stante l'avvenuto rilascio della Licenza Edilizia sopra citata, le opere difformi non costituiscono nuova volumetria ma semplice traslazione del fabbricato dal fondo privato su parte dell'area pubblica coincidente con quella porzione di area di cui si chiede la vendita.



Conseguentemente l'aumento del valore venale può essere stimato al valore della corrispondente area privata che non è stata occupata dal fabbricato (per l'illecita delocalizzazione sull'area pubblica) e quindi la sanzione da comminare ex art. 34 del citato DPR. 380/01 può essere determinata per un importo pari al doppio dell'indennità stimata dal Servizio Manutenzioni per il relitto stradale richiesto e quindi pari ad euro 100 per ogni mq., che raddoppiato porta una sanzione unitaria di euro 200 per ogni mq.

Pertanto la sanzione da comminare e da incassare unitamente alla indennità appresso stimata per il relitto è pari a (50 mq. x 200 euro/mq) = EURO 10.000,00.

Ove l'interessato non corrispondesse la somma indicata si dovrà procedere alla emissione di un atto ingiuntivo dell'importo sopra determinato per l'illecita occupazione di suolo pubblico.

Fermo restando quanto sopra indicato e **disposto NULLA OSTA ai fini urbanistici per la cessione dell'area e per il mantenimento dell'edificio nella sua attuale posizione purché venga preventivamente corrisposta la sanzione sopra determinata.**"[...];

- che il Servizio Patrimonio, Espropri, Sisma, con raccomandata a.r. prot. n. 811/54 del 10/01/2018, sulla base del vigente Regolamento, ha richiesto ai Signori Forconi Alberto, Forconi Silvano, Forconi Claudio e Paoloni Anna: la conferma dell'interesse all'acquisto dell'area di cui trattasi, il relativo frazionamento, 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;
- che i richiedenti hanno provveduto a trasmettere quanto richiesto, inoltrando rispettivamente: in data 23/01/2018, prot. n. 2149, la dichiarazione sull'assunzione delle spese a proprio carico e la bolletta n. 570, rilasciata in data 23/01/2018 dalla Tesoreria – UBI Banca di San Severino Marche, relativa al versamento della cauzione di € 300,00; in data 26/03/2018, prot. di arrivo n. 8307, la documentazione catastale (tipo mappale n. 2018/6716 approvato in data 13/02/2018 e pratica Docfa n. MC0014024 relativa alla costituzione di porzioni di fabbricato), redatta dal libero professionista Geom. Miconi Marco;
- che, con i suddetti elaborati catastali, vengono individuate le seguenti particelle:

Particella che resterà di proprietà comunale			
Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie/consistenza
157	NCT 603 (ex p. 520)	relit strad	9 mq

Particelle da alienare ai privati richiedenti			
Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie/consistenza
157	NCEU 157 sub 5 (ex p. 604)*	C/2	mq 41 (sup. tot. ex p. 604)
157	NCEU 157 sub 6 (ex p. 604)*	A/3	

Nota (*): verrà trasferita ai privati, oltre all'area libera di pertinenza, non l'area di sedime ma la porzione di fabbricato edificato sulla stessa.

- che con la nota prot. n. 8307/2018 i richiedenti hanno fatto presente, altresì, che: [...] **“si conferma quanto richiesto, relativamente all'acquisizione del relitto stradale di cui al foglio 157, particella 519, della superficie catastale di mq 60 da parte del solo Forconi Alberto, mentre relativamente all'acquisto delle porzioni urbane di cui alle particelle 157 sub 5 e 157 sub 6 (di cui mq 37 occupati dalle porzioni di fabbricato e mq 4 costituenti area libera di pertinenza, per un totale di mq 41), si**



richiede l'acquisizione in quote uguali ai soli Signori Forconi Alberto e Forconi Silvano: a tal fine il Signor Forconi Claudio e la Signora Paoloni Anna firmano la presente unitamente agli altri interessati per ratifica di quanto sopra dichiarato. Si richiede altresì la rideterminazione della quota relativa agli oneri dovuti all'Ufficio Urbanistica sulla base di mq 37 di area edificata e mq 4 di area libera e non di mq 50 come a suo tempo erroneamente determinato" [...];

- che, che nota prot. int. 30 del 07/04/2018 ed email pari data, il Responsabile dell'Area Urbanistica ha richiesto ai Servizi Manutenzione e Patrimonio dell'Area Tecnica di procedere all'accertamento della superficie effettivamente occupata dal fabbricato di proprietà dei Signori Forconi/Paoloni e di determinare l'importo complessivo della sanzione da comminare agli stessi in base all'importo unitario di € 200,00/mq stabilito con la deliberazione consiliare n. 76/2017;
- che, con email del 09/04/2018, il Responsabile del Servizio Manutenzioni, a seguito di opportuno sopralluogo, ha comunicato che: *"la superficie della ex particella n. 520 della superficie catastale complessiva di mq 50 è stata occupata effettivamente per mq 41, come risulta dal tipo mappale depositato al Catasto e presentato al Comune dal tecnico incaricato Marco Miconi; che a seguito del citato tipo mappale la particella originaria 520 è stata frazionata nelle seguenti particelle: particella n. 603 di mq 9 (che resta di proprietà comunale), particella n. 604 (ora p. 157) di m q 41 (occupati dal privato e da cedere allo stesso)"*;
- che, preso atto delle nuove misure dell'area occupata in parola, con email del 10/04/2018 il Responsabile dell'Area Urbanistica ha confermato l'importo unitario da applicare a titolo sanzionatorio di € 200,00/mq;
- che, pertanto, in base ai prezzi unitari al mq. stabiliti con l'atto consiliare n. 76 del 28/12/2017 sopra richiamato sia per la vendita delle aree che per la sanzione da applicare ai sensi ex art. 34 del DPR. 380/01, si quantificano i seguenti corrispettivi:

AREA DA VENDERE AL SIG. FORCONI ALBERTO					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	519	Relitto stradale	60,00	15,00	900,00
AREE DA VENDERE IN QUOTE UGUALI AI SIG.RI: FORCONI ALBERTO E FORCONI SILVANO					
Foglio	Particella	Categoria	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	157 sub 5 (ex p. 604)	C/2 *	41	100,00	4.100,00
157	157 sub 6 (ex p. 604)	A/3 *			

Nota (): verrà trasferita ai privati, oltre all'area libera di pertinenza, non l'area di sedime ma la porzione di fabbricato edificato sulla stessa.*



SANZIONE DA COMMINARE (ex art. 34 del DPR. 380/01)				
Foglio	Particella	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	157 sub 5	37 (superficie totale particelle mmq 41 – mq 6 costituenti area libera di pertinenza)	200,00	7.400,00
157	157 sub 6			

Tutto ciò premesso, si propone quanto segue:

- Di approvare la documentazione catastale (tipo mappale n. 2018/6716 approvato in data 13/02/2018 e pratica Docfa n. MC0014024 relativa alla costituzione di porzioni di fabbricato) redatta dal libero professionista Geom. Miconi Marco, con la quale **gli immobili da vendere ai richiedenti, al prezzo a fianco di ciascuna particella indicato**, vengono individuati con le seguenti particelle:

AREA DA VENDERE AL SIG. FORCONI ALBERTO					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	519	Relitto stradale	60,00	15,00	900,00
AREE DA VENDERE IN QUOTE UGUALI AI SIG.RI: FORCONI ALBERTO E FORCONI SILVANO					
Foglio	Particella	Categoria	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	157 sub 5	C/2 *	41	100,00	4.100,00
157	157 sub 6	A/3 *			

Nota (*): verrà trasferita ai privati, oltre all'area libera di pertinenza, non l'area di sedime ma la porzione di fabbricato edificato sulla stessa.

- Di dare atto, altresì, che la seguente particella di terreno (relitto stradale) resterà di proprietà comunale:

Particella che resterà di proprietà comunale			
Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie/consistenza
157	NCT 603 (ex p. 520)	relit strad	9 mq

- Di declassificare, con apposito atto, la modesta area stradale dimessa, ad avvenuto deposito della presente deliberazione e degli elaborati catastali quindici giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale, accoglimento o rigetto di eventuali opposizioni o ricorsi presentati entro



tale termine dagli interessati, così come disposto dall'art. 8 del Regolamento per la vendita di beni immobili del Comune;

- Di stabilire che detto atto di declassificazione dovrà essere pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche e 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;
- Di dare atto, altresì:
 - che il relitto stradale p. 519 del f. 157, oltre che con proprietà dei richiedenti (p.155), confina con proprietà dei Signori Previero Emanuela e Vignati Francesco (p.576), con proprietà dei Signori Rapaccioni Fernanda e Rapaccioni Giuseppe (p. 509) e con altri relitti stradali/strade di proprietà comunale;
 - che, **prima della stipula dell'atto di vendita**, i richiedenti dovranno presentare **formale rinuncia all'acquisto del relitto stradale f. 157 – p. 519 da parte degli altri confinanti**, come sopra individuati;
 - che gli immobili individuati con le particelle n. 157 sub 5 e n. 157 sub 6 del f. 157 confinano con proprietà dei richiedenti e relitti stradali/strade di proprietà comunale;
 - che, i valori di vendita specificati al primo punto dispositivo del presente atto, saranno da ritenersi utili sia ai fini del rogito notarile (*espletamento degli obblighi tributari in sede di registrazione, voltura e trascrizione del contratto, una volta sottoscritto*), che della variazione della corrispondente voce dell'inventario dei beni immobili del Comune;
 - che la cessione dei suddetti immobili 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;
- Di individuare nel Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Andrea Pancalotti, il Responsabile del Procedimento, il quale provvederà a predisporre tutti gli atti conseguenti e susseguenti;
- Di stabilire che tutte le spese necessarie per la stipula dell'atto pubblico e per qualsiasi altra incombenza prevista dalle vigenti normative per il trasferimento delle proprietà sono poste a carico dei richiedenti;
- Di quantificare in **€ 7.400,00** (*in base all'importo unitario di € 200,00/mq stabilito con atto consiliare n. 76/2017*), **la sanzione da comminare ai richiedenti ai sensi ex art. 34 del DPR. 380/01**, per la parte di fabbricato realizzata su area comunale:

SANZIONE DA COMMINARE (ex art. 34 del DPR. 380/01)				
Foglio	Particella	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	157 sub 5	37 (<i>superficie totale particelle mmq 41 – mq 6 costituenti area libera di pertinenza</i>)	200,00	7.400,00
157	157 sub 6			

La suddetta sanzione dovrà essere pagata prima della stipula dell'atto di vendita. In caso di mancato pagamento da parte dei richiedenti, l'Area Urbanistica e Ambiente provvederà alla emissione di un atto ingiuntivo dell'importo sopra determinato;



- Di trasmettere copia del presente atto al Signor Forconi Alberto, in qualità di comproprietario ed incaricato dagli altri comproprietari dell'edificio sito in loc. Parolito (NCEU f. 157 – p. 157) a seguire l'iter della pratica di cui trattasi;
- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to (Arch. Andrea Pancalletti)

Ritenuto che la stessa risponde ai fini di questa Amministrazione comunale, che intende adottarla nel suo contenuto;

Tutto ciò premesso;

Preso atto che la traslazione bilaterale in oggetto 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 (*p. 519 del f. 157*), 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;

Visto che anche l'ampliamento e la scala esterna di cui trattasi sono stati realizzati dal privato da meno di 70 anni, i beni oggetto di trasferimento non rivestono interesse culturale e pertanto non sono interessati dalla suddetta procedura introdotta 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*";

Visto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono stati espressi i seguenti pareri:



- parere favorevole sulla regolarità tecnica;
- parere favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

- 1) Di approvare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Di approvare la documentazione catastale (*tipo mappale n. 2018/6716 approvato in data 13/02/2018 e pratica Docfa n. MC0014024 relativa alla costituzione di porzioni di fabbricato*) redatta dal libero professionista Geom. Miconi Marco, con la quale **gli immobili da vendere ai richiedenti, al prezzo a fianco di ciascuna particella indicato**, vengono individuati con le seguenti particelle:

AREA DA VENDERE AL SIG. FORCONI ALBERTO					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	519	Relitto stradale	60,00	15,00	900,00
AREE DA VENDERE IN QUOTE UGUALI AI SIG.RI: FORCONI ALBERTO E FORCONI SILVANO					
Foglio	Particella	Categoria	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	157 sub 5	C/2 *	41	100,00	4.100,00
157	157 sub 6	A/3 *			

Nota (): verrà trasferita ai privati, oltre all'area libera di pertinenza, non l'area di sedime ma la porzione di fabbricato edificato sulla stessa.*

- 3) Di dare atto, altresì, che la seguente particella di terreno (*relitto stradale*) resterà di proprietà comunale:

Particella che resterà di proprietà comunale			
Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie/consistenza
157	NCT 603 (ex p. 520)	relit strad	9 mq

- 4) Di declassificare, con apposito atto, la modesta area stradale dimessa, ad avvenuto deposito della presente deliberazione e degli elaborati catastali quindici giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale, accoglimento o rigetto di eventuali opposizioni o ricorsi presentati entro tale termine dagli interessati, così come disposto dall'art. 8 del Regolamento per la vendita di beni immobili del Comune.
- 5) Di stabilire che detto atto di declassificazione dovrà essere pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche e 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.

6) Di dare atto, altresì:

- che il relitto stradale p. 519 del f. 157, oltre che con proprietà dei richiedenti (p.155), confina con proprietà dei Signori Previero Emanuela e Vignati Francesco (p.576), con proprietà dei Signori Rapaccioni Fernanda e Rapaccioni Giuseppe (p. 509) e con altri relitti stradali/strade di proprietà comunale;
- che, **prima della stipula dell'atto di vendita**, i richiedenti dovranno presentare **formale rinuncia all'acquisto del relitto stradale f. 157 – p. 519 da parte degli altri confinanti**, come sopra individuati;
- che gli immobili individuati con le particelle n. 157 sub 5 e n. 157 sub 6 del f. 157 confinano con proprietà dei richiedenti e relitti stradali/strade di proprietà comunale;
- che, i valori di vendita specificati al primo punto dispositivo del presente atto, saranno da ritenersi utili sia ai fini del rogito notarile (*espletamento degli obblighi tributari in sede di registrazione, voltura e trascrizione del contratto, una volta sottoscritto*), che della variazione della corrispondente voce dell'inventario dei beni immobili del Comune;
- che la cessione dei suddetti immobili 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.

7) Di individuare nel Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Andrea Pancalietti, il Responsabile del Procedimento, il quale provvederà a predisporre tutti gli atti conseguenti e susseguenti.

8) Di stabilire che tutte le spese necessarie per la stipula dell'atto pubblico e per qualsiasi altra incombenza prevista dalle vigenti normative per il trasferimento delle proprietà sono poste a carico dei richiedenti.

9) Di quantificare in **€ 7.400,00** (*in base all'importo unitario di € 200,00/mq stabilito con atto consiliare n. 76/2017*), **la sanzione da comminare ai richiedenti ai sensi ex art. 34 del DPR. 380/01**, per la parte di fabbricato realizzata su area comunale:

SANZIONE DA COMMINARE (ex art. 34 del DPR. 380/01)				
Foglio	Particella	Superficie MQ	Costo Unitario €/MQ	Valore Complessivo di Vendita €
157	157 sub 5	37 (<i>superficie totale particelle mmq 41 – mq 6 costituenti area libera di pertinenza</i>)	200,00	7.400,00
157	157 sub 6			

La suddetta sanzione dovrà essere pagata prima della stipula dell'atto di vendita. In caso di mancato pagamento da parte dei richiedenti, l'Area Urbanistica e Ambiente provvederà alla emissione di un atto ingiuntivo dell'importo sopra determinato.

10) Di trasmettere copia del presente atto al Signor Forconi Alberto, in qualità di comproprietario ed incaricato dagli altri comproprietari dell'edificio sito in loc. Parolito (*NCEU f. 157 – p. 157*) a seguire l'iter della pratica di cui trattasi.

Inoltre la Giunta Comunale, riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza;



Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.



Pareri sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Parere di REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio
F.to PANCALLETTI ANDREA

Parere di REGOLARITA' CONTABILE: si esprime parere

Il Responsabile del Servizio
F.to

Letto confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Piermattei Rosa

Il Segretario Generale
F.to Scuderini Venanzio

Prot. N. 18461

li 21-06-18

Della suesposta deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contemporanea comunicazione, in elenco, ai Capigruppo Consiliari.

Il Funzionario
F.to Tapanelli Pietro

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario
Tapanelli Pietro

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 21-06-18 al 05-07-18 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, _____

Il Funzionario
F.to

La presente deliberazione, non sottoposta a controllo, è divenuta esecutiva per decorrenza del periodo di pubblicazione per 10 giorni ai sensi dell'art. 134 -comma 3- del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Li, _____

Il Funzionario
F.to