



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Trattativa privata per alienazione n. 11 immobili di proprietà comunale andata deserta nelle precedenti aste del 2 e 18 ottobre 2018

L'anno duemiladiciotto (2018) questo giorno tredici (13) del mese di novembre, alle ore 9,00, presso l'Ufficio Appalti e Contratti del Comune di Fano si da avvio alla procedura di gara per l'alienazione di n. 11 immobili di proprietà comunale.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 31.07.2018 veniva approvato il Piano delle Alienazioni 2018 e Piano Pluriennale delle Alienazioni 2019/2020 quale documento programmatico a cui si dovranno attenere gli uffici comunali, costituito da un elenco di beni immobili da inserire nel suddetto Piano alienazioni;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 354 del 09.08.2018, veniva approvato il secondo stralcio del programma alienazioni immobili comunali per il corrente anno 2018;

- con determinazione n. 1607 del 29.08.2018 del Funzionario P.O. Servizio Patrimonio, si stabiliva di attivare le procedure di gare, da effettuarsi mediante distinti pubblici incanti, per la vendita di n. 11 immobili di proprietà comunale, ricompresi nel suddetto programma di alienazioni, così identificati.

- che a seguito di pubblici incanti effettuati in data 2 ottobre 2018 per la vendita dei suddetti 11 immobili, le aste di tutti gli immobili andavano deserte;

- che anche le seconde aste effettuate in data 18 ottobre 2018 andavano deserte;

- con determinazione n. 1968 del 23 ottobre 2018 del Funzionario P.O. Settore Servizi Finanziari, si stabiliva di procedere alla alienazione dei suddetti 11 immobili, mediante trattativa privata, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Fano, allo stesso valore di stima indicato nei relativi bandi precedenti o con un ribasso fino ad un massimo del 10%;

- Responsabile del presente procedimento è la dott.ssa Katia Vegliò Funzionario P.O. U.O. Patrimonio - Settore Servizi Finanziari;

- che i suddetti 11 immobili vengono così identificati:

- **Immobilabile n. 1**

Terreno agricolo - **Comune di Fano** - Località Caminate - distinto al C. T. al F. 105 Mapp.li 2,7,65,221/p, 224,226,228, per una superficie catastale complessiva di Ha 11.18.43ca. salvo frazionamento; - *Confini*: Strada Vicinale di Rogara, proprietà comunale, proprietà privata - *Zona PRG vigente*: Zona E4 di ristrutturazione ambientale; - *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 29/09/23; da frazionare mapp.221 fg.105; parte del bene ricade in Zona con Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004, PPAR, PAI; costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con mezzi agricoli, a carico del mappale n. 221 ed a favore del mappale 229,

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

salvo altre. (rif. D.C. n.120/2018– ST n.1). **Valore a corpo: € 250.000,00**

- Immobile n. 2

Terreno agricolo - **Comune di Fano** - Località Caminate – distinto al C. T. al F. 135 Mapp.li 9,49,72,73,74,76,115,122,124,126,136 per una superficie catastale complessiva di Ha 10.98.73 – *Confini*: Rio “Fonte Manzini”, proprietà privata – *Zona PRG vigente*: Zona E2 con presenza di vincoli paesaggistici; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/ o possessore*: parte del bene ricade in Zona con Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004, PPAR; costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con mezzi agricoli, a carico delle particelle n. 72,73,76,115/p, 122/p fg.135 ed a favore del mappale 128 fg.135 (proprietà privata). (rif. D.C. n.120/2018 – ST n. 2).

Valore a corpo: € 225.000,00

- Immobile n. 3

Terreno agricolo - **Comune di San Costanzo** - Località Tomba – distinto al C. T. al F. 8 Mapp.li 3, 7, 74, 105, per una superficie catastale complessiva di Ha 07.35.10; – *Confini*: Fosso della Fonte Maurina, proprietà privata – *Zona PRG vigente*: Zona Agricola con presenza di vincoli; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2020; Servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a favore delle particelle in oggetto ed a carico delle particelle n.12, 13, 14, 104 Fg.8, così come da atto Not. Cafiero di Marotta n.rep.113886 del 04/05/2012; parte del bene ricade in Zona con Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004, PPAR, PAI. (rif. D.C. n.120/2018– ST n. 3).

Valore a corpo: € 148.000,00

- Immobile n. 4

Terreno agricolo - **Comune di Fano** - Località Caminate – distinto al C. T. al F. 105 Mapp.li 221/p, 227, per una superficie catastale complessiva di Ha 03.43.98ca. salvo frazionamento; – *Confini*: Strada Vicinale di Rogara, proprietà comunale, proprietà privata – *Zona PRG vigente*: Zona E4 di ristrutturazione ambientale; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 29/09/23; da frazionare mapp.221 fg.105; parte del bene ricade in Zona con Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004, PPAR, PAI; costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con mezzi agricoli, a carico del mappale n. 221 ed a favore del mappale 229, salvo altre. (rif. D.C. n.120/2018 – ST n.4).

Valore a corpo: € 77.000,00

- Immobile n. 5

Fondo agricolo dotato di fabbricato, accessori, pertinenze e corte esclusiva - **Comune di Fano** - Località Monteschiantello, Indirizzo Via Tombaccia, 180 – distinto al C. T. al F. 119 Mapp.li 169, 171, 172, relitto stradale, 64/p, per una superficie catastale complessiva di mq. 02.87.87circa, ed al C. F. al F. 119 Mapp. 172 [Cat. Unità Collabente]; al – *Confini*: Strada Comunale di Monteschiantello (discarica), Strada Comunale Via Della Tombaccia (Provinciale 16), restante proprietà comunale – *Zona PRG vigente*: Zona E-2 “Zone Agricole con presenza di valori paesaggistici”; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2022 ; Fabbricato non oggetto di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004; parte del bene ricade in Zona a Vincolo Speciale, di PPAR e Paesaggistico; immobile da accatastare ai sensi della normativa vigente; Prestazione Energetica, se necessario, a carico della parte acquirente. (rif. D.C. n. 120/2018 – ST n. 5).

Valore a corpo: € 130.000,00

- Immobile n. 6

Fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva - **Comune di Fano** - Località Metaurilia, Indirizzo Via della Tombaccia, 168 – distinto al C. T. al F. 107 Mapp.li 11/parte, 13/parte, 32 (FR), per una superficie catastale complessiva di mq. 6.757 circa salvo frazionamento – *Confini*: Strada Provinciale Orcianense, restante proprietà

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

comunale – *Zona PRG vigente*: Zona E-2 “Zone Agricole con presenza di valori paesaggistici”; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore-Oneri*: parte dello scoperto è concesso in affitto con contratto avente scadenza il 10/11/2021 e parte il 10/11/2024; l'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004; prestazione Energetica, se necessario, a carico della parte acquirente; immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti, costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 13/p (ingresso) a favore della restante proprietà comunale (fondo agricolo); domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori; da frazionare mappali 11 e 13 del foglio 107; parte del bene ricade in zona Vincolo Speciale V1 Fasce di rispetto stradale. (rif. D.C. n. 120/2018 – ST n.6).

Valore a corpo: € 150.000,00

- Immobile n. 7

Fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva - **Comune di Mondolfo** - Località Sterpettine, Indirizzo Via Sterpettine, 16 – distinto al C.F. al F. 8 Mapp.le 201 Cat. A/4 Cl. 2° vani 8 Rend. Cat. € 214,85 – *Confini*: Strada Provinciale Sterpettine, restante proprietà privata – *Zona PRG vigente*: Zona agricola; il fabbricato è inserito nel Piano Particolareggiato dei Fabbricati Ricadenti in Zona Agricola del Comune di Mondolfo; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore- Oneri*: l'immobile riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004; prestazione Energetica, se necessario, a carico della parte acquirente; domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori. (rif. D.C. n. 120/2018 – ST n. 7).

Valore a corpo: € 100.000,00

- Immobile n. 8

Fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva - **Comune di Fano**, località Metaurilia civ.81 - distinto al C.T. del Comune di Fano al F.109 mapp.li 302 (F.R.),14/parte, per una superficie catastale complessiva di Ha 00.90.00 circa salvo frazionamento; – *Confini*: Strada Comunale dei Forestieri, proprietà comunale, proprietà privata; - *Zona PRG vigente*: E 1 " Zone agricole" - *Vincoli – Titolo fruizione e detentore e/o possessore- Oneri*: eventuali opere realizzate senza titolo edilizio dovranno essere regolarizzate o demolite a totale cura e carico della parte acquirente; immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti; immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004; parte del bene è sottoposto a vincolo PPAR, Paesistico D. Lgs. 42/2004 e Vincolo Speciale V5; prestazione Energetica, se necessario, a carico della parte acquirente; da frazionare mapp.le 14 del foglio 109. (rif. D.C. n.120/2018 - ST n.9).

Valore a corpo: € 210.000,00

- Immobile n. 9

Terreno agricolo - **Comune di Fano** - Località Bellocchi – distinto al C. T. al F. 73 Mapp.le 41/p, per una superficie catastale complessiva di Ha 01.60.00ca. salvo frazionamento; – *Confini*: Strada Comunale Cimitero Bellocchi-Rosciano, proprietà comunale, proprietà privata, altra proprietà comunale oggetto di vendita – *Zona PRG vigente*: Zona E1 Zona Agricola; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2024; da frazionare mapp.41/p fg.73; parte del bene ricade in Zona con Vincolo Speciale V6 Rispetto Elettrodotti, parte del bene è sottoposto a Convenzione Rsp n. 1147/18 per passaggio temporaneo tubazione per attingimento idrico a favore del fondo privato confinante, Accesso da Strada Comunale Cimitero Bellocchi – Rosciano da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente, comprese le eventuali necessarie autorizzazioni. (rif. D.C. n.120/2018– ST n.11).

Valore a corpo: € 88.000,00

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

- Immobile n. 10

Terreno agricolo - **Comune di Fano** - Località Bellocchi – distinto al C. T. al F. 73 Mapp.le 41/p, al Fg. 85 mapp.li 260, relitt. Strad, per una superficie catastale complessiva di Ha 01.86.80ca. salvo frazionamento; – *Confini*: Strada Comunale Cimitero Bellocchi-Rosciano, Strada Comunale Via A. Einstein, proprietà comunale, altra proprietà comunale oggetto di vendita – *Zona PRG vigente*: Zona E1 Zona Agricola; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2024; da frazionare mapp.41/p del fg.73, e mapp.le relitt.Strad del fg. 85; parte del bene ricade in Zona con Vincolo Speciale V6 Rispetto Elettrodotti, Accesso da Strada Comunale Cimitero Bellocchi – Rosciano da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente, comprese le eventuali necessarie autorizzazioni, Da sdemanializzare i sedimi e/o i reliquati stradali che hanno perso la qualifica di demanialità; parte del bene è sottoposto a servitù passiva per attraversamento di rete fognaria comunale, (rif. D.C. n.120/2018– ST n.12). **Valore a corpo: € 88.000,00**

- Immobile n. 11

Terreno agricolo - **Comune di Fano** - Località Torrette – distinto al C. T. al F. 121 Mapp.le 510 superficie catastale Ha 00.49.60; – *Confini*: Strada Comunale di Mezzo, proprietà comunale (COMPARTO FUNZIONALE INTEGRATO " FANTASY WORLD" LOC. TORRETTE – ST6_P18), proprietà private. – *Zona PRG vigente*: E-1 "Zone agricole" con presenza di Vincolo Speciale e di PPAR; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2023; Una parte del terreno è interessato da una Servitù di condotta idrica e di passaggio in favore della Soc. ASET Spa come da contratto COMUNE DI FANO Repertorio n. 39091 del 07/12/2017; Accesso dalla Strada Comunale di Mezzo da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente comprese le eventuali necessarie autorizzazioni; Vincolo Speciale V1, PPAR Sottosistema Storico-Culturale; (rif. D.C. n.120/2018– ST n.13).

Valore a corpo: € 12.400,00

- che l'Avviso pubblico veniva pubblicato, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione consiliare n. 214 del 29.8.2002, in Amministrazione Trasparente e all'Albo Pretorio on-line dal 25 ottobre 2018 alle ore 12,00 del 12 novembre 2018.

La Commissione di gara, nominata con determinazione n. 1968 del 23 ottobre 2018 e modificata con successiva determinazione n. 2108 del 12 novembre 2018, è così costituita:

- dott.ssa Katia Vegliò – Funzionario Posizione Organizzativa Servizio Patrimonio - Settore Servizi Finanziari – Presidente;
- dott.ssa Francesca Frattini – Funzionario Posizione Organizzativa Servizio Economato Provveditorato - Settore Servizi Finanziari – Componente;
- geom. Michele Radi – Dipendente del servizio Patrimonio Settore Servizi Finanziari Componente;
- dott.ssa Immacolata Di Sauro – Funzionario Posizione Organizzativa del Servizio Appalti e Contratti - Segretario verbalizzante.

La Commissione constata che sono pervenuti n. 2 plichi, e precisamente:

| SOGGETTO OFFERENTE | N. Protocollo |
|---|---------------|
| 1) HENRY MARINELLI Via G. Grossi n. 59/1 – 61122 Pesaro (PU) | 78715 |
| 1) PAZZAGLIA FRANCESCO Via Lago di Pilato n. 5 – 61032 Fano (PU) | 79565 |

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

La Commissione verifica che sul plico presentato dal concorrente Francesco Pazzaglia non è indicato il numero dell'immobile, pertanto al solo fine di individuare l'ordine progressivo degli immobili oggetto di offerta, la Commissione procede all'apertura del plico sopraccitato, rilevando che l'immobile oggetto di offerta è il n. 11.

La Commissione, così prosegue, constatando che per gli immobili dal **numero 1 al numero 8** non sono pervenute alcune offerte e pertanto dichiara le rispettive aste **deserte**.

La Commissione, proseguendo con le operazioni di gara, constata che per l'immobile contraddistinto con il **numero 9**, è pervenuta la seguente offerta:

1) Henry Marinelli, Via G. Grossi n. 59/1 - 611 22 Pesaro (PU) Prot. n. 78715;

La Commissione, quindi, procede all'apertura del suddetto plico e dopo aver verificato la regolarità della documentazione amministrativa presentata, ammette il concorrente alla gara, proseguendo con l'apertura della busta contenente l'offerta economica, che risulta la seguente:

1) Henry Marinelli prezzo offerto € 79.300,00;

La Commissione verifica che il prezzo offerto è pari ad un ribasso del 9,00% sull'importo a base d'asta e perciò rientrante nel massimo del 10% previsto all'art. 18 del Regolamento per le alienazioni patrimoniali e recepito nel bando.

La Commissione, pertanto, riconosce la validità dell'offerta per il bene patrimoniale contraddistinto con il **n. 9** – Terreno agricolo - Comune di Fano - Località Bellocchi – distinto al C. T. al F. 73 Mapp.le 41/p, per una superficie catastale complessiva di Ha 01.60.00ca. salvo frazionamento; – *Confini*: Strada Comunale Cimitero Bellocchi-Rosciano, proprietà comunale, proprietà privata, altra proprietà comunale oggetto di vendita – *Zona PRG vigente*: Zona E1 Zona Agricola; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2024; da frazionare mapp.41/p fg.73; parte del bene ricade in Zona con Vincolo Speciale V6 Rispetto Elettrodotti, parte del bene è sottoposto a Convenzione Rsp n. 1147/18 per passaggio temporaneo tubazione per attingimento idrico a favore del fondo privato confinante, Accesso da Strada Comunale Cimitero Bellocchi – Rosciano da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente, comprese le eventuali necessarie autorizzazioni. (rif. D.C. n.120/2018– ST n.11), valore a corpo: € 88.000,00, presentata dal **sig. Henry Marinelli**, nato a Fano il 21 febbraio 1977, residente in via G. Grossi n. 51/1 – 61122 Pesaro (PU), codice fiscale MRNHRY77B21D488D, per il prezzo offerto di **€ 79.300,00** (euro settantanovemila trecento virgola zero centesimi).

La Commissione constata che per l'immobile contraddistinto con il **numero 10** non è pervenuta alcuna offerta e pertanto dichiara l'asta **deserta**.

La Commissione prosegue con le operazioni di gara constatando che per l'immobile contraddistinto con il **numero 11**, è pervenuta la seguente offerta:

1) Francesco Pazzaglia, Via Lago di Pilato n. 5 – 61032 Fano (PU) Prot. n. 79565;

La Commissione, quindi dopo aver verificato la regolarità della documentazione amministrativa presentata, ammette il concorrente alla gara, proseguendo con l'apertura della busta contenente l'offerta economica, che risulta la seguente:

1) Francesco Pazzaglia prezzo offerto € 11.200,00;

La Commissione verifica che il prezzo offerto è pari ad un ribasso del 9,00% sull'importo a base d'asta e perciò rientrante nel massimo del 10% previsto all'art. 18 del

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Regolamento per le alienazioni patrimoniali e recepito nel bando.

La Commissione, pertanto, riconosce la validità dell'offerta per il bene patrimoniale contraddistinto con il n. 11 – Terreno agricolo - Comune di Fano - Località Torrette – distinto al C. T. al F. 121 Mapp.le 510 superficie catastale Ha 00.49.60; – *Confini*: Strada Comunale di Mezzo, proprietà comunale (COMPARTO FUNZIONALE INTEGRATO " FANTASY WORLD" LOC. TORRETTE – ST6 P18), proprietà private. – *Zona PRG vigente*: E-1 "Zone agricole" con presenza di Vincolo Speciale e di PPAR; – *Vincoli - Titolo fruizione e detentore e/o possessore*: Affitto con scadenza 10/11/2023; Una parte del terreno è interessato da una Servitù di condotta idrica e di passaggio in favore della Soc. ASET Spa come da contratto COMUNE DI FANO Repertorio n. 39091 del 07/12/2017; Accesso dalla Strada Comunale di Mezzo da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente comprese le eventuali necessarie autorizzazioni; Vincolo Speciale V1, PPAR Sottosistema Storico Culturale; (rif. D.C. n.120/2018– ST n.13), valore a corpo: € 12.400,00, presentata dal **sig. Francesco Pazzaglia**, nato a Fano il 3 gennaio 1978, residente in via Lago di Pilato n. 5 – 61032 Fano (PU), codice fiscale PZZFNC78A03D488U, per il prezzo offerto di € 11.200,00 (euro undicimila duecento virgola zero centesimi).

La Commissione dispone, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, di trattenere le seguenti cauzioni provvisorie presentate dai concorrenti risultati aggiudicatari provvisori degli immobili sopra citati, in quanto hanno natura di caparra confirmatoria e vengono considerate acconti sui rispettivi prezzi di aggiudicazione:

| IMMOBILE | VERSATO DA | IMPORTO | BOLLETTA N. | DATA BOLLETTA |
|----------|--------------------------|------------|-------------|---------------|
| N. 9 | Sig. Henry Marinelli | € 8.800,00 | 21 | 29/10/2018 |
| N. 11 | Sig. Francesco Pazzaglia | € 1.240,00 | 22 | 08/11/2018 |

Alle ore 9,30 la Commissione conclude le operazioni di gara.

Il presente verbale, previa lettura e approvazione, viene sottoscritto dal Presidente e dai Componenti della Commissione di gara.

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE