



**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 26-06-2017**

Oggetto: **STRADA VICINALE D'USO PUBBLICO IN LOCALITA' GAGLIANVECCHIO.
DECLASSIFICAZIONE E ALIENAZIONE AREA STRADALE. RICHIEDENTE SIG.
APPIGNANESI JURI.**

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisei del mese di giugno, alle ore 19:10, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti e assenti i consiglieri:

| | | | |
|------------------------------|----------|---------------------------------|----------|
| PIERMATTEI ROSA | P | PAOLONI PAOLO | P |
| BIANCONI VANNA | P | PIERANDREI PIER DOMENICO | A |
| MESCHINI GIOVANNI | P | GRANATA SANDRO | P |
| FATTOBENE FRANCESCO | P | PANICARI MASSIMO | A |
| ANTOGNOZZI TARCISIO | P | LAMPA GABRIELA | P |
| CHIRIELLI SILVIA | A | CRUCIANI PIETRO | P |
| BIANCHI SARA CLORINDA | P | BORIONI FRANCESCO | P |
| ORLANDANI JACOPO | P | BOMPADRE MAURO | P |
| PEZZANESI MICHELA | P | | |

Assegnati n. 17. In carica n. 17. Assenti n. 3. Presenti n. 14.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano presenti e assenti gli Assessori non Consiglieri:

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

Assume la presidenza il Sig. GRANATA SANDRO, PRESIDENTE

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori :

ORLANDANI JACOPO
PEZZANESI MICHELA
LAMPA GABRIELA



Gli interventi che si susseguono durante l'esame dell'argomento sono riportati integralmente nel verbale di seduta che verrà inserito agli atti del presente punto all'ordine del giorno.

OMISSIS

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta n. 49 del 12/06/2017 predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica, che di seguito si riporta integralmente:

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che con deliberazione n. 36 del 28/08/2013 il Consiglio Comunale ha modificato il Nuovo Regolamento Speciale per la Vendita di Beni Comunali, ai sensi dell'art. 12, secondo comma della Legge 127/1997;

Atteso che presso l'Ufficio Tecnico Comunale è pervenuta un'istanza da parte di un privato che riguarda la richiesta di acquisto di area stradale che può essere adibita a spazi di pertinenza e accesso dei fabbricati e terreni privati situati a confine:

- richiesta di acquisto della strada vicinale d'uso pubblico in Località Gaglianvecchio.

Atteso che in base al Nuovo Regolamento Speciale per la Vendita di Beni Comunali al Consiglio Comunale compete, per le alienazioni non programmate, l'adozione di apposita deliberazione approvante il piano di vendita;

Dato atto che la presente vendita non è vietata e non rientra nei limiti imposti dalla Legge 24 dicembre 2012 n. 228, così detta legge di stabilità 2013, che ha introdotto il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso e stipulare contratti di locazione;

Vista l'istruttoria predisposta dal Responsabile del Servizio Manutenzioni sulla richiesta pervenuta e di seguito riportata:

ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI COMUNALI

1) RICHIESTA DI ACQUISTO STRADA VICINALE D'USO PUBBLICO IN LOCALITÀ GAGLIANVECCHIO.

Richiesta: assunta al Prot. Comunale n.13491 del 13/04/2017

Richiedente: Sig. APPIGNANESI JURI, titolare dell'azienda agricola " Appignanesi Juri", nato a San Severino Marche il 30/11/1982 ed ivi residente in località Gaglianvecchio, n.39.

Area stradale da alienare

La strada della quale si chiede l'acquisto è la strada Vicinale d'uso pubblico 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>>.

Successivamente a detta data, un tratto della strada, dalla Chiesa di Gaglianvecchio all'attuale bivio con la vicinale in relazione, fu classificata comunale.

La strada in oggetto collega la strada comunale di Gaglianvecchio - Case Leoni, con la Vicinale d'Uso Pubblico del Monte, quest'ultima, di collegamento della comunale di Colmone, nei pressi di case Aquili con la comunale di Straccialena - Monte Acuto.

Catastalmente le aree risultano caricate al demanio stradale.

Nella richiesta di acquisto, il Sig. Appignanesi Juri, ai fini dell'acquisizione della strada, evidenzia testualmente:

- la manutenzione della strada sopracitata viene effettuata annualmente dal sottoscritto e mai dal comune;
- la strada è ad uso secondario e nei periodi invernali sia per la forte pendenza che per la presenza di fango e neve spesso non è transitabile
- esiste una strada alternativa più comoda e i gran parte depolverizzata (strada Vicinale del Monte).

Nella stessa istanza, il richiedente propone per l'acquisto della strada il prezzo a corpo di euro 10.00,00 (diecimila) che in considerazione della superficie complessiva di circa mq 3.270,00 corrisponde ad un prezzo di circa €/mq 3,06. (Pari ad euro 30.600,00 ad ettaro).

Parere Tecnico sulla richiesta

Considerato:

- che a memoria del sottoscritto la manutenzione della strada è effettuata esclusivamente dal richiedente, essendo il proprio interesse elevato se non proprio "esclusivo" per la rilevante estensione dei terreni di proprietà con fabbricati accessori che sono serviti dalla vicinale;
- che nei periodi invernali la strada è percorribile con difficoltà, essendo il tracciato stradale caratterizzato per oltre l'80% della sua lunghezza da forte pendenza con carreggiata di modeste dimensioni e che l'eventuale intervento di sgombrò neve è sempre effettuato dal richiedente quale frontista più interessato.
- che sulla strada, viene esercitato un transito pubblico secondario ed occasionale essendo utilizzata quasi esclusivamente per gli spostamenti all'interno dell'azienda agricola del richiedente e per la coltivazione dei terreni sempre di proprietà del Sig. Appignanesi Juri.
- che il collegamento della comunale di Gaglianvecchio - Case Leoni con la Vicinale del Monte, anche se con maggiore percorrenza, è comunque assicurato da un viabilità alternativa, rappresentata dalla strada Vicinale di Borgianelle che ha un andamento caratterizzato da minori pendenze, tanto che è utilizzata anche dagli scuolabus, per abbreviare il percorso tra Gaglianvecchio e Pitino, nel caso di presenza di alunni da trasportare in entrambe le località.

Tutto ciò considerato, si ritiene possibile aderire alla richiesta del sig. Appignanesi Juri e procedere alla sclassificazione della strada e alla alienazione in suo favore delle aree.



Si evidenzia che con precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31/03/2006, fu autorizzato al Sig. APPIGNANESI Leonida ed altri lo spostamento con permuta di aree di un tratto della strada vicinale in relazione in modo da allontanare la sede stradale dal fabbricato distinto in catasto al Foglio n. 50 con la particella n. 16.

I lavori di spostamento della strada da parte del privato sono stati realizzati, tanto che da anni il transito avviene sul nuovo tracciato stradale.

E' stato redatto anche il relativo frazionamento catastale delle aree da permutare ma non è stato mai effettuato il rogito notarile per il passaggio delle proprietà tra comune e il privato Sig. APPIGNANESI Leonida.

Le aree della strada Vicinale, risultanti dal frazionamento, sono le seguenti:

| FOGLIO N° | PARTICELLA N° | PROPRIETA' | SUPERFICE MQ |
|--------------|------------------|------------------|-----------------|
| 50 | 236 | Relitti stradali | 90,00 |
| | 237 | | 345,00 |
| | 238 | | 114,00 |
| | 239 | | 147,00 |
| | 240 | | 4,00 |

Con l'attuale richiesta avanzata dal Sig. APPIGNANESI Juri, non sarà più necessario procedere alla intestazione dei sopra richiamati relitti stradali al Sig. Appignanesi Leonida, che in merito ha inoltrato espresso disinteresse e rinuncia all'acquisto delle aree stradali seppur proprietario di terreni e fabbricati confinanti con esse.

L'intero percorso della strada da alienare ed oggetto di sdemanializzazione e acquisto, ricade per buona parte all'interno della proprietà del richiedente e confina con i terreni e fabbricati distinti in catasto ai Fogli nn. 50, 62 e 37, con le seguenti particelle:

| FOGLIO N° | PARTICELLA N° | PROPRIETA' |
|--------------|------------------|------------------|
| 50 | 10 | Appignanesi Juri |
| | 11 | |
| | 166 | |
| | 167 | |
| | 242 | |
| | 250 | |
| | 254 | |
| 62 | 55 | Appignanesi Juri |
| | 60 | |
| | 40 | |
| | 226 | |
| 37 | 97 | Appignanesi Juri |
| | 122 | |



| | | |
|--|-----|--|
| | 168 | |
| | 170 | |
| | 180 | |
| | 182 | |
| | 183 | |
| | 218 | |
| | 223 | |
| | 228 | |
| | 229 | |

Altre proprietà confinanti con relitto stradale oggetto di richiesta di acquisto

Oltre alla proprietà del richiedente la strada confina anche con le proprietà di seguito riportate:

| FOGLIO N° | PARTICELLA N° | PROPRIETA' |
|--------------|------------------|---------------------|
| 50 | 25 | Appignanesi Leonida |
| | 16 | |
| | 190 | |
| | 216 | |
| | 217 | |
| | 218 | |
| | 219 | |
| | 220 | |
| | 221 | |
| | 222 | |
| | 223 | |
| | 224 | |
| | 225 | |
| | 226 | |
| | 227 | |
| | 228 | |
| | 229 | |
| | 230 | |
| 231 | | |
| 232 | | |
| 233 | | |
| 234 | | |
| 235 | | |

| FOGLIO N° | PARTICELLA N° | PROPRIETA' |
|--------------|------------------|-------------------|
| 62 | 286 | Lucentini Samuele |
| | 288 | |
| | 289 | |



| FOGLIO N° | PARTICELLA N° | PROPRIETA' |
|--------------|------------------|--|
| | 54 | Leoni Karim, Leoni Sara, Limane Saadia |
| | 285 | |
| | 287 | |
| | 290 | |
| | 291 | |
| | 292 | |
| | 293 | |

| FOGLIO N° | PARTICELLA N° | PROPRIETA' |
|--------------|------------------|-----------------------------------|
| 62 | 87 | Appignanesi Gino – Arcifava Maria |

Per poter procedere alla vendita tramite trattativa privata in favore del richiedente, su richiesta di questo Servizio, il Sig. APPIGNANESI Juri ha già trasmesso le seguenti formali dichiarazioni dei suddetti confinanti, conservate agli atti dell'ufficio, dalle quale risulta il loro disinteresse all'acquisto e alla sdemanializzazione delle aree stradali:

| PROTOCOLLO DICHIARAZIONE | DATA | PROPRIETARI CONFINANTI NON INTERESSATI ALL'ACQUISTO |
|-----------------------------|------------|--|
| 19001 | 07/06/2017 | Lucentini Samuele |
| 19002 | 07/06/2017 | Appignanesi Gino e Arcifava Maria |
| 19004 | 07/06/2017 | Appignanesi Leonida |
| 19895 | 15/06/2017 | Leoni Karim, Leoni Sara, Limane Saadia |

Superficie relitto stradale da vendere

La strada da declassificare e vendere ha una lunghezza di circa 1.500,00 metri e la superficie catastale **di mq. 3.270,00 circa, misurata graficamente** che sarà determinata esattamente al momento del necessario frazionamento.

Prezzo unitario a mq dell'area stradale

Per quanto riguarda il prezzo a metro quadrato dell'area in relazione, si ritiene opportuno far riferimento alle seguenti precedenti deliberazioni consiliari che hanno fissato per alcuni relitti stradali i prezzi che si riportano per opportuna conoscenza:

| DELIBERA C.C. N./anno | RICHIEDENTE | UBICAZIONE AREA | TIPOLOGIA VENDITA | SUPERFICE MQ | PREZZO €/MQ |
|-----------------------------|----------------|--------------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| 60/2017 | Baleani Elvira | Palazzata | Acquisto relitto stradale | 280,00 | 8,50 |
| 13/2014 | Kurtze Gerald | Pitino | Acquisto relitto stradale | 60,00 | 11,36 |



| | | | | | |
|---------|---------------------|-----------------|---|-----------------|-------|
| 17/2013 | Cantarini Ivano | Isola | Variatione tracciato area da compensare | 139,00 | 11,36 |
| 70/2012 | Massi Alessandro | Sassuglio | Valore permuta aree variazione tracciato stradale | 778,00 | 6,69 |
| | Cimini Domenico | Cesello | Valore permuta aree variazione tracciato stradale | 144,00 | 11,36 |
| | Belardini Francesco | Stigliano | Valore permuta aree variazione tracciato stradale | 350,00 | 6,69 |
| 85/2011 | Rosella Sbarbati | Cesello | Cessione relitto stradale | 220,00 | 11,36 |
| | Caciorgna Gilberto | Ponte di Pitino | Acquisto relitto stradale | 810,00 | 6,69 |
| | Cocchetti Giampaolo | Gaglianvecchio | Valore permuta aree variazione tracciato stradale | 600,00 | 6,69 |
| 8/2010 | Fattobene Pietro | Loc. Rocchetta | Acquisto relitto stradale | 1.265,00 | 6,69 |

Sulla base delle sopra riportate precedenti deliberazioni consiliari che, nei casi di superfici di media o rilevante estensione (Superficie minima mq 778,00 – Superficie massima mq 1.265,00), hanno stabilito corrispettivo di vendita in € 6,69/mq, si ritiene congruo prendere a base di stima il suddetto prezzo.

Il prezzo di €/mq 6,69 va però diminuito tenendo conto dei seguenti fattori “riduttivi” rispetto alle vendite già effettuate in passato:

Fattori riduttivi

- Rilevante superficie, maggiore da 2 a 5 volte, rispetto alle vendite simili effettuate in precedenza, per le quali è stato fissato il prezzo di €/mq 6,69.
- Interesse all’acquisto da parte del solo richiedente.
- Ubicazione decentrata, rispetto al Capoluogo;.
- Andamento scosceso e scomodo delle aree stradali.

Tenuto conto di detti fattori riduttivi il prezzo del relitto stradale da cedere in permuta, **può essere congruamente diminuito ulteriormente di circa il 50% e fissato ad €/mq 3,50.**

Si evidenzia infine che il prezzo di **€/mq 3,50** (€/ettaro 35.000,00) contempla il giusto valore dei benefici ottenuti dal privato compresa la valorizzazione della proprietà terriera con la chiusura della strada pubblica, tenuto conto che da indagine di mercato il valore per ettaro dei terreni seminativi nella zona collinare di San Severino Marche, va da un minimo di € 7.000,00 ad un massimo di euro 15.000,00;

Valore complessivo della vendita

Di seguito, per opportuna conoscenza, si riporta il valore approssimato della vendita, accertato tramite il calcolo grafico delle superfici.

Il valore definitivo sarà comunque quello risultante dal calcolo effettuato con le precise superfici che risulteranno all’atto del frazionamento catastale:

| TOTALE SUPERFICIE 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

- a) L'area oggetto di declassificazione e successiva vendita non ha 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 l'acquirente SI IMPEGNA AD ISTITUIRE FIN D'ORA, NELL'ATTO DI ROGITO, FORMALE SERVITU' IN FAVORE DELLA PROPRIETA' DEI SERVIZI O DEL GESTORE, SIANO ESSI PUBBLICI E/O PRIVATI.
- d) A carico del richiedente 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) Il richiedente dovrà 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.

Il Responsabile del Servizio Manutenzioni
F.to (Geom. Massimo Boldrini)

Premesso quanto sopra, si propone di deliberare:

- 1) **DI CONSIDERARE** quanto espresso in premessa parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto.
- 2) **DI ADERIRE** alla domanda avanzata dal Sig. APPIGNANESI JURI, ", nato a San Severino Marche il 30/11/1982 ed ivi residente in località Gaglianvecchio, n.39, titolare dell'azienda agricola "Appignanesi Juri", riguardante la sdemanializzazione e l'acquisto della strada Vicinale d'uso pubblico Gaglianvecchio - Monteverde, stabilendo che l'alienazione della strada venga effettuata nel rispetto delle prescrizioni specificate e riportate nella premessa del presente atto.
- 3) **DI DARE ATTO** che la vendita dell'area stradale oggetto della presente deliberazione, non è vietata dal D.L. 08/04/2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla Legge 06/06/2013, n.64.
- 4) **DI STABILIRE** che per l'alienazione dell'area stradale siano seguite le disposizioni del vigente Nuovo Regolamento Speciale per la vendita di beni immobili comunali adottato con Deliberazione Consiliare n. 32 del 22/05/2007 e modificato con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4 del 10/02/2011 e n. 36 del 28/08/2013.
- 5) **DI STABILIRE** che tutte le spese tecniche e contrattuali necessarie per il trasferimento delle proprietà siano poste a carico del privato richiedente, nessuna esclusa.
- 6) **DI STABILIRE** che la vendita avvenga tramite atto pubblico ove per la firma interverrà il Responsabile di Area competente in rappresentanza del Comune.
- 7) **DI DEMANDARE** al responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio la predisposizione di tutti gli



atti conseguenti e susseguenti.

Inoltre riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza PROPONE al Consiglio Comunale, di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n.267.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

F.to Arch. Andrea Pancalotti

Ritenuto che la stessa risponde ai fini di questo Consiglio Comunale che intende adottarla nel suo contenuto;

Visto il parere favorevole espresso dalla 1^a Commissione consiliare permanente nella seduta del 24.06.2017;

Atteso che dal presente atto non risultano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e quindi non necessita del parere di regolarità contabile;

Visto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è stato espresso il seguente parere:
- parere favorevole sulla regolarità tecnica;

Il Presidente del Consiglio cede la parola all'Assessore Paoloni per l'illustrazione del presente argomento;

CON VOTAZIONE ESPRESSA PER ALZATA DI MANO

Consiglieri presenti e votanti n. 14

Con voti favorevoli n. 14

DELIBERA

- 1) DI CONSIDERARE quanto espresso in premessa parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto.
- 2) DI ADERIRE alla domanda avanzata dal Sig. APPIGNANESI JURI, ", nato a San Severino Marche il 30/11/1982 ed ivi residente in località Gaglianvecchio, n.39, titolare dell'azienda agricola "Appignanesi Juri", riguardante la sdemanializzazione e l'acquisto della strada Vicinale d'uso pubblico Gaglianvecchio – Monteverde, stabilendo che l'alienazione della strada venga effettuata nel rispetto delle prescrizioni specificate e riportate nella premessa del presente atto.
- 3) DI DARE ATTO che la vendita dell'area stradale oggetto della presente deliberazione, non è vietata dal D.L. 08/04/2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla Legge 06/06/2013, n.64.



- 4) DI STABILIRE che per l'alienazione dell'area stradale siano seguite le disposizioni del vigente Nuovo Regolamento Speciale per la vendita di beni immobili comunali adottato con Deliberazione Consiliare n. 32 del 22/05/2007 e modificato con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4 del 10/02/2011 e n. 36 del 28/08/2013.
- 5) DI STABILIRE che tutte le spese tecniche e contrattuali necessarie per il trasferimento delle proprietà siano poste a carico del privato richiedente, nessuna esclusa.
- 6) DI STABILIRE che la vendita avvenga tramite atto pubblico ove per la firma interverrà il Responsabile di Area competente in rappresentanza del Comune.
- 7) DI DEMANDARE al responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio la predisposizione di tutti gli atti conseguenti e susseguenti.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE,

riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza, con separata votazione;

CON VOTAZIONE ESPRESSA PER ALZATA DI MANO

Consiglieri presenti e votanti n. 14

Con voti favorevoli n. 14

DELIBERA

- 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 **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio
F.to PIERETTI CRISTINA

Letto confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to GRANATA SANDRO

Il Segretario Generale
F.to Scuderini Venanzio

li 06-09-17

Della suesposta deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

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 06-09-17 al 20-09-17 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, 21-09-17

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 _____