



Ufficio: PATRIMONIO-ESPROPRI-SISMA 1997

CIG:

## COPIA DI

### DETERMINAZIONE N. 678 DEL 23-07-2018

**Oggetto: REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE. PROCEDURA DI DECLASSIFICAZIONE AREE SITE IN LOC. PAROLITO PER ALIENAZIONE AI SIGNORI FORCONI ALBERTO E SILVANO.**

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Richiamato l'atto Sindacale n. 3/8 del 07/01/2008 di nomina a Responsabile dell'Area Tecnica;

Premesso:

- che il Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 32 del 22.5.2007 ai sensi dell'art. 12, secondo comma, della Legge n. 127/1997, disciplina le procedure di alienazione di beni immobili del Comune;
- 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 risultava 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;
- 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, 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 i seguenti valori delle aree da cedere:
  - ❖ valore dell'area occupata con la porzione di fabbricato: in € 100,00/mq;
  - ❖ valore del relitto stradale; € 15,00/mq.
- che, con lo stesso atto, vengono anche stabilite le seguenti prescrizioni:
  - 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 parere del Responsabile dell'Area Urbanistica in merito alla parziale difformità riscontrata ai fini urbanistici del fabbricato sito in loc. Parolito di proprietà dei richiedenti e la quantificazione della sanzione da applicare agli stessi richiedenti ai sensi dell'ex art. 34 del D.P.R. n. 380/01, pari ad € 10.000,00 (*superficie oggetto di difformità 50 mq x 200 euro/mq*). Detta sanzione dovrà essere pagata prima della stipula dell'atto di vendita;
  - 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 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, accertata da parte dei tecnici comunali la minore superficie effettivamente occupata dalla porzione di fabbricato di proprietà dei Signori Forconi/Paoloni, con deliberazione di Giunta comunale n. 161 del 15/05/2018 è stata rideterminata 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 sensi ex art. 34 del DPR. 380/01 e precisamente:



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			

- che, con la medesima deliberazione, è stata altresì approvata 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 vengono individuati al foglio n. 157 del NCT i seguenti immobili:

➤ **particelle da alienare ai richiedenti:**

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.

➤ **particella di terreno 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

- che, ai sensi dell'art. 8 del citato Regolamento per la vendita di beni immobili comunali, la deliberazione comunale n. 79 del 13/03/2018 e gli elaborati catastali sono restati in deposito per quindici giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale;
- che, durante tale periodo di deposito, non sono stati presentati rigetti od opposizioni da parte degli interessati;
- che i richiedenti hanno altresì provveduto a pagare presso la tesoreria comunale (UBI Banca – Sportello San Severino Marche) la sanzione comminata di € 7.400,00, giusta ricevuta n. 5687 del 23/07/2018, conservata agli atti;

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 della 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*";

#### D E T E R M I N A

- 1) Di stabilire che la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di **sdemanializzare e trasferire al patrimonio disponibile del Comune** i seguenti **immobili che saranno alienati ai Signori Forconi Alberto e Forconi Silvano al prezzo a fianco di ciascuna particella indicato:**

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, pertanto che la somma che verrà pagata complessivamente dal Signor Forconi Alberto è pari ad € 2.950,00, mentre la somma che verrà pagata dal Signor Forconi Silvano è pari ad € 2.050,00 e che gli stessi importi saranno incamerati al Bilancio del corrente anno al Capitolo di Entrata n. 526/00. I medesimi valori di vendita saranno da ritenersi utili ai fini del rogito notarile (*espletamento degli obblighi tributari in sede di registrazione, voltura e trascrizione del contratto, una volta sottoscritto*) ed al fine della variazione (decremento) delle corrispondenti voci dell'inventario dei beni immobili del Comune;
- 4) Di prendere atto che la seguente particella di terreno (*reliitto stradale*) resterà di proprietà comunale:

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

- 5) Di declassificare le modeste aree stradali dimesse, così come disposto dall'art. 8 del Regolamento per la vendita di beni immobili del Comune;
- 6) Di stabilire che il presente 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.
- 7) Di dare atto, altresì, che:
- il reliitto 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;
  - prima della stipula dell'atto di vendita, i richiedenti dovranno presentare formale rinuncia all'acquisto del reliitto stradale f. 157 – p. 519 da parte degli altri confinanti, come sopra individuati;
  - 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;
  - 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;
  - restano confermate tutte le condizioni/prescrizioni stabilite con deliberazione di Consiglio comunale n. 76 del 28/12/2017;
  - 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;
- 8) 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 ed interverrà alla firma del contratto di compravendita;



- 9) Di prendere atto, inoltre, dell'avvenuto pagamento della sanzione di € 7.400,00, comminata ai Signori Forconi/Paoloni ai sensi ex art. 34 del DPR n. 380/01;
- 10) Di trasmettere copia del presente atto all'Area Urbanistica ed all'Area Finanziaria per i provvedimenti di rispettiva competenza;
- 11) Di dare atto, infine, che:
  - ❖ l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa, di cui all'Art. 147-bis, comma 1 del T.U.E.L, è insito nella sottoscrizione del presente provvedimento, al momento della sua adozione, da parte del Responsabile dell'Area, sottoscrizione con la quale viene anche implicitamente dichiarata la regolarità e correttezza delle relativa azione amministrativa;
  - ❖ l'esercizio del controllo preventivo di regolarità contabile ai sensi dell'Art. 147-bis, comma 1, 2° periodo del D.Lgs. 267/2000, è espresso dal Responsabile del servizio finanziario, mediante formulazione del visto di regolarità contabile, allegato alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale.

\*\*\*\*\*



*Città di San Severino Marche*

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

Parere di regolarità tecnica del responsabile dell'Area: Favorevole

San Severino Marche, li 23-07-2018

Il Responsabile dell'Area  
f.to PANCALLETTI ANDREA

---

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

San Severino Marche, li 23-07-2018

Il Responsabile dell'Area  
f.to PANCALLETTI ANDREA

---

---

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

Li, Il Funzionario

---

Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 09-08-18 al 23-08-18 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, 24-08-18

Il Funzionario  
f.to

---

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario