



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. 5193, il Sig. GIANNINI DANILLO, nato a Velletri (RM) il 14/02/1971 e ivi residente in Via Lanuvia 11, in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Catasto di questo Ente, foglio 27 mappale 367-371-373, ha fatto istanza a questo Comune, al fine di ottenere la cessione di un frustolo di terreno, inquadrabile come relitto di area pubblica e adiacente alla sua proprietà, interessato dalla presenza di una pavimentazione in cotto e in cemento; risulta inoltre presente un pergolato in legno non stabilmente infisso al suolo, inquadrabile dal punto di vista edilizio come attività di edilizia libera ex punto 29 del D, Lgs n°. 222-2016. La cessione dell'area non determinerebbe problematiche per il transito che ad oggi è solo pedonale;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 22/11/2018, è stata approvata la sdemanializzazione di frustolo di relitto stradale, sito in C.da Coldipastine, per una superficie totale di mq 27,00 salvo frazionamento catastale, individuato nella parte adiacente alle particelle 367-371-373 del foglio 27 di proprietà del richiedente;
- Con Decreto del Servizio tecnico n. 3 del 12/11/2019 avente ad oggetto "Declassificazione relitto stradale in loc. Coldipastine in attuazione alla Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 22/11/2018" - pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale in data 13/11/2019 - è stato dato seguito al procedimento di sdemanializzazione sopracitato;
- In data 13/11/2019 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale il sopracitato Decreto del Servizio Tecnico avente ad oggetto "Declassificazione del relitto stradale in loc. Coldipastine in attuazione alla Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/11/2018";
- In data 14/11/2019, con nota protocollo 16228, è stato comunicato alla Ditta richiedente la pubblicazione al BUR, invitando la stessa a procedere al frazionamento dell'area interessata ed alla stipula del relativo atto notarile di acquisto a partire dal 13/12/2019;
- Con nota protocollo n. 16238 del 14/11/2019, è stato altresì trasmesso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Decreto di Declassificazione di relitto stradale de quo, ai sensi dell'art. 3 comma 4 del DPR 495/1992;

Con nota protocollo 7229 del 09/06/2020, il Geom. Pesci Franco, su incarico del Sig. Giannini Danilo ha provveduto a richiedere un'ulteriore area da sdemanializzare, inquadrabile come relitto di area pubblica adiacente alla proprietà del richiedente distinta catastalmente al Foglio 27 P.la 367, per una per una superficie di mq 3,00 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 mantenuta a verde, utilizzata come accesso secondario alla proprietà da epoca remota; tale area risulta esclusa da qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e/o



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

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

E.mail: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

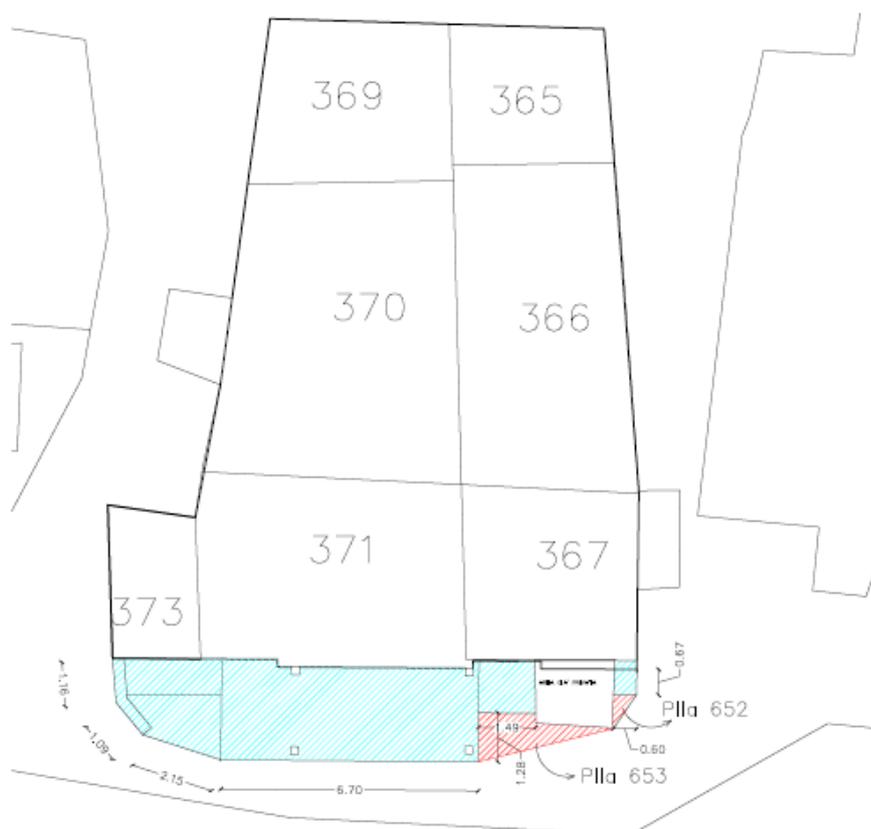
Ufficio Tecnico

straordinaria effettuato da parte del Comune.

Si precisa inoltre che da tempo immemore la viabilità del comparto urbano di Coldipastine è esclusivamente 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 ha perso ogni caratteristica di spazio pubblico e viene utilizzata esclusivamente come accesso all'abitazione privata così come dagli stessi interessati acclarato.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato di fatto.



AREA RICHIESTA SIG. GIANNINI DANILO C.DA COLDIPASTINE F. 27

 SUPERFICIE MQ. 27 GIA' DELIBERATA

 AREA AGGIUNTIVA MQ. 3

Dati definitivi DA FRAZIONAMENTO F. 27 Part. 652-653 per complessivi mq. 30



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

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

E.mail: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

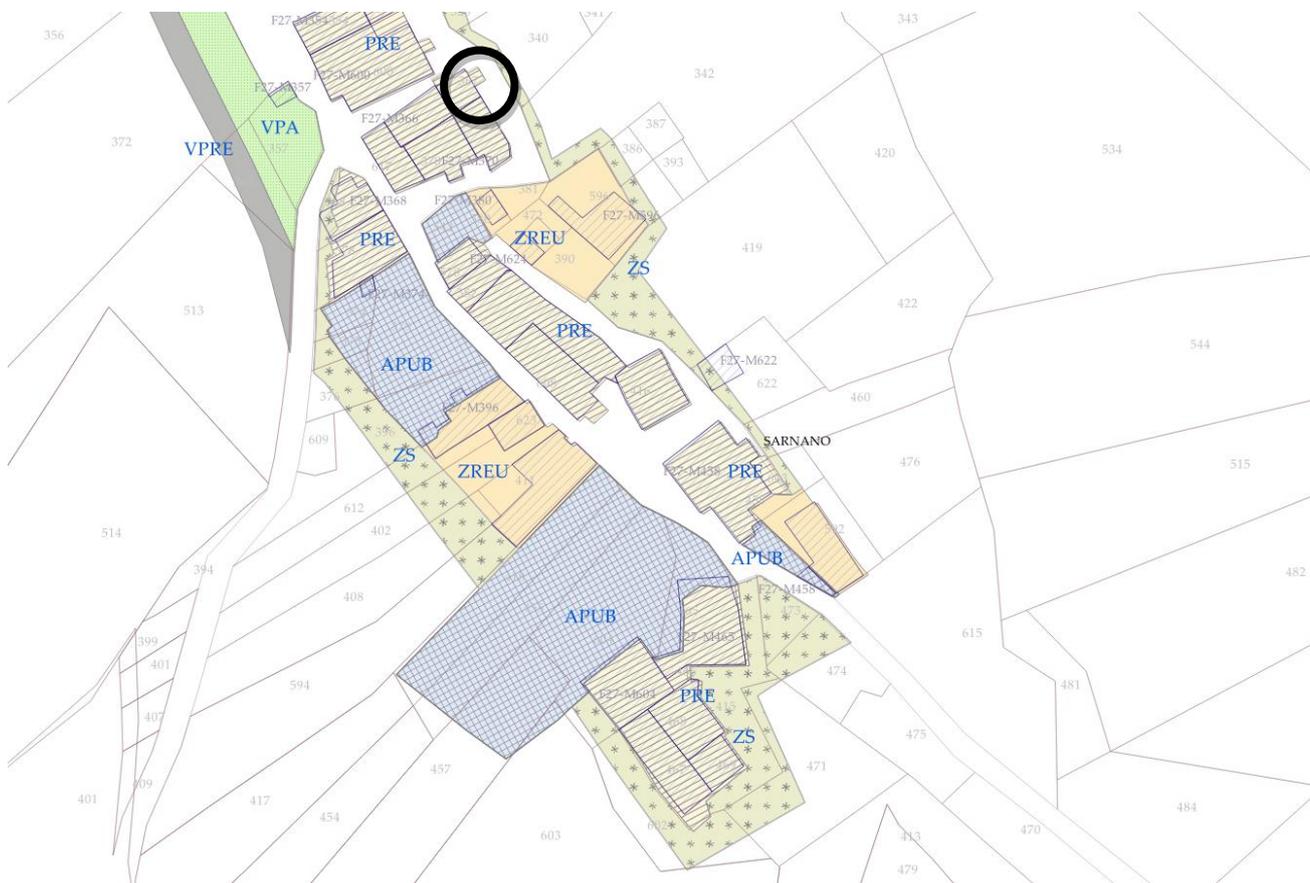
Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

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

La superficie complessiva dell'area ulteriormente da sdemanializzare è pari a circa mq 3,00, superficie già definita dal frazionamento catastale ed individuata come porzione delle partt. 652 e 653. In particolare, tenuto conto delle aree già sdemanializzate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 22/11/2018, la superficie complessiva che dovrà essere acquisita da parte del richiedente è individuata al foglio 27 con particelle 652 (di 1 m²) e 653 (di 29 m²), **pari a 30,00 m²**.

Il Piano Regolatore Generale vigente individua la zona come: “VIABILITÀ ESISTENTE”, inserita nell'ambito del “Piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente di Coldipastine”.



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



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

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

E.mail: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

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;

DATO ATTO che questo frustolo di terreno presenta le caratteristiche per essere inserito nell'elenco delle alienazioni di questo Comune;

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 della porzione di terreno di proprietà comunale ubicate all'interno del nucleo urbano di Coldipastine ed adiacente all'edificio identificato catastalmente al foglio 27 mappale 367, per un totale di circa mq 3,00 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 lì, 21/12/2020

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: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : comune.sarnano@pec.it





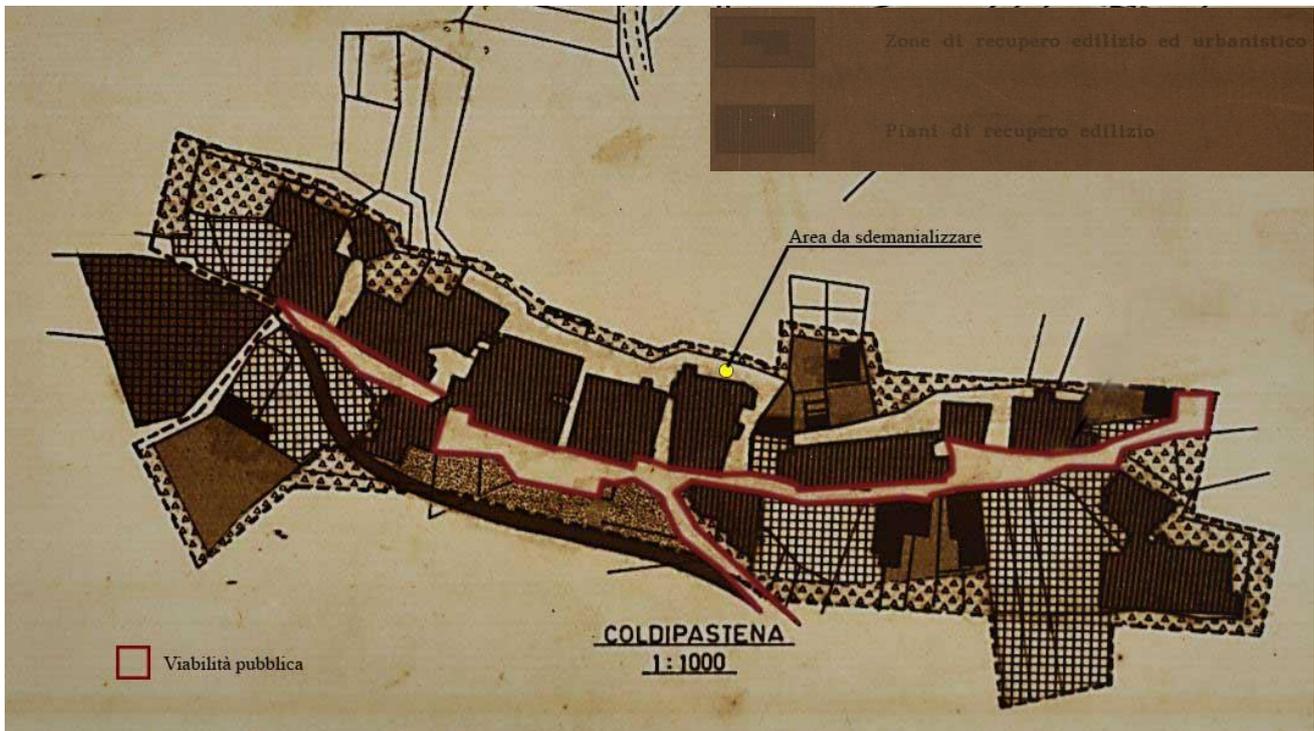
Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico



STRALCIO CATASTALE



STRALCIO PRG



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

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

E.mail: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : comune.sarnano@pec.it





Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico

Documentazione Fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3

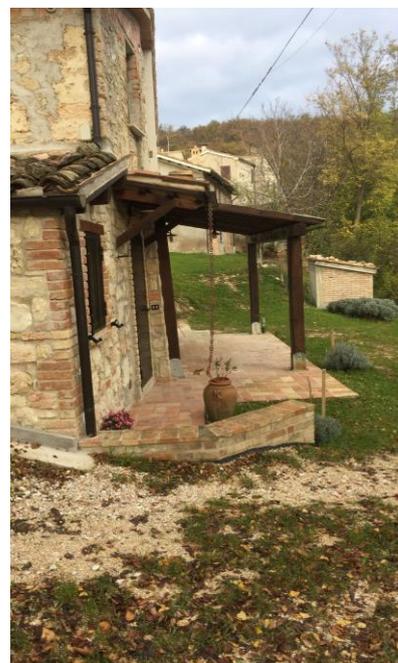


Foto 4



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

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

E.mail: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : 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: info@comune.sarnano.mc.it ~ Pec : comune.sarnano@pec.it

