



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

SDEMANIALIZZAZIONE DI RELITTO STRADALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN C.DA GABBA DEL COMUNE DI SARNANO, CON PERMUTA, PROMOSSA DAI SIGG. SQUARCIA GINO, SQUARCIA GRAZIELLA E SQUARCIA MARCELLO.

RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Ing. Caterina Ortolani, Istruttore Direttivo Tecnico di questo Comune con la presente, richiamato il bando pubblicato in data 19/02/2018, protocollo 2126, con il quale si è inteso dare seguito ad alcune richieste pervenute dai singoli cittadini riguardo all'acquisizione di frustoli di terreno di risulta non più utilizzati per scopi pubblici da anni, espone quanto segue.

Con nota del 21/03/2018, registrata al protocollo n° 3571, i Signori:

- SQUARCIA GINO nato in Amandola (FM) il 26.09.1947 e residente a Sarnano in Via B. Gigli n. 5,
- SQUARCIA GRAZIELLA nata in Amandola (FM) il 11.10.1945 e residente a Sarnano in Via A. Moro, 21,
- SQUARCIA MARCELLO, nato in Amandola (FM) il 18/10/1952 e residente a Sarnano in C.da Gabba n. 324,

in qualità di proprietari dell'immobile distinto al Catasto di questo Ente al Foglio 7 P.IIa 657, hanno fatto istanza a questo Comune al fine di ottenere l'acquisizione in permuta, previa sdemanializzazione, di una porzione di relitto stradale di circa 3 mq, identificato catastalmente al Foglio 7 p.IIa 688, sul quale si trova edificata una parte dell'edificio suddetto di loro proprietà, con cessione di porzione della part. 251/a foglio 7 di mq 15,60, precisando la propria disponibilità ad assumersi interamente le spese necessarie per la completa definizione della pratica (frazionamenti, picchettamenti, rogito, etc.).

DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di relitto stradale, di circa mq 3, identificato catastalmente al foglio 7 p.IIa 688 occupato da una porzione di edificio di proprietà dei Sig.ri Squarcia Gino, Squarcia Graziella e Squarcia Marcello, escluso da tempo considerevole da qualsiasi utilizzo ed uso da parte del Comune di Sarnano. Ad oggi, quindi, tale frustolo di terreno ha perso ogni caratteristica di spazio pubblico ancorché sullo stesso è presente una porzione dell'edificio di cui al mappale n. 657 del foglio 7, che si eleva per due livelli fuori terra.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato di fatto.



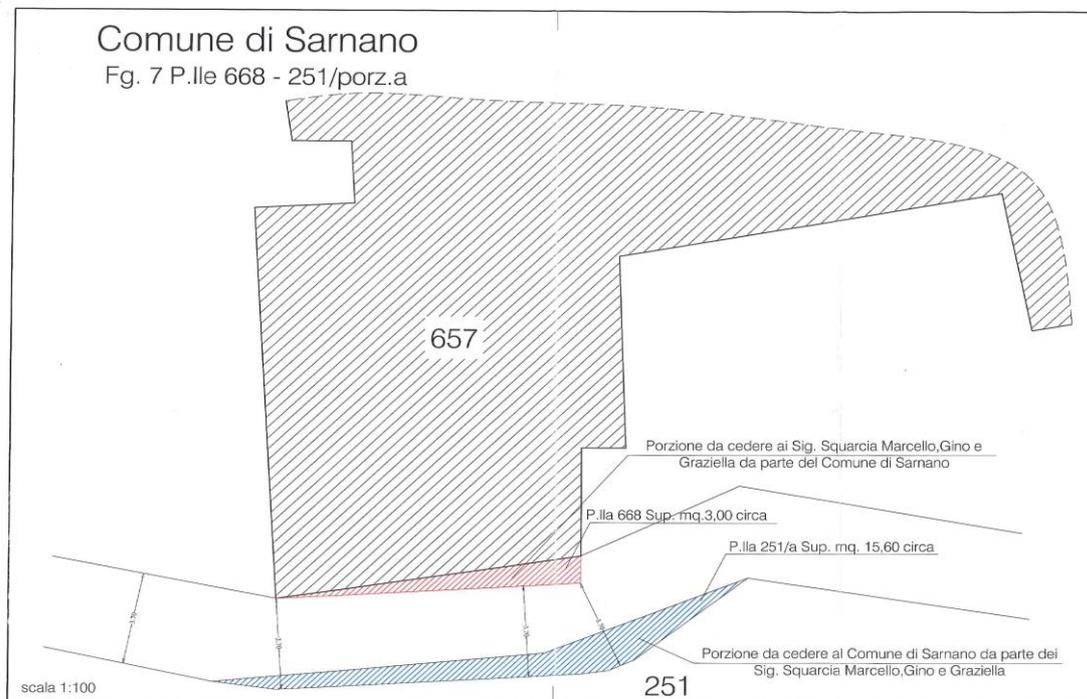


Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

Planimetria



Tale situazione di occupazione di area pubblica è stata di fatto concessa e attuata con il rilascio, da parte di questo Comune, della Licenza di Costruzione n. 301 del 01/02/1977, relativa all'intervento concernente "Ampliamento di fabbricato rurale", di cui al progetto redatto dall'ing. Sulpizi Giulio. In tale contesto si prendeva atto della necessità del richiedente - Squarcia Vincenzo - di occupare una porzione della strada comunale al fine di una maggiore razionalizzazione dell'edificio di abitazione, con cessione di idonea striscia di terreno di proprietà del suddetto, in permuta di quanto sopra.

La volontà dell'Ente di cedere il frustolo, individuato al catasto con mappale 688 del foglio 7, conclama, dunque l'assenza di rilevanza e di interesse pubblico, che già allora tale terreno aveva.

Visto tutto quanto sopra si può concludere che il terreno, oggetto della presente richiesta di sdemanializzazione, ha da tempo perso la caratteristica di uso pubblico.

La richiesta in premessa, è stata formulata in termini di acquisizione da parte del richiedente della p.lla 688 del foglio 7 risultante catastalmente quale *relitto stradale* di consistenza pari a mq 3,00, su cui insiste uno spigolo di fabbricato individuato con la p.lla principale n. 657, e la cessione in permuta a favore del Comune di Sarnano di una porzione di circa 15,60 mq della p.lla 251/a, risultante al catasto terreni quale *seminativo arborato*, di classe 3 - redd. domin. € 117,17 (L. 226.875), redd. agr. € 181,08 (L. 350.625), di proprietà dei signori Squarcia.

Il Piano Regolatore Generale vigente individua le due zone come segue:

- Foglio 7 P.lla 688: "Viabilita' Esistente" posta a fianco di una "Zona di recupero edilizio urbanistico" (ZREU);
- Foglio 7 P.lla 251: "Zona Agricola"

Di seguito si riporta l'inquadramento nel PRG vigente:



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



Stralcio PRG

CRITERIO DI STIMA DELL'AREA

Per la determinazione del valore dell'area sopra descritta, al fine di poter procedere con la permuta, vengono considerati i valori stabiliti dallo scrivente Comune in cessioni di aree aventi la medesima destinazione d'uso, avvenuti recentemente. I valori desunti sono basati sulla corrente valutazione determinata dall'Ente ai fini dell'Imposta Municipale Unica, questo in quanto trattasi di cessioni in cui le superfici in oggetto sono prive di qualsiasi interesse pubblico e commerciale, che sarebbero comunque estranee a qualsiasi opportunità di libero scambio.

La porzione da acquisire da parte dei signori Squarcia si configura per la sua valutazione alla stregua di valorizzazioni effettuate per terreni ubicati nelle *Zone di Recupero Edilizio Urbanistico* del Comune di Sarnano, ritenute dall'ufficio congrue, individuando, dunque, come valore unitario di stima, un importo pari ad **€/mq 13,10**.

Per quanto sopra esposto il valore totale dell'area da acquisire da parte del richiedente che equivale ad € 39,30.

Le valutazioni effettuate per terreni ubicati nelle Zone Agricole del Comune di Sarnano, con medesima destinazione urbanistica, ritenute dall'ufficio congrue, individuano come valore unitario di stima, un importo pari ad **€/mq 1,00**.

L'ufficio tecnico ha pertanto individuato il valore della suddetta area da acquisire equivalente a € 15,60.

La differenza, pertanto, di valore tra l'area da cedere (mq 3,00) e quella da acquisire al demanio pubblico (mq 15,60), pari al corrispettivo che i richiedenti devono pagare per tale permuta è pari ad € 23,70. Sono a carico degli stessi anche le spese di frazionamento, di rogito, diritti, oltre alle spese d'istruttoria pari ad € 300,00 stabilite in considerazione della procedura straordinaria di sdemanializzazione a seguito di avviso pubblico.

Tutto ciò premesso, questo Ufficio:

VALUTATO che non esistono motivi di pubblica utilità che giustifichino il mantenimento di tale tratto di relitto stradale, che è stato occupato con porzione di fabbricato ormai da molto tempo e che trattasi di frustolo di terreno bordo strada;

CONSIDERATO che sull'area in oggetto è stata realizzata una porzione di edificio che ad oggi è





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

funzionalmente connessa all'immobile individuato al Catasto al Foglio 7 P.IIa 657;

CONSIDERATO che l'Ente da tempo immemore non possiede più l'utilizzo di tale area occupata, avvalorando la mancanza di interesse pubblico;

CONSIDERATO che la viabilità sarà assicurata dal nuovo tracciato - che nel tempo si è configurato anche a seguito di manutenzioni e rifacimento di pavimentazione realizzati dal Comune - mediante la cessione in permuta, da parte dei richiedenti, dell'area di superficie di 15,60 mq ricadente nella part. 251 del foglio 7, di loro proprietà;

DATO ATTO che questi frustoli di terreno presentano le caratteristiche per essere l'uno inserito nell'elenco delle alienazioni di questo Comune, l'altro in quello delle acquisizioni;

VISTI l'art. 2 comma 2 e 9 del D.P.R. 30.4.1992, n.285 e l'art. 3 comma 3 del D.P.R. 16.12.1992, n.495;

FATTI salvi e riservati i diritti dei terzi;

Esprime parere favorevole

- Alla sdemanializzazione di frustolo di relitto stradale sito in C.da Gabba, di superficie pari a 3,00 mq, identificato catastalmente al **foglio 7 mappale 688**, che si eleva per n. 2 piani fuori terra, come meglio individuato con il colore verde nella planimetria sopra riportata;
- Alla cessione con permuta, a favore dei signori Squarcia Gino, Squarcia Graziella e Squarcia Marcello sopra identificati, del suddetto relitto;
- All'acquisto in permuta, da parte del Comune, della porzione della particella **251 del foglio 7** di circa 15,60 mq, salvo più precisa determinazione mediante frazionamento catastale da effettuarsi a cura degli stessi, come meglio individuato con il colore giallo nella planimetria sopra riportata.

Il valore venale dell'area, da cedere ai richiedenti, è stato individuato con € 39,00, sulla base dei valori unitari sopra esposti. E' stato altresì calcolato il valore dell'area da acquisire da parte del Comune, la quale risulta, sulla base dei suddetti valori unitari, pari a € 15,60.

Pertanto viene individuata la differenza di valore tra l'area da cedere (3 mq) e l'area da acquisire al demanio pubblico (15,60 mq), pari ad € **23,70** che i richiedenti dovranno corrispondere a favore del Comune di Sarnano.

Il prezzo applicato è desunto dal valore corrente determinato dall'Ente ai fini dell'Imposta Municipale Unica e dalle tabelle regionali dei valori delle aree agricole, il tutto nelle more dell'iter procedurale della sdemanializzazione che, ai sensi del sesto comma dell'articolo 3 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495, stabilisce: "I provvedimenti di declassificazione hanno effetto dall'inizio del secondo mese successivo a quello nel quale essi sono pubblicati nel Bollettino regionale";

In considerazione della procedura straordinaria di sdemanializzazione a seguito di avviso pubblico si stabilisce una spesa di istruttoria pari ad € **300,00** a carico dei richiedenti.

Restano, altresì, a carico dei medesimi tutti gli oneri relativi al perfezionamento della permuta (frazionamento, spese notarili e quant'altro necessario).

Si considerano parte integrante della presente stima, i seguenti allegati:

- stralcio catastale;
- stralcio P.R.G.;
- documentazione fotografica;

Sarnano li, 09/06/2020

Il Funzionario dell'Ufficio Tecnico

Ing. Caterina Ortolani




Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it

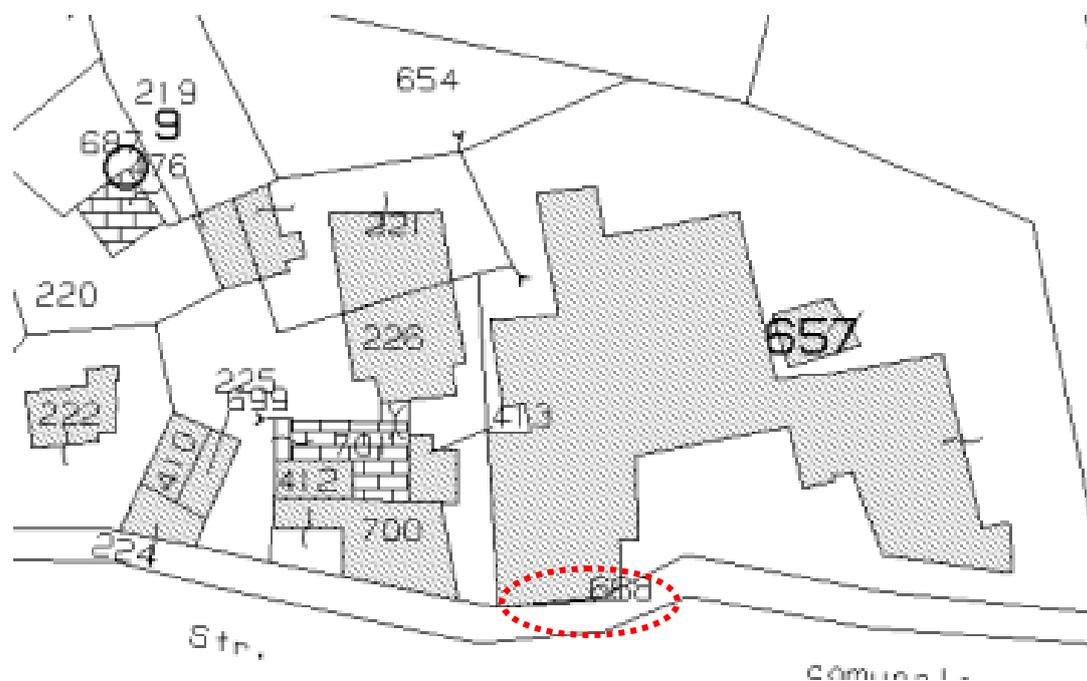




Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



STRALCIO CATASTALE



STRALCIO P.R.G.



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

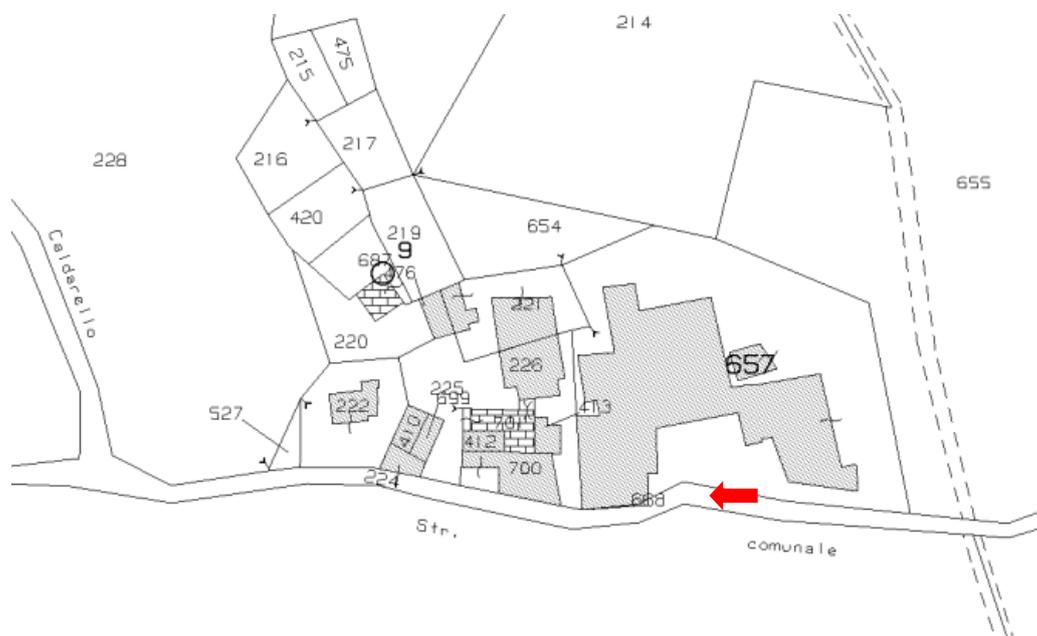
Ufficio Tecnico

LEGENDA



Zone di recupero edilizio ed urbanistico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Identificazione punto di scatto.



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



Foto n. 1



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



Foto n. 2



Foto n. 3



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



Foto n. 4

Rafaela De Luca



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - C.F./ P.IVA: 00140670431
Tel. (centralino): 0733 65991- Fax 0733 659940
E.mail: info@comune.sarnano.mc.it - Pec : comune.sarnano@pec.it

