



# Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

## RELAZIONE TECNICA

### **Concessione di un tratto di area pubblica di proprietà comunale in C.da Coldipastine all'interno del territorio del comune di Sarnano.**

La sottoscritta Ing. Sabrina Tidei, Responsabile dell'Ufficio 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 30/04/2018, registrata al protocollo del Comune al n. 5129, il Sig. GIANNINI ENIO, nato a Sarnano (MC) il 10/05/1948 e residente a Velletri (RM) in Via Rioli 270 – C.F. GNNNEI24A10I436V, in qualità di proprietario dell'immobile sito in C.da Coldipastine, distinto al Catasto al foglio 27 mappale 458 sub 4-5-6-7, ha fatto istanza a questo Comune, al fine di ottenere la cessione di due frustoli di terreno, inquadrabili come relitti di area pubblica e prospicienti la sua proprietà, interessati dalla presenza dell'unica scala di accesso all'unità immobiliare situata al primo piano e di un volume destinato a bagno al piano terra, precisando la propria disponibilità ad assumersi interamente le spese necessarie per la completa definizione della pratica (frazionamenti, picchettamenti, rogito, etc.), nonché al pagamento del valore dell'area che il Comune stabilirà;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24/07/2018, è stato stabilito di procedere alla sdemanializzazione dei frustoli di relitti stradali sopra indicati, per una superficie totale di mq 11,00 salvo frazionamento catastale, individuati nella parte adiacente alla particella 458 del foglio 27 di proprietà del richiedente e meglio riportati nelle planimetrie;
- Con Decreto del Servizio tecnico n. 6 del 02/10/2018, avente ad oggetto "Declassificazione del relitto stradale in loc. Coldipastine in attuazione alla Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 24/07/2018" - pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale in data 18/10/2018 - è stato dato seguito al procedimento di sdemanializzazione sopracitato;
- Con nota prot. n. 13350 del 22/10/2018 è stato comunicato alla Ditta richiedente la pubblicazione al BUR, ed invitato la stessa a procedere al frazionamento dell'area interessata nonché alla stipula del relativo atto notarile di acquisto a partire dal 19/11/2020;
- In data 22/10/2018 è stato altresì trasmesso, ai sensi dell'art. 3 comma 4 del DPR 495/1992, al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Decreto di declassificazione del relitto di area pubblica in loc. Coldipastine del Comune di Sarnano;

Con nota protocollo 7229 del 09/06/2020, il Geom. Pesci Franco, su incarico del Sig. Giannini Enio ha provveduto a richiedere un'ulteriore area da sdemanializzare, inquadrabile come relitto di area pubblica/stradale prospiciente, la proprietà del richiedente, distinta catastalmente al Foglio 27 P.Illa 458, per una per una superficie di mq 2,38, onde dare continuità al lembo di spazio già occupato ed immediatamente a ridosso della propria abitazione e procedere con unico atto notarile alla formale acquisizione di tutta l'area demaniale, compresa quella già sdemanializzata.

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Allo stato attuale trattasi di relitto di area pubblica o stradale, situato tra due aree già sdemanializzate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24/07/2018 ed a servizio dell'accesso alla proprietà, presente da epoca remota ed esclusa da qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da parte del Comune.

Si precisa inoltre che da tempo immemore la viabilità del comparto urbano di Coldipastine è esclusivamente



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IV/A 00140670431

Tel. (centralino): 0733 659911 – Fax: 0733 659940

E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)





# Comune di Sarnano

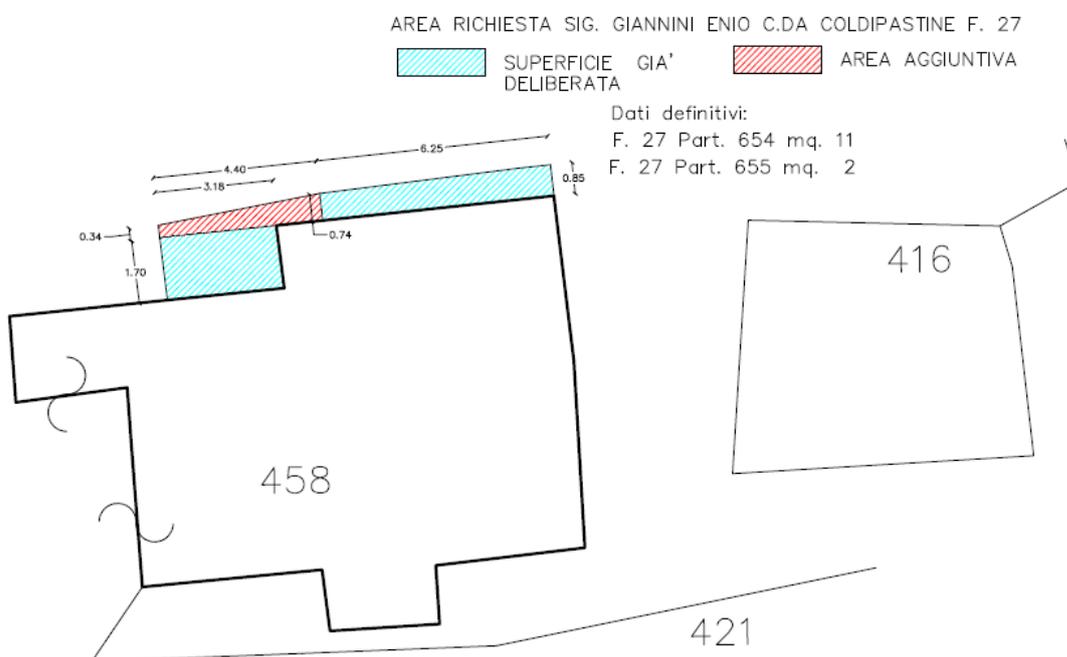
Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

svolta attraverso la strada principale - Comunale di Coldipastine-, pavimentata attraverso asfalto a cura del Comune, che attraversa in senso longitudinale l'intera frazione collegandola con il resto del territorio. Tutte le altre aree presenti nell'estratto del Piano Regolatore Generale, non interessate da zonizzazione, rappresentano frustoli di terreno che non costituiscono più viabilità pubblica.

Ad oggi quindi, questa porzione di terreno, così come le precedenti aree già sdemanializzate, ha perso ogni caratteristica di spazio pubblico e viene utilizzata esclusivamente, come area di pertinenza dell'edificio principale, così come dagli stessi interessati acclarato.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato di fatto.



#### CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE

$(0.85+0.74)/2 \times 6.25$	mq.	4,97	
$(0.74+0.34)/2 \times 4.40$	mq.	2.38	
$3.18 \times 1,70$	mq.	5.41	
Totale	mq.	12.76	-----> 13,00

Preso atto di tutto quanto sopra, lo scrivente Ufficio rileva che il terreno oggetto della presente ha comunque perso la caratteristica di uso pubblico, ciò comprovato anche dal fatto che da innumerevoli anni il Comune di Sarnano non ha più effettuato interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione in questi spazi.

La superficie complessiva della nuova area da sdemanializzare è pari a mq 2,38, superficie già definita dal frazionamento catastale ed individuata come porzione delle partt. 654 e 655. In particolare, tenuto conto delle aree già sdemanializzate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24/07/2018, la superficie complessiva che dovrà essere acquisita da parte del richiedente è individuata al foglio 27 con particelle 654 (di 11 m2) e 655 (di 2 m2), **pari a 13,00 m<sup>2</sup>**.



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IV/A 00140670431

Tel. (centralino): 0733 659911 - Fax: 0733 659940

E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)



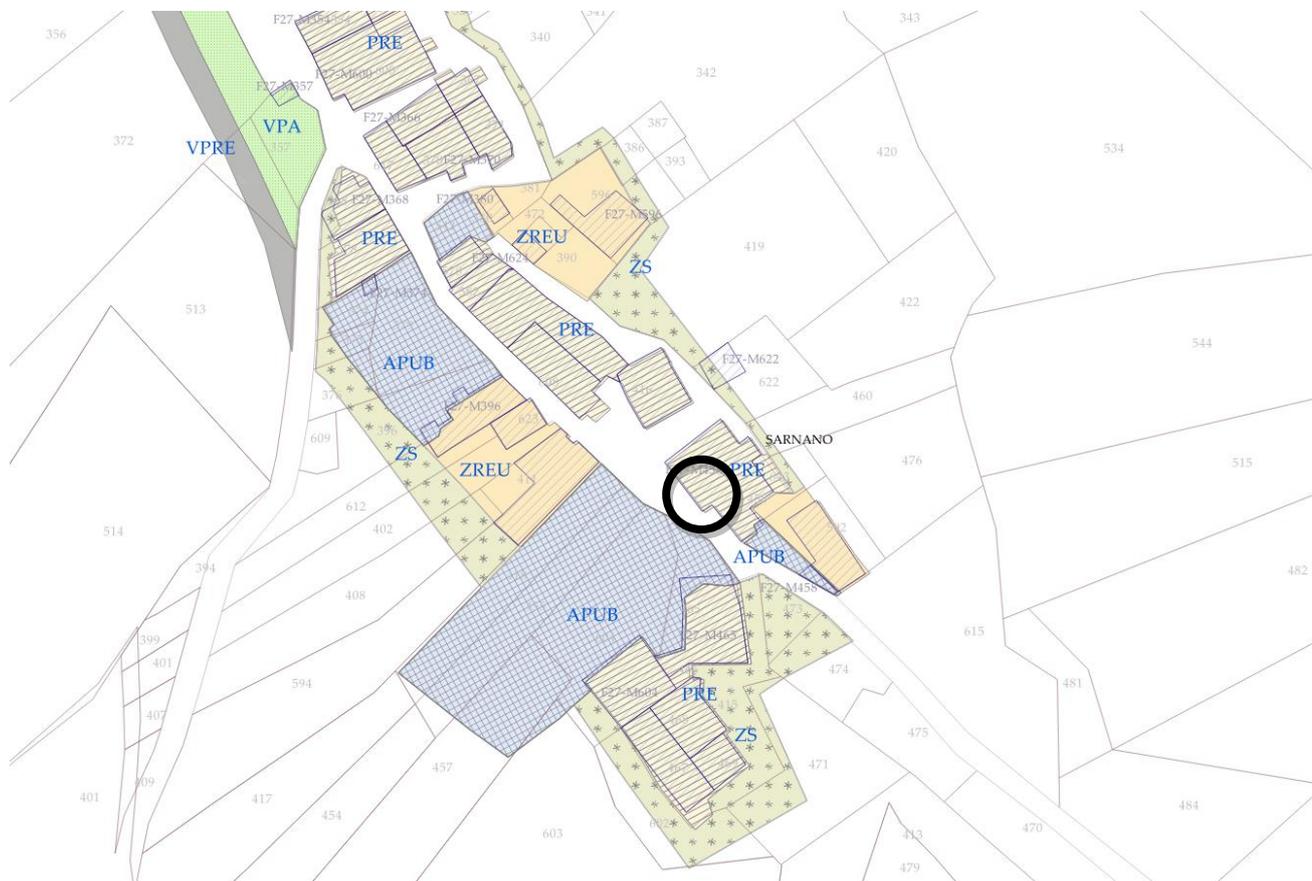


# Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

Il Piano Regolatore Generale vigente individua la zona come: PIANI DI RECUPERO EDILIZIO (PRE).



## CRITERIO DI STIMA DELL'AREA

Per la determinazione del probabile valore dell'area sopra descritta, vengono considerati i valori stabiliti dallo scrivente Comune in cessioni di aree con la medesima destinazione d'uso, avvenuti recentemente. Valori basati sulla corrente valutazione determinata dall'Ente ai fini dell'Imposta Municipale Unica.

Le valutazioni effettuate per terreni ubicati nei nuclei rurali del Comune di Sarnano, con medesima destinazione urbanistica, ritenute dall'ufficio congrue, individuano come valore unitario di stima, un importo pari ad **€/mq 13,10**. Tale valore tiene conto delle modeste superfici oggetto di cessione, prive di qualsiasi interesse pubblico e commerciale, che sarebbero comunque estranee a qualsiasi opportunità di libero scambio.

### **Tutto ciò premesso, questo Ufficio:**

VALUTATO che non esistono motivi di pubblica utilità che giustifichino il mantenimento di tale tratto di relitto stradale, mantenendo tutte le proprietà limitrofe accessibili;

CONSIDERATO che l'Ente non ha mai effettuato interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'area in oggetto, già da molti decenni, avvalorando la mancanza di interesse pubblico;

CONSIDERATO che l'area in oggetto risulta funzionale all'accesso dell'abitazione;

DATO ATTO che questo frustolo di terreno presenta le caratteristiche per essere inserito nell'elenco delle alienazioni di questo Comune, nonostante la richiesta sia pervenuta fuori termine;



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IV/A 00140670431

Tel. (centralino): 0733 659911 – Fax: 0733 659940

E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)





# Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

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;

## Esprime parere favorevole

- Alla sdemanializzazione delle particelle di terreno di proprietà comunale ubicate all'interno del nucleo urbano di Coldipastine ed adiacente all'edificio identificato catastalmente al foglio 27 mappale 498, per un totale di circa mq 2,38 come meglio individuato con il colore rosso nella planimetria sopra riportata;
- Alla vendita nei confronti del richiedente, per il corrispettivo di € 13,10 al mq, dando atto che il prezzo unitario applicato è da ritenersi equo e desunto dal valore corrente determinato dall'Ente ai fini dell'Imposta Municipale Unica, 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 aggiuntiva a quella di cessione pari ad € 300,00.

Restano a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi al perfezionamento della compravendita (frazionamento, costo dell'area, spese notarili e quant'altro). Sono fatti salvi e riservati i diritti dei terzi, nonché servitù attive e passive istauratesi sull'area in questione.

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

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

Sarnano li, 11/12/2020

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Ing. Sabrina Tidei



*Sabrina Tidei*



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IVA 00140670431

Tel. (centralino): 0733 659911 - Fax: 0733 659940

E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)





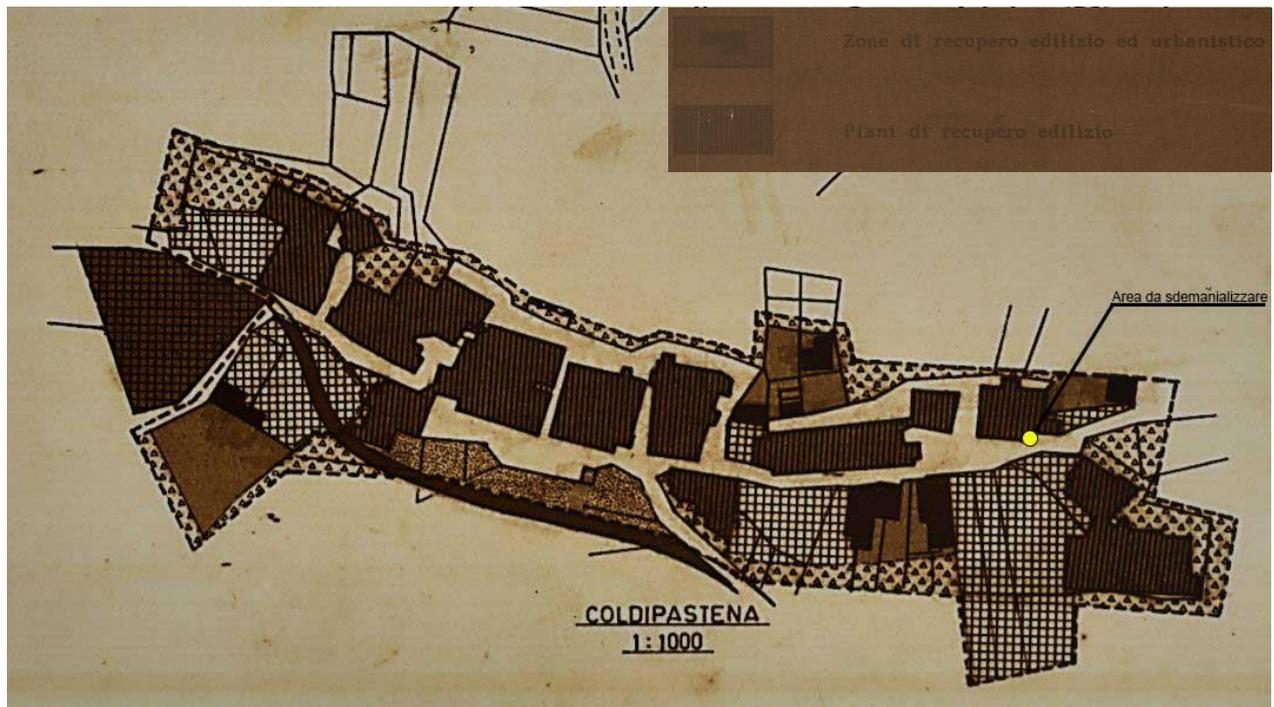
# Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



**STRALCIO CATASTALE**



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IV A 00140670431

Tel. (centralino): 0733 659911 - Fax 0733 659940

E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)





# Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IVA 00140670431

Tel. (centralino): 0733 659911 – Fax 0733 659940

E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)





# *Comune di Sarnano*

*Provincia di Macerata*

*Ufficio Tecnico*



*Sede Municipale: Via G. Leopardi, 1 - P. IVA 00140670431*

*Tel. (centralino): 0733 659911 – Fax 0733 659940*

*E.mail: [comune@sarnano.sinp.net](mailto:comune@sarnano.sinp.net) ~ Pec : [comune.sarnano@pec.it](mailto:comune.sarnano@pec.it)*

