



**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N. 69 del 19-03-2019**

Oggetto:

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI COMUNALI.
REGOLARIZZAZIONE PROPRIETA' AREE SITE IN VIA GORGONERO -
APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO.**

L'anno duemiladiciannove il giorno diciannove del mese di marzo, alle ore 13:00, 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	A
Bianconi Vanna	VICE-SINDACO	A
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. 2. Presenti n. 4.

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

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la Sig.ra Paoloni Paolo, nella sua qualità di ASSESSORE-CONSIGL. 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 regolarizzazione proprietà di aree site in via Gorgonero. Approvazione frazionamento.

Premesso che:

- all'epoca della costruzione del parcheggio di via Gorgonero (*anni 1987-1989 circa*) fu modificato il confine tra l'area comunale destinata a parcheggio pubblico, distinta in catasto al foglio n. 151 con la particella n.289 e l'area privata, all'epoca di proprietà del Sig. Piancatelli, distinta in catasto al Foglio n.151 con la particella n. 54;
- dagli atti d'archivio che è stato possibile reperire (*richiesta Sig. Piancatelli assunta al prot. n. 16878 del 08/09/1987*), si deduce che la modifica dei confini fu effettuata per evitare l'innalzamento delle quote esistenti del terreno in adiacenza al fabbricato privato (*dislivello tra parcheggio e via Gorgonero*), necessario a realizzare l'accesso al parcheggio da via Gorgonero. Tali opere infatti avrebbero ridotto e/o provocato la chiusura delle porte e finestre esistenti su un lato del fabbricato privato confinante (*prop. Piancatelli*) e, comunque, i posteggi in adiacenza alla parete dell'immobile avrebbero ridotto la vivibilità dello stesso edificio;
- Il Comune, pertanto, arretrò il parcheggio con una rettifica del confine e, per realizzare l'accesso, chiese ed ottenne la servitù di accesso sulla strada privata di proprietà del Sig. Persichini Ferdinando ed altri (*Nota protocollo n. 10556 del 13/06/1989*);
- con nota prot. n. 15938 dell'11/10/2012, il Signor Micozzi Ivo (*nuovo comproprietario dell'edificio confinante con il parcheggio di via Gorgonero F. 151 , p. 54*) chiese di poter regolarizzare la proprietà delle citate aree site in via Gorgonero: area privata distinta al foglio n. 151, porzione p.54 (*già utilizzata come parcheggio pubblico*) ed area comunale distinta al foglio n. 151, porzione p. 289 (*adiacente il fabbricato del richiedente e mai utilizzata a parcheggio*);
- il Signor Micozzi Ivo si dichiarò, inoltre, favorevole a condividere con il Comune le spese di frazionamento e contrattuali, giusta nota sottoscritta dallo stesso richiedente alla lettera del Servizio Patrimonio, prot. n.16027/54 del 12/10/2012, conservata agli atti;
- con proprio atto n. 83 del 28/11/2012, il Consiglio comunale accolse l'istanza presentata dal Signor Micozzi Ivo, stabilendo le seguenti condizioni/prescrizioni:
[...]

"Superfici da regolarizzare tramite permuta con il Sig. Micozzi Ivo

Le aree oggetto di permuta tra il comune e il Sig. Micozzi, come riportato in una planimetria sempre rintracciata negli atti d'archivio, misurate graficamente hanno entrambe la superficie di circa mq 60,00. All'atto del necessario frazionamento saranno quantificate le reali superfici ed anche se vi fossero piccole differenze, a favore dell'una o dell'altra parte, dato il tempo trascorso dalla realizzazione del parcheggio, si ritiene che la permuta possa e debba essere effettuata senza monetizzazione delle eventuali differenze di superficie.

Le aree da permutare tra comune e privato sono così distinte:

Il Comune cede al Sig. Micozzi Ivo porzione di area distinta al F. 151 con la part. n. 289 di mq 60 circa;



Il Sig. Micozzi Ivo cede al comune porzione di area distinta al F. 151 con la part. n. 54 di mq 60 circa;

Prezzo unitario a mq dell'area stradale da cedere in permuta

Tenuto conto che in sede di stipula del rogito notarile sarà necessario indicare comunque il valore di quanto ceduto in permuta, si ritiene congruo ed opportuno, sulla base di vendite similari avvenute di recente, far riferimento alle precedenti deliberazioni consiliari che, nei casi di superfici di media o piccola superficie, in centro storico hanno fissato per i relitti stradali il corrispettivo di vendita in Euro 40,00 / mq.

Spese da sostenere per la regolarizzazione

Per la regolarizzazione delle aree occorrerà sostenere le spese per il frazionamento catastale e quelle per il rogito, che indicativamente ammontano a complessivi € 3.000,00 (2.000,00 circa per il frazionamento e € 1.000,00 per rogito - redatto dal Segretario comunale - e spese di registrazione.

Il Sig. Micozzi, per la regolarizzazione con il Responsabile dell'area tecnica si è detto disponibile a sostenere metà delle spese necessarie ed ha formalizzato per iscritto tale volontà.

Considerato che la necessità di modifica delle aree è scaturita dalla realizzazione del parcheggio di iniziativa comunale, per evitare i danni che l'innalzamento della quota dell'area avrebbe causato al fabbricato privato, si ritiene equo accettare la proposta del privato e pagare metà delle spese di regolarizzazione delle aree per circa € 1.500,00 di quota parte.

Prescrizioni per la permuta:

- *La permuta non comporta la creazione di fondi o proprietà intercluse, ma avviene allo stato di fatto e di diritto.*
- *Il richiedente, dovrà sostenere metà di tutte le spese necessarie previste ed impreviste, per l'ottenimento, di certificati, stipula dell'atto pubblico e per qualsiasi altra incombenza per ottemperare alle vigenti normative per il trasferimento delle proprietà, ivi compreso il necessario frazionamento catastale.*
- *Trattandosi di una regolarizzazione di un'area comunale (parcheggio), il richiedente non dovrà versare presso la Tesoreria Comunale la cauzione di Euro 300,00, così come previsto dall'art. 16 del Regolamento;"*
[...]
- *nel medesimo atto consiliare fu inoltre specificato nella parte dispositiva che: [...] "all'atto del necessario frazionamento saranno quantificate le reali superfici ed anche se vi fossero piccole differenze, a favore dell'una o dell'altra parte, dato il tempo trascorso dalla realizzazione del parcheggio, si ritiene che la permuta possa e debba essere effettuata senza monetizzazione delle eventuali differenze di superficie."*
[...]
- *il Servizio Patrimonio, Espropri, Sisma, con raccomandata a.r. prot. n. 116/54 del 27/12/2012, sulla base del vigente Regolamento, chiese al Signor Micozzi Ivo la conferma dell'interesse alla regolarizzazione della proprietà delle suddette aree;*

Visto che il richiedente, seppur non abbia provveduto a trasmettere nei tempi indicati formale conferma dell'interesse alla regolarizzazione della proprietà delle aree site in via Gorgonero, ha - nel corso del 2018 - informalmente richiesto il prosieguo della pratica, delegando al Comune la scelta di un libero professionista al quale affidare la predisposizione del frazionamento delle aree in parola, dichiarandosi disposto a corrispondere metà della spesa necessaria;

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale n. 1030 del 07/11/2018, è stato affidato al Geom. Corradini Stefano - *avente lo studio tecnico a Pollenza (MC), iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di*



Macerata al n. 1148 (Cod. Fisc.: CRR SFN 81°23 E783K) - l'incarico per la: "Redazione frazionamento aree site in via Gorgonero (corte di proprietà dei Signori Micozzi Ivo/Taddei Daniela ed area di proprietà comunale)", al prezzo onnicomprensivo di € 1.200,00;

- con nota prot. n. 43487/54 del 07/12/2018, il Servizio Patrimonio ha trasmesso al Signor Micozzi Ivo copia della determinazione n. 1030/2018, nonché richiesto al medesimo privato il pagamento della somma di € 600,00, pari alla metà delle spese necessarie per la redazione del citato frazionamento;
- il Signor Micozzi Ivo ha provveduto ad effettuare presso la Tesoreria comunale UBI Banca filiale di San Severino Marche il pagamento della somma richiesta di € 600,00, giusto provvisorio di entrata n. 605114/12/2018;
- il Signor Micozzi Ivo inoltre, con email del 23/01/2019, ha comunicato che l'area che il Comune cederà in permuta dovrà essere intestata come segue: proprietà per ½ Micozzi Ivo; proprietà per ½ Taddei Daniela (*moglie*);

Considerato che:

- il Geom. Corradini Stefano, con email del 20/12/2018 (*protocollata in arrivo in data 16/01/2019 al n. 1674*) ha trasmesso il frazionamento delle seguenti aree oggetto di regolarizzazione, approvato in data 18/12/2018 con protocollo n. 2018/76311 dalla Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale Macerata – Territorio:

- **area da cedere in permuta ai Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela**, sita tra il parcheggio di via Gorgonero ed il fabbricato di proprietà degli stessi richiedenti:

Area comunale da cedere ai Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela (<i>proprietà: per ½ ciascuno</i>)			
Foglio	Particella	Superficie in mq.	Categoria
151	384	73	area urbana

- **area (già utilizzata come parcheggio pubblico) che i Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela cederanno in permuta al Comune di San Severino Marche:**

Area che i Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela cederanno al Comune			
Foglio	Particella	Superficie in mq.	Categoria
151	386	60	area urbana

- il prezzo delle suddette aree, ferma restando la gratuità dei trasferimenti dei fondi in questione (*permuta alla pari*), viene determinato, in base al prezzo unitario al mq. di € 40,00 stabilito con l'atto consiliare n. 83 sopra richiamato, come di seguito indicato:
 - corrispettivo per l'area oggetto di cessione: mq 73 x 40,00 €/mq = € 2.920,00
 - corrispettivo per l'area oggetto di acquisizione: mq 60 x 40,00 €/mq = € 2.400,00

Tutto ciò premesso, si **propone** quanto segue:

- Di approvare il tipo di frazionamento predisposto dal professionista, Geom. Corradini Stefano, approvato dalla Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale Macerata – Territorio, in data 18/12/2018 con protocollo n. 2018/76311 e trasmesso con email del 20/12/2018 (*protocollata in arrivo in data 16/01/2019 al n. 1674*), con il quale le aree oggetto di regolarizzazione vengono individuate catastalmente come segue:



- area da cedere in permuta ai Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela, sita tra il parcheggio di via Gorgonero ed il fabbricato di proprietà degli stessi richiedenti:

Area comunale da cedere ai Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela (<i>proprietà: per 1/2 ciascuno</i>)			
Foglio	Particella	Superficie in mq.	Categoria
151	384	73	area urbana

- area (*già utilizzata come parcheggio pubblico*) che i Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela cederanno in permuta al Comune di San Severino Marche:

Area che i Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela cederanno al Comune			
Foglio	Particella	Superficie in mq.	Categoria
151	386	60	area urbana

- Di dare atto che non occorre declassificare, con apposito atto, la modesta area da cedere in permuta già classificata area urbana, in quanto la stessa è limitrofa al parcheggio di via Gorgonero ma non ne fa parte;
- Di disporre che la presente deliberazione, unitamente al frazionamento approvato, venga depositata per quindici giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale, al fine di eventuali opposizioni o ricorsi presentati entro tale termine dagli interessati;
- Di prendere atto che, oltre che con la proprietà dei richiedenti (F. 151 – p. 54), l'area di proprietà comunale confina con il parcheggio di via Gorgonero (F. 151 – p. 385) e con strada comunale (*via Gorgonero*);
- Di determinare il prezzo delle suddette aree da permutare alla pari, in base al prezzo unitario al mq. di € 40,00 stabilito con l'atto consiliare n. 83 sopra richiamato, come di seguito indicato:
 - a. corrispettivo per l'area oggetto di cessione: $\text{mq } 73 \times 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.920,00$
 - b. corrispettivo per l'area oggetto di acquisizione: $\text{mq } 60 \times 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.400,00$
- Di dare atto che i suddetti valori 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 degli adempimenti contabili in relazione alle operazioni inventariali ed al conto del patrimonio, avuto riguardo al decremento ed all'incremento pari al valore dei fondi, rispettivamente ceduto ed acquisito;
- Di individuare nel Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Andrea Pancalotti, il Responsabile del Procedimento;
- Di demandare al Responsabile proponente la predisposizione di 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 saranno per il 50% a carico del Comune di San Severino Marche e per il restante 50% a carico dei richiedenti;
- Di dare atto che la cessione in permuta dell'area in oggetto 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;
- Di confermare tutte le condizioni/prescrizioni riportate nell'atto consiliare n. 83 del 28/11/2018;



- Di dichiarare il presente 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 Pancalietti

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

Tutto ciò premesso;

Richiamato l'art. 10-bis del D.L. 08/04/2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla Legge 06/06/2013, n. 64, che testualmente recita: *"Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'art. 12, comma 1-quater, del D.L. 06/07/2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15/07/2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al C.P.R. n. 327/2001, nonché alle permuta a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31/12/2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali"*;

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:

- 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;

DELIBERA

1. Di approvare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di approvare il tipo di frazionamento predisposto dal professionista, Geom. Corradini Stefano, approvato dalla Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale Macerata – Territorio, in data



18/12/2018 con protocollo n. 2018/76311 e trasmesso con email del 20/12/2018 (*protocollata in arrivo in data 16/01/2019 al n. 1674*), con il quale le aree oggetto di regolarizzazione vengono individuate catastalmente come segue:

- area da cedere in permuta ai Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela, sita tra il parcheggio di via Gorgonero ed il fabbricato di proprietà degli stessi richiedenti:

Area comunale da cedere ai Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela (<i>proprietà: per ½ ciascuno</i>)			
Foglio	Particella	Superficie in mq.	Categoria
151	384	73	area urbana

- area (*già utilizzata come parcheggio pubblico*) che i Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela cederanno in permuta al Comune di San Severino Marche:

Area che i Signori Micozzi Ivo e Taddei Daniela cederanno al Comune			
Foglio	Particella	Superficie in mq.	Categoria
151	386	60	area urbana

- Di dare atto che non occorre declassificare, con apposito atto, la modesta area da cedere in permuta già classificata area urbana, in quanto la stessa è limitrofa al parcheggio di via Gorgonero ma non ne fa parte.
- Di disporre che la presente deliberazione, unitamente al frazionamento approvato, venga depositata per quindici giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale, al fine di eventuali opposizioni o ricorsi presentati entro tale termine dagli interessati.
- Di prendere atto che, oltre che con la proprietà dei richiedenti (*F. 151 – p. 54*), l'area di proprietà comunale confina con il parcheggio di via Gorgonero (*F. 151 – p. 385*) e con strada comunale (*via Gorgonero*).
- Di determinare il prezzo delle suddette aree da permutare alla pari, in base al prezzo unitario al mq. di € 40,00 stabilito con l'atto consiliare n. 83 sopra richiamato, come di seguito indicato:
 - corrispettivo per l'area oggetto di cessione: $\text{mq } 73 \times 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.920,00$
 - corrispettivo per l'area oggetto di acquisizione: $\text{mq } 60 \times 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.400,00$
- Di dare atto che i suddetti valori 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 degli adempimenti contabili in relazione alle operazioni inventariali ed al conto del patrimonio, avuto riguardo al decremento ed all'incremento pari al valore dei fondi, rispettivamente ceduto ed acquisito.
- Di individuare nel Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Andrea Pancalotti, il Responsabile del Procedimento.
- Di demandare al Responsabile proponente la predisposizione di 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 saranno per il 50% a carico del Comune di San Severino Marche e per il restante 50% a carico dei richiedenti.
- Di dare atto che la cessione in permuta dell'area in oggetto 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.

12. Di confermare tutte le condizioni/prescrizioni riportate nell'atto consiliare n. 83 del 28/11/2018.

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 **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio
F.to PIERETTI CRISTINA

Letto confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Paoloni Paolo

Il Segretario Generale
F.to Scuderini Venanzio

Prot. N. 18164

li 12-06-19

Della sujestesa 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 12-06-19 al 26-06-19 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