



**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 50 DEL 29-10-2018**

Oggetto: REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI CONFINI TRA LA CORTE DELLA SCUOLA MEDIA PADRE TACCHI VENTURI E QUELLA DEL FABBRICATO PRIVATO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO N.151 CON LA PARTICELLA N.106 CON PERMUTA DELLE AREE, CESSIONE DI MODESTA MAGGIORE SUPERFICIE AL PRIVATO E COMPENSAZIONE MONETARIA A FAVORE DEL COMUNE. RICHIEDENTE SIG.TERZI GRAZIANO.

L'anno duemiladiciotto il giorno ventinove del mese di ottobre, alle ore 20:35, nella sala delle adunanze si é 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	P
Meschini Giovanni	P	Granata Sandro	P
Fattobene Francesco	A	Panicari Massimo	P
Antognozzi Tarcisio	P	Lampa Gabriela	P
Chirielli Silvia	P	Cruciani Pietro	P
Bianchi Sara Clorinda	P	Borioni Francesco	P
Orlandani Jacopo	P	Bompadre Mauro	P
Pezzanese Michela	P		

Assegnati n. 17. In carica n. 17. Assenti n. 1. Presenti n. 16.

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 :

Chirielli Silvia
Pezzanese 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

Dopodichè

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta n. 43/2018 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 la richiesta da parte del Sig. Terzi Graziano di regolarizzare lo stato di fatto dei confini tra la corte della scuola media Padre Tacchi Venturi e quella del fabbricato di sua proprietà distinto in catasto al foglio n.151 con la particella n.106.

Atteso che in base al Nuovo Regolamento Speciale per la Vendita di Beni Comunali al Consiglio Comunale compete, per 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

REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI CONFINI TRA LA CORTE DELLA SCUOLA MEDIA PADRE TACCHI VENTURI E QUELLA DEL FABBRICATO PRIVATO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO N.151 CON LA PARTICELLA N.106 CON PERMUTA DELLE AREE, CESSIONE DI MODESTA MAGGIORE SUPERFICE AL PRIVATO E COMPENSAZIONE MONETARIA A FAVORE DEL COMUNE.

Richiesta: Assunta al protocollo Comunale n. 22621 del 14/07/2017



Richiedente Sig.: TERZI GRAZIANO, nato a S. Severino Marche il 12/12/1966 ed ivi residente in via Augusto Stoppoloni n. 46/2.

Premessa

Il Sig. Terzi Graziano è proprietario del fabbricato di civile abitazione con corte, sito in via Borgo Conce, distinto in catasto come di seguito riportato:

FOGLIO N°	PARTICELLA N°	PROPRIETA' – QUALITA'	SUPERFICIE Corte MQ
151	106	Terzi Graziano 1/1 - A4, classe 2, vani 6	235,00

Nell'istanza pervenuta, di seguito testualmente riportata il richiedente evidenzia:

Oggetto: richiesta di assegnazione di una porzione di corte in Borgo Conce

Il sottoscritto Terzi Graziano,...<<omissis>>... proprietario dell'immobile sito in loc. Borgo Conce distinto in Catasto al Foglio 151 particella 106, premesso che:

Detto fabbricato ha subito gravi lesioni in conseguenza alla crisi sismica del 2016 e che dovrà essere demolito e ricostruito.

Il fabbricato è costruito a ridosso della unica via di accesso al borgo Conce e per di più in curva e limita seriamente la circolazione, in particolare dei grossi mezzi di trasporto...<<omissis>>;

E' intenzione di provvedere alla demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato e si potrebbe provvedere alla migliore ubicazione arretrandolo anche in modesta misura dalla attuale sede verso la proprietà comunale sede della Scuola Media.

Si chiede quindi di permutare e regolarizzare gli appezzamenti di terreno di proprietà del Comune di San Severino Marche e di Terzi Graziano non corrispondenti alla reale situazione catastale, in quanto l'attuale rete di recinzione tra le due proprietà e porzione della strada adiacente la nuova palestra insistono su particelle non intestate ai relativi aventi diritto.

Il sottoscritto è disposto ad accollarsi le spese di frazionamento delle nuove particelle e dell'atto notarile di compravendita.

Tutto ciò premesso CHIEDE l'assegnazione di uno spazio adeguato come dimostrato nelle piante che si allegano..... <<omissis>>

F.to Graziano Terzi

Per una migliore lettura della richiesta, il sottoscritto ha predisposto una planimetria nella quale sono evidenziate le porzioni delle rispettive corti di proprietà del Sig. Terzi Graziano e del Comune che saranno oggetto di permuta in modo da regolarizzare in catasto lo stato di fatto rilevato sul posto. Le Superfici oggetto di permuta sono di seguito evidenziate.

PROPRIETA' COMUNALE OCCUPATA DAL SIG. TERZI GRAZIANO			
FOGLIO N°	PARTICELLA	ATTUALE PROPRIETA' – QUALITA'	SUPERFICIE MQ
151	85/a	Comune - Corte scuola Media	35,00
151	85/b	Comune - Corte scuola Media	44,00
151	85/c	Comune - Corte scuola Media	5,00



Il Richiedente oltre all'area già occupata da molti anni e recintata, chiede che gli sia concessa la cessione anche di una ulteriore porzione di area comunale di modesta superfice, nella previsione in fase di demolizione e ricostruzione del fabbricato di un suo possibile arretramento, anche seppur minimo, rispetto alla strada comunale di Via Borgo Conce.

ULTERIORE PROPRIETA' COMUNALE DACEDERE AL SIG. TERZI GRAZIANO			
FOGLIO N°	PARTICELLA	ATTUALE PROPRIETA' – QUALITA'	SUPERFICIE MQ
151	85/d	Comune - Corte scuola Media	21.00

In conclusione le aree comunali da cedere al Sig. Terzi Graziano, per la regolarizzazione dello stato di fatto (aree già occupate da anni) e per la maggiore area richiesta, hanno una modesta superfice complessiva di mq 105,00, come di seguito riportato:

PROPRIETA' COMUNALE DA CEDERE IN PERMUTA AL SIG. TERZI GRAZIANO			
FOGLIO N°	PARTICELLA	ATTUALE PROPRIETA' – QUALITA'	SUPERFICIE MQ
151	85/a	Comune - Corte scuola Media	35,00
151	85/b	Comune - Corte scuola Media	44,00
151	85/c	Comune - Corte scuola Media	5.00
151	85/d	Comune - Corte scuola Media	21.00
Totale area comunale da cedere in permuta			105,00

Nel corso degli anni anche il comune ha occupato la seguente modesta area di proprietà del Sig. Terzi Graziano, che alla data odierna risulta inglobata nella strada antistante la nuova palestra della Scuola Media.

PROPRIETA' DEL SIG. TERZI GRAZIANO OCCUPATA DAL COMUNE DA ACQUISIRE			
FOGLIO N°	PARTICELLA	ATTUALE PROPRIETA' – QUALITA'	SUPERFICIE MQ
151	106/a	Terzi Graziano - Corte fabbricato civile abitazione	10,00
Totale area privata da acquisire in permuta			10,00

Compensazione monetaria per differenza delle superfici delle aree

L'area che acquisirà il comune rispetto a quella da cedere al Sig. Terzi ha una minore superfice di circa **mq 95,00** (105,00 – 10,00). Per tale differenza di superfice il privato dovrà versare al comune il valore di detta maggiore area.

Prezzo unitario a mq dell'area da vendere

Per quanto riguarda il prezzo al metro quadrato delle aree oggetto della presente proposta si ritiene di poter fare riferimento a una delle più recenti vendite similari per tipologia e per la quale è stato stabilito il prezzo di **€/MQ 50,00**, che si giudica congruo applicare anche per il presente caso.

DELIBERA C.C. N°/anno	PRIVATO RICHIEDENTE	UBICAZIONE AREA Loc./ Via	SUPERF. MQ	PREZZO AREA OCCUPATA €/Mq	VALORE TOTALE VENDITA €.
50/2013	Dialuce Nelide	Centro Storico Castello	37,00	50,00	1.850,00

VALORE DELLE AREE



Di seguito, si riporta il valore delle aree comunali e private oggetto di regolarizzazione, accertato tramite il calcolo grafico delle superfici. I valori definitivi saranno quelli risultanti dal calcolo effettuato con le precise superfici catastali che risulteranno all'atto del frazionamento.

Valore aree comunali da vendere al privato		
Area comunale - MQ	Valore - €/mq	Totale valore - €
105,00	50,00	5.250,00
Valore area privata da acquistare		
Area privata da acquisire - MQ	Valore - €/mq	Totale valore - €
10,00	50,00	500,00
Valore della maggiore area da cedere al privato		
Maggiore superficie ceduta dal comune - MQ	Valore - €/mq	Totale valore - €
95,00	50,00	4.750,00

Proprietà confinanti con le aree comunali da cedere

Le aree comunali distinte in planimetria con la particella n. 85/a e 85/b oltre a confinare con la proprietà del richiedente confinano su un solo lato con la seguente altra proprietà:

FOGLIO	PART.LLA	PROPRIETA'	DIRITTI PROPRIETA'
151	266	VALENTI Claudio – nato a S. Severino M. il 09/10/1961	2/18
		VALENTI Michela – nata a S. Severino M. il 02/10/1975	2/18
		VALENTI Roberta – nata a S. Severino M. il 25/05/1964	2/18
		VISSANI Ivana – nata a S. Severino M. il 28/06/1941	2/3

Modalità di vendita

La cessione delle aree 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, secondo le seguenti modalità:

- AREE OGGETTO DI PERMUTA - le aree porzioni 85/b e 85/c, occupate e recintate da molti anni sono quelle per le quali può avvenire la permuta con l'area privata porzione 106/a in quanto il comune ha occupato contemporaneamente una porzione di proprietà del richiedente.
- LA MAGGIORE AREA RICHIESTA, porzioni n. 85/a e n. 85/d di mq 56,00 circa, non rientrante all'interno della permuta per la regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, potrà essere venduta al richiedente solo previa dichiarazione di disinteresse all'acquisto da parte dei confinanti Sig.ri VALENTI Claudio, VALENTI Michela, VALENTI Roberta e VISSANI Ivana. In mancanza di espressa rinuncia dei confinanti, si potrà procedere alla vendita ai sensi dell'art. 9 comma a) del regolamento sopra citato.

Prescrizioni per la cessione

- a) Le aree oggetto di cessione non hanno potere edificatorio, neppure in aggiunta alla cubatura già esistente.
- b) La cessione delle aree non comporta la creazione di fondi o proprietà intercluse, ma 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.



- c) A carico del richiedente sono 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.
- d) Il richiedente dovrà versare presso la Tesoreria Comunale, gestita dalla locale Banca Marche, la cauzione di Euro 300,00, così come previsto dall'art. 18 del Regolamento.
- e) A carico del comune resterà il solo onere dell'istruzione della pratica e la predisposizione di tutti gli atti conseguenti e susseguenti alla delibera di approvazione.

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

Premesso quanto sopra, si propone di deliberare:

- 1) CONSIDERARE quanto espresso in premessa parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto.
- 2) ADERIRE alla domanda presentata al Comune dal Sig. TERZI GRAZIANO per la regolarizzazione dello stato di fatto dei confini tra la corte della scuola media Padre Tacchi Venturi e quella del fabbricato di proprietà, stabilendo che la permuta di aree e la vendita di una modesta maggiore area richiesta dal privato, vengano effettuate nel rispetto delle prescrizioni specificate e riportate nella premessa del presente atto.
- 3) STABILIRE che i valori oggetto della permuta e vendita tra il comune di San Severino Marche e il Sig. Terzi Graziano sono rispettivamente pari ad euro 5.250,00 per quanto ceduto dal Comune al privato e ad euro 500,00 per quanto ceduto dal privato al Comune, con un conguaglio in denaro di euro 4.750,00 a favore del Comune.
- 4) DARE ATTO che la permuta e la vendita delle aree oggetto della presente deliberazione, non sono vietate dal D.L. 08/04/2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla Legge 06/06/2013, n.64.
- 5) STABILIRE che per la permuta e l'alienazione delle aree siano seguite le disposizioni del vigente Nuovo Regolamento Speciale per la vendita di beni immobili comunali adottato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 28/08/2013.
- 6) STABILIRE che tutte le spese tecniche e contrattuali necessarie per il trasferimento delle proprietà siano poste a carico del privato richiedente, nessuna esclusa.
- 7) STABILIRE che la vendita avvenga tramite atto pubblico ove per la firma interverrà il Responsabile di Area competente in rappresentanza del Comune.
- 8) 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° Commissione Consiliare nella seduta del 27.10.2018;

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;

Il Presidente del Consiglio Comunale cede la parola all'Assessore Bianchi per l'illustrazione del presente punto all'Ordine del Giorno;

Il Consigliere Panicari chiede dei chiarimenti, ai quali l'Assessore Bianchi provvede a rispondere;

I Consiglieri Borioni e Panicari chiedono dei chiarimenti per i quali l'Assessore delegato Bianchi invita il Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Pancalletti, a rispondere;

Ascoltati, per dichiarazione di voto, gli interventi dei Consiglieri Panicari, Borioni, Bompadre;

Il Consigliere Cruciani nel suo intervento, per dichiarazione di voto, pone una domanda alla quale provvede a rispondere il Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Pancalletti;

CON VOTAZIONE ESPRESSA PER ALZATA DI MANO

Consiglieri presenti n. 16

Astenuti n. 5 (Panicari, Lampa, Borioni, Bompadre, Cruciani)

Consiglieri votanti n. 11

Con voti favorevoli n. 11

DELIBERA

- 1) DI CONSIDERARE quanto espresso in premessa parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto.
- 2) DI ADERIRE alla domanda presentata al Comune dal Sig. TERZI GRAZIANO per la regolarizzazione dello stato di fatto dei confini tra la corte della scuola media Padre Tacchi Venturi e quella del fabbricato di proprietà, stabilendo che la permuta di aree e la vendita di una modesta maggiore area richiesta dal privato, vengano effettuate nel rispetto delle prescrizioni specificate e riportate nella premessa del presente atto.
- 3) DI STABILIRE che i valori oggetto della permuta e vendita tra il comune di San Severino Marche e il Sig. Terzi Graziano sono rispettivamente pari ad euro 5.250,00 per quanto ceduto dal Comune al privato e ad euro 500,00 per quanto ceduto dal privato al Comune, con un conguaglio in denaro di euro 4.750,00 a favore del Comune.
- 4) DI DARE ATTO che la permuta e la vendita delle aree oggetto della presente deliberazione,



non sono vietate dal D.L. 08/04/2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla Legge 06/06/2013, n.64.

- 5) DI STABILIRE che per la permuta e l'alienazione delle aree siano seguite le disposizioni del vigente Nuovo Regolamento Speciale per la vendita di beni immobili comunali adottato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 28/08/2013.
- 6) DI STABILIRE che tutte le spese tecniche e contrattuali necessarie per il trasferimento delle proprietà siano poste a carico del privato richiedente, nessuna esclusa.
- 7) DI STABILIRE che la vendita avvenga tramite atto pubblico ove per la firma interverrà il Responsabile di Area competente in rappresentanza del Comune.
- 8) 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. 16

Con voti favorevoli n. 16

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 26-11-18

Della suesesa 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 26-11-18 al 10-12-18 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, 11-12-18

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 _____