

Prot. 25701/20/9/12/ASUR AREA VASTA N.1/A



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SETTORE IV - SERVIZI TERRITORIALI ED AMBIENTALI
SERVIZIO SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE E TUTELA DEL PAESAGGIO

P.G.n. 60878

RACCOMANDATA

Fano, li 14 SET. 2012

MONTANARI FRANCESCA
NAVA MARCO
Via Belgatto, 95
61032 FANO (PU)

BENOFFI LORENZO
Via Bevano, 55
61032 FANO (PU)

BENOFFI ANTONIETTA
Via V. Mazzola, 10
61032 FANO (PU)

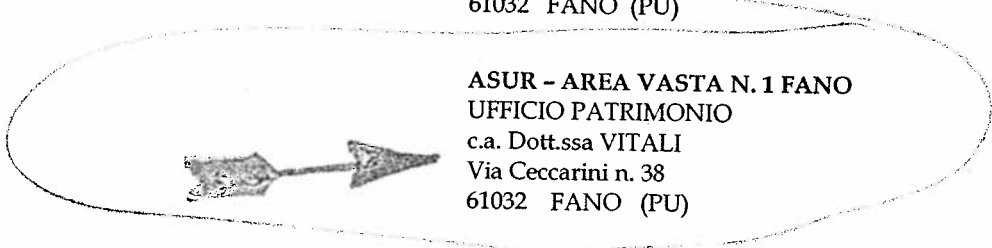
EREDI BENOFFI VALTER
Via S. Andrea in Villis, 116
61032 FANO (PU)

PEDINELLI TELMINA FRANCESCA
Via Bevano, 48
61032 FANO (PU)

ASUR - AREA VASTA N. 1 FANO
UFFICIO PATRIMONIO
c.a. Dott.ssa VITALI
Via Ceccarini n. 38
61032 FANO (PU)

PROVINCIA DI PESARO E URBINO
Viale Gramsci, 4
61100 PESARO

Comune di Fano S.L.P. Via S. Andrea in Villis, 116 61032 FANO (PU)
14 SET. 2012
PROT. N. 2382



OGGETTO: PRATICA SUAP N. 48/2008 - TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE

DITTA: ASCLEPIO S.R.L. ASSOCIAZIONE CANTE DI MONTEVECCHIO ONLUS - unico socio -

TIPO DI INTERVENTO: PROGETTO PER L'ESECUZIONE DI UN TRATTO DI FOGNATURA NERA A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI LA RISTRUTTURAZIONE DELL'HOTEL REGINA DA DESTINARE A STRUTTURA SANITARIA POLIFUNZIONALE ED UN CENTRO CONGRESSI, SITO IN FANO, LOC. CARIGNANO TERME VIA BEVANO N. 48/A.

In prospettiva dei prossimi interventi edificatori in Loc. Carignano "Terme" è emersa la necessità impellente di realizzare un collettore fognario per lo smaltimento delle acque reflue.

La Ditta "ASCLEPIO S.r.l."- Associazione Cante di Montevecchio Onlus si è assunta l'impegno della progettazione e realizzazione del collettore fognario per 2000 abitanti equivalenti.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 158 del 04/07/2012 l'opera di che trattasi è stata dichiarata "di pubblica utilità", successivamente, in data 11/09/2012 con Deliberazione n. 388 la Giunta Comunale ha approvato il progetto esecutivo relativo alla realizzazione del tratto di fognatura pubblica per acque nere in Loc. Carignano Terme.

Come si evince dagli elaborati di progetto il tracciato prevede il passaggio sulla stradina interpodereale esistente che in parte insiste sulle Vs. proprietà e che si collega con la strada provinciale.

Allegato n. 1
ALLEGATO 1 ALLA
DELIBERAZIONE
N. 388/12
DEL 11/09/2012

+ P. Cerri
24/09/12
[Signature]

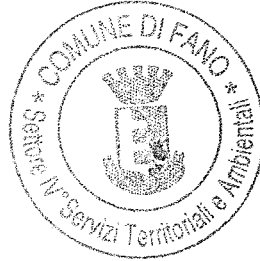
A tal proposito con la presente si trasmette lo schema di "VERBALE DI AMICHEVOLE CONVENZIONE PER L'OCCUPAZIONE E LA CESSIONE VOLONTARIA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA OGGETTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER COSTRUZIONE DI COLLETTORE DI FOGNATURA IPOGEO" redatto ai sensi dell'ART. 45, D.P.R. 327/2001.

Si rimane in attesa di acquisire la Vs. firma sull'atto sopra indicato, da apporre presso i ns. Uffici siti in FANO, Via Froncini n. 2 (COMUNE DI FANO - SETTORE URBANISTICA - SUAP).

Per qualsiasi chiarimento si prega contattare i ns. Uffici ai seguenti nr. Telefonici: 0721/887774 - 887503.

In attesa di un Vostro riscontro si porgono cordiali saluti.

/mm



IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Dott. Gabriele Fossi)



ALLEGATO 2 ALLA
DETERMINAZIONE 295/12
DEL 15 APR. 2013

U.O. Ufficio Tecnico - Patrimonio e Ingegneria Clinica



COMUNE DI FANO
Dott. Gabriele Fossi
Dirigente
Settore IV - Servizi Territoriali
ed Ambientali

Oggetto: Avvio del progetto relativo alla realizzazione del collettore di fognatura per il collegamento della rete fognaria della località Carignano, in Comune di Fano.

In riferimento alla Vs. nota prot. n.60878 del 14/8/2012 in seguito a sopralluogo e a presa visione degli elaborati in argomento, risulta che parte del collettore fognante passerà sulla strada intrapoderale che attraversa parte del terreno di Ns. proprietà denominato "Bevano", distinta a C.T. del Comune di Fano al F.28 part. n.46, 48, 293, 294, 295, destinato ad azienda agricola protetta per attività terapeutiche di pazienti ex CIM, nonostante non si tratti della strada principale di collegamento con quella comunale, si chiede tuttavia di non ostacolare la quotidiana attività terapeutica del servizio, soprattutto per quel che riguarda il tratto di strada riferito alla part. n.293.

Certo di un favorevole accoglimento della presente si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente
Ing. Rodolfo Cascioli

ALLEGATO 3 ALLA
DETERMINA N. 295/19
DEL 15 APR. 2013



COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

SETTORE XI – SERVIZI TRIBUTARI
UFFICIO TRIBUTI - UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

Prot. _____

TEL. 0721. 8871
TEL. 0721. 887332
FAX 0721. 887372

RIFERIMENTI:

- LAVORI DI COSTRUZIONE COLLETTORE DI FOGNATURA IPOGEO IN COMUNE DI FANO LOCALITÀ CARIGNANO TERME.

FANO, li

C.A.P. 61032

OGGETTO: ESECUZIONE DI LAVORI PER OPERE DI PUBBLICA UTILITÀ.

ASSERVIMENTI DI AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA PER REALIZZAZIONE DI OPERE DICHIARATE DI PUBBLICA UTILITÀ: COSTRUZIONE DI UN COLLETTORE DI FOGNATURA NERA PER IL COLLEGAMENTO DELLE “STRUTTURE PRESENTI E FUTURE” IN LOCALITÀ CARIGNANO TERME ALLA CONDOTTA COMUNALE. OPERE PREVISTE A “SCOMPUTO ONERI” DA PARTE DELLA SOC. ASCLEPIO SRL AFFERENTI IL PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL’EX HOTEL REGINA DA DESTINARE A STRUTTURA SANITARIA POLIFUNZIONALE CON UN CENTRO CONGRESSI (Pratica SUAP n. 48 del 2008).

VERBALE DI AMICHEVOLE CONVENZIONE PER L’OCCUPAZIONE E LA CESSIONE VOLONTARIA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA OGGETTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER COSTRUZIONE DI COLLETTORE DI FOGNATURA IPOGEO (ART. 45, D.P.R. 327/2001).

VERBALE DI AMICHEVOLE CONVENZIONE PER L'OCCUPAZIONE E LA CESSIONE VOLONTARIA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA OGGETTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER COSTRUZIONE DI COLLETTORE DI FOGNATURA IPOGEO (ART. 45, D.P.R. 327/2001)

L'anno duemiladodici, il giorno _____ del mese di _____
in COMUNE DI FANO, presso gli uffici del COMUNE DI FANO, Residenza Municipale,

SI SONO COSTITUITE LE PARTI SOTTOSCRITTE

A) **COMUNE DI FANO (PU)**, con sede in Fano, Residenza Municipale, codice fiscale e partita I.V.A. 00127440410, autorità espropriante / asservente, promotore degli asservimenti, e per esso il Dott., nato ail, Dirigente preposto dell'Ufficio per le Espropriazioni, il quale in ragione di ciò interviene e non a titolo personale, a seguito dell'avviamento della procedura asservitiva degli immobili da occuparsi temporaneamente e da asservire definitivamente per l'esecuzione dei lavori previsti a "scomputo oneri" di urbanizzazione per la realizzazione del "collettore fognario di pubblica utilità" che collegherà la località Carignano Terme e tutte le strutture pubbliche e private esistenti e future, alla condotta comunale esistente proveniente dal paese di Carignano, all'altezza della proprietà ASUR – Area Vasta n.1 (C.T. F.28 mappali 46, 48, 293, 294, 295). I lavori a scomputo oneri saranno realizzati dalla soc. **ASCLEPIO SRL** e sono afferenti al "Progetto per la ristrutturazione dell'ex Hotel Regina da destinare a struttura sanitaria polifunzionale ed un centro congressi" – Pratica SUAP n. 48 del 2008. Il progetto di che trattasi è stato approvato, anche ai fini della pubblica utilità ovvero del pubblico interesse dell'opera stessa, della convenzione ad eseguire le opere e per l'acquisizione delle aree occorrenti per l'asservimento dei terreni interessati dalla realizzazione del progetto, nonché per l'approvazione del piano particellare d'asservimento con annesso elenco delle ditte da asservire ed i relativi termini compresa la determinazione dell'incombenza finanziaria per il pagamento delle relative indennità. Atti di riferimento: deliberazione del Consiglio Comunale n.158 del 04.07.2012; deliberazione della Giunta comunale n.388 del 11.09.2012 dichiarata i.e.

E

B) **Azienda Sanitaria Unica Regionale – Area Vasta n.1**, con sede legale in Ancona, via Caduti del Lavoro n.40, C.F. 02175860424 (proprietà 1000/1000), rappresentata nel presente atto dal Dott.nato ail, giusta delega espressamente conferita dal Direttore Generale e legale rappresentante con determina n. /ASURDG del _____, in appresso per brevità denominata "parte cedente" o "concedente" o in altri analoghi termini, la interviene in rappresentanza della citata Azienda e non a titolo personale, in quanto a ciò delegato dalla proprietà del terreno in agro del COMUNE DI FANO, località Carignano, da distinguersi al Foglio 28, con i mappali n° 46, 48, 293, 294, 295, per il passaggio ipogeo del collettore di fognatura, e pertanto da asservire in tal senso per 90 anni, salvo rinnovazione, per lo scopo dell'opera pubblica indicata in epigrafe, come peraltro autorizzato in virtù dell'atto deliberativo n.adottato dalla Giunta Regionale delle Marche nella seduta del, all'oggetto: "....." che in copia resta allegata in calce alla presente convenzione;

PREMESSA

I detti costituiti, cognitivi e certi nella loro identità personale, di comune accordo, rinunziano alla assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dichiarano:

- a. di conoscere in ogni loro parte e di avere preso visione dei contenuti degli atti concernenti il progetto delle opere in epigrafe, comportante costituzione di servitù di fognatura ipogea sui terreni di proprietà della citata ASUR – Area Vasta n.1, così come nelle premesse meglio identificata, per la realizzazione di opere dichiarate di pubblica utilità, per il passaggio del collettore di fognatura di cui all'oggetto e quant'altro tecnicamente occorrente per il funzionamento dell'impianto;
- b. di costituire la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente verbale di convenzione;
- c. di essere consapevoli che il presente verbale viene redatto quale accordo bonario per la definitiva liquidazione dei conti e per acconsentire l'immediata occupazione temporanea delle aree di proprietà privata per la costruzione delle opere indicate nella deliberazione di approvazione del progetto in epigrafe;
- d. di essere consapevoli che la cessione di cui al presente atto interviene nell'ambito della procedura asservitiva per causa di pubblica utilità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, per la realizzazione delle opere indicate nel progetto in epigrafe, cui farà seguito l'asservimento per 90 anni, salvo rinnovazione, delle aree di interesse a beneficio del COMUNE DI FANO e/o suoi aventi causa, avrà titolo e competenza per la gestione delle reti e degli impianti secondo le convenzioni vigenti in tal senso;
- e. che la parte cedente, **ASUR – Area Vasta n.1** così come identificata, in ragione di tutto ciò ed in relazione a quanto di sua precisa conoscenza, ha bonariamente acconsentito, così come acconsente, alla realizzazione delle relative opere sul terreno di sua proprietà, assentendo bonariamente alla costituzione della relativa servitù per 90 anni, concedendo sin d'ora, in attesa del perfezionamento delle relative pratiche di passaggio dei diritti in capo all'Amministrazione Comunale e/o alla proprietaria delle reti e degli impianti e pertanto dei diritti reali sugli stessi, l'autorizzazione immediata ad accedere alle aree medesime per dar corso ai relativi lavori di costruzione del collettore di fognatura e degli impianti occorrenti, approvando in *toto* le quantità proposte dal promotore dell'asservimento, così come di seguito risultano meglio indicate;
- f. che nell'ambito della presente convenzione costituente procedura asservitiva è stato reso noto alla parte cedente il progetto dell'opera, con annessa relazione esplicativa contenente la natura dell'opera, lo scopo, le modalità d'intervento, gli assenti, le autorizzazioni ad acquisire, le provviste indennitarie per opere ed indennizzi, etc., dandone espressa notizia ai proprietari interessati dalla procedura asservitiva;
- g. che la parte cedente, **ASUR – Area Vasta n.1** così come identificata, ha accettato, così come accetta, l'indennità di asservimento di 90 anni, salvo rinnovazione, offerta ammontante complessivamente a €9.371,43, determinandosi così le condizioni per la stipula dell'asservimento per il collettore di fognatura sull'immobile indicato con velatura **colorata** nello stralcio di mappa al presente atto allegato sotto la lettera **A**), essendosi pervenuti all'uopo ad ogni bonario accordo tra le costituite parti;
- h. che la parte cedente, **ASUR – Area Vasta n.1**, così come identificata e/o suoi aventi causa, avrà facoltà di essere autorizzata ad utilizzare e ad allacciarsi al predetto collettore fognario

per acque nere che si andrà a realizzare, con le modalità ed i termini che i regolamenti comunali impongono.

TANTO PREMESSO

Le parti così come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le narrative che precedono, tutte, costituiscono tutte parti integranti e sostanziali del presente verbale di bonario accordo costituente preliminare di stipula contrattuale, al quale vi si accede con efficacia pattizia.

ARTICOLO 2

La concedente così come identificata, preso atto della procedura asservitiva in atto relativa all'immobile di sua proprietà oggetto del presente verbale di bonario accordo, preliminare di stipula contrattuale, accetta gli atti del procedimento sinora svolti con rinuncia di far valere impugnative in relazione alla stessa, dichiarando col presente atto di cedere temporaneamente, per l'esecuzione dei lavori citati, le porzioni di immobili di sua proprietà, siti nel Comune medesimo, così come sotto meglio precisate e di costituire, ove è previsto che occorra, a favore del Comune di Fano o suoi aventi causa, come nelle premesse precisato, la servitù per 90 anni, per opere di pubblica utilità per il passaggio ipogeo di collettore di fognatura e quant'altro tecnicamente occorrente per il funzionamento dell'impianto, come di seguito meglio precisato:

- Porzione di terreno **da asservire** per anni 90 (novanta) su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 46; Seminativo, cl.3°, della superficie complessiva di mq 32.387, con Reddito Dominicale Euro 158,90 e Reddito Agrario Euro 167,26 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 1.912,00 circa (ml 8,00 * ml 239) e da asservire per 90 anni, salvo rinnovazione, per mq 717,00 circa (ml 3,00 * ml 239), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato:

INDENNITÀ DEFINITIVE PROPOSTE ED ACCETTATE BONARIAMENTE:

Indennità di occupazione temporanea su	mq 1.912,00	Euro	205,54
Indennità di asservimento per 90 anni	mq 717,00	Euro	2.774,79
Altre indennità: frutti pendenti, danni, imposte e risarcimenti tutti,		Euro	956,00
INDENNITÀ COMPLESSIVA DA VERSARE A SALDO A TITOLO DEFINITIVO:		Euro	3.936,33

- Porzione di terreno **da asservire** per anni 90 (novanta) su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 293; E.U., della superficie complessiva di mq 11.928, con Reddito Dominicale Euro 0,00 e Reddito Agrario Euro 0,00 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 968,00 circa (ml 8,00 * ml 121) e da asservire per 90 anni, salvo rinnovazione, per mq 363,00 circa (ml 3,00 * ml 121), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato:

INDENNITÀ DEFINITIVE PROPOSTE ED ACCETTATE BONARIAMENTE:

Indennità di occupazione temporanea su	mq 968,00	Euro	104,06
Indennità di asservimento per 90 anni	mq 363,00	Euro	1.404,81
Altre indennità: frutti pendenti, danni, imposte e risarcimenti tutti,		Euro	484,00
INDENNITÀ COMPLESSIVA DA VERSARE A SALDO A TITOLO DEFINITIVO:		Euro	1.992,87

- Porzione di terreno **da asservire** per anni 90 (novanta) su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 294; Seminativo Erborato, cl.6°, della superficie complessiva di mq 4.517, con Reddito Dominicale Euro 11,66 e Reddito Agrario Euro 12,83 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 176,00 circa (ml 8,00 * ml 22) e da asservire per 90 anni, salvo rinnovazione, per mq 66,00 circa (ml 3,00 * ml 22), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato:

INDENNITÀ DEFINITIVE PROPOSTE ED ACCETTATE BONARIAMENTE:

Indennità di occupazione temporanea su	mq	176,00 Euro	18,92
Indennità di asservimento per 90 anni	mq	66,00 Euro	255,42
Altre indennità: frutti pendenti, danni, imposte e risarcimenti tutti,		<u>Euro</u>	<u>88,00</u>
INDENNITÀ COMPLESSIVA DA VERSARE A SALDO A TITOLO DEFINITIVO:		Euro	362,34

- Porzione di terreno **da asservire** per anni 90 (novanta) su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 295; Seminativo cl. 4°, della superficie complessiva di mq 19.500, con Reddito Dominicale Euro 80,57 e Reddito Agrario Euro 95,67 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 1.416,00 circa (ml 8,00 * ml 177) e da asservire per 90 anni, salvo rinnovazione, per mq 531,00 circa (ml 3,00 * ml 177), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato:

INDENNITÀ DEFINITIVE PROPOSTE ED ACCETTATE BONARIAMENTE:

Indennità di occupazione temporanea su	mq	1.416,00 Euro	152,22
Indennità di asservimento per 90 anni	mq	531,00 Euro	2.054,97
Altre indennità: frutti pendenti, danni, imposte e risarcimenti tutti,		<u>Euro</u>	<u>708,00</u>
INDENNITÀ COMPLESSIVA DA VERSARE A SALDO A TITOLO DEFINITIVO:		Euro	2.915,19

- Porzione di terreno **da asservire** per anni 90 (novanta) su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 48; Incolto Produttivo, cl. U., della superficie complessiva di mq 10.576, con Reddito Dominicale Euro 1,09 e Reddito Agrario Euro 0,55 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 80,00 circa (ml 8,00 * ml 10) e da asservire per 90 anni per mq 30,00 circa (ml 3,00 * ml 10), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato:

INDENNITÀ DEFINITIVE PROPOSTE ED ACCETTATE BONARIAMENTE:

Indennità di occupazione temporanea su	mq	80,00 Euro	8,60
Indennità di asservimento per 90 anni	mq	30,00 Euro	116,10
Altre indennità: frutti pendenti, danni, imposte e risarcimenti tutti,		<u>Euro</u>	<u>40,00</u>
INDENNITÀ COMPLESSIVA DA VERSARE A SALDO A TITOLO DEFINITIVO:		Euro	164,70

SOMMANO IN TOTALE PER INDENNITÀ COMPLESSIVE: Euro 9.371,43

DETERMINAZIONE ACCONTO INDENNITARIO DELL'80% Euro 7.497,14

ARTICOLO 3

Il COMUNE DI FANO, e per quanto possa eventualmente occorrere, suoi aventi causa, come in premessa citato, acquisirà tutti i relativi diritti di servitù sugli immobili da asservire, qui sin d'ora dichiarati ceduti dalla Ditta contraente. Il temporaneo possesso materiale degli immobili in parola si intende già intervenuto ed acquisito in data odierna in relazione alla sottoscrizione del presente verbale, convenendo che il Comune di Fano e/o suoi aventi causa, potranno eseguire le opere previste dal progetto di che trattasi. Ai fini fiscali e per quant'altro, si precisa che la proprietà rimane inalterata in capo alla Ditta proprietaria ASUR – Area Vasta n.1, così come identificata. La cessione dei diritti di asservimento e di temporanea occupazione per l'esecuzione dei lavori, così come concordato, avviene a puro oneroso, intendendosi l'indennità asservitivi stabilita in pieno e libero accordo ivi comprese anche tutte le circostanze di danni diretti od indiretti e di servitù di qualsiasi natura derivate o derivabili dall'occupazione e dalla costruzione della nuova opera ipogea e dipendenze, interessi e rivalutazioni monetarie compresi. Nell'accordo le aree sono state considerate come allodiali, esenti cioè da qualsiasi vincolo o peso reale, salve le ordinarie imposte fondiarie, per le quali resta inteso che la Ditta contraente tiene pienamente sollevata ed indenne il COMUNE DI FANO e suoi aventi causa, da ogni pretesa di coloni, fittavoli, usufruttuari, livellari, compartecipanti, censi, ecc. o di qualunque terzo che relativamente alla presente cessione di diritti, possa tali pretese derivare da dispersione o perdita di frutti pendenti, da ritardate operazioni agricole a causa dei lavori di costruzione della nuova opera, da vigenti contratti d'affitto, livelli, diritti ipotecari o da qualsiasi altra causa. La parte cedente a tal proposito dichiara che sugli immobili oggetto del presente asservimento non esistono rapporti giuridici che possano dar luogo a pretese di coloni, usufruttuari, affittuari, conduttori del fondo e di qualsiasi altro terzo, relativamente alla presente bonaria cessione, anche in relazione a dispersione e perdita di frutti, ritardate operazioni agricole, vigenti contratti di affitto, livelli, diritti ipotecari e servitù e qualsivoglia causale. La parte cedente s'impegna sin d'ora a tenere sollevato, il COMUNE DI FANO e suoi aventi causa, da qualsiasi pretesa di terzi sul corrispettivo della cessione. Le parti espressamente dichiarano che la costituzione dell'asservimento e la relativa cessione degli immobili di cui al presente verbale si intende fatta ed accettata a "corpo" e non a misura e che le individuazioni dei beni oggetto di asservimento risultano essere quelli individuati nell'allegata planimetria costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, e, per quanto possa occorrere, dal successivo rilievo celerimetrico delle porzioni effettivamente assoggettate a servitù per 90 anni, salvo rinnovazione.

ARTICOLO 4

La Ditta **ASUR – Area Vasta n.1** così come identificata, limitatamente ai beni immobili che le sono ascritti, dichiara e garantisce, volendo in caso contrario risponderne come per legge, di essere unica ed esclusiva proprietaria degli immobili che col presente atto si intendono asserviti. Allo stesso modo ed agli stessi effetti la parte cedente, promette di concedere l'asservimento in questione degli immobili con ogni comunione, accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive, dichiara e garantisce che essi sono liberi da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi, nonché da servitù passive di ogni genere e tipo.

ARTICOLO 5

Si evidenzia che l'indennizzo onnicomprensivo è stato convenuto ed accettato nella misura complessiva specificatamente indicata nel dettaglio del conteggio riportato nel presente atto sub ARTICOLO 2. Esso sarà corrisposto mediante bonifico bancario nel conto corrente della Ditta asservendo dalla Ditta "Asclepio Srl" Associazione Cante di Montevercchio Onlus, corrente in

Fano, coobbligata a mente delle citate deliberazioni del Consiglio Comunale n. 158 del 04.07.2012 e della Giunta Comunale n.388 del 11.09.2012 dichiarata i.e. L'erogazione della somma indennitaria avverrà in 2 distinte tranches: la prima, in acconto nella misura dell'80% del conteggio riportato nel presente atto sub ARTICOLO 2., pari ad Euro **7.497,14**, entro il termine di giorni 60 ÷ 90 (sessanta ÷ novanta) dalla data di sottoscrizione del presente atto di accordo bonario; la seconda, a saldo, per il residuo importo di Euro **1.874,29**, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile di costituzione della servitù. La Ditta "Asclepio Srl" Associazione Cante di Montevecchio Onlus, corrente in Fano, per accettazione e garanzia di quanto riportato nel presente articolo si sottoscrive per mezzo del suo Rappresentante Legale. Trattandosi di asservimento di terreni agricoli, **non viene** operata la ritenuta del 20% a titolo di imposta, ai sensi dell'art. 35 del DPR 8 giugno 2001, n. 327, Testo Unico per le Espropriazioni, come modificato dal D. Lgs. n. 302/2002, D. Lgs. n. 330/2004 e Legge n. 244/2007. Si precisa che il verbale di immissione in possesso, che viene redatto a parte e sottoscritto dagli intervenuti, avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di bonario componimento.

ARTICOLO 6

Le parti dichiarano che nella determinazione del corrispettivo come sopra stabilito, gli immobili asserviti con il presente atto sono stati considerati, per come la Ditta cedente ha espressamente dichiarato e garantito, liberi da vincoli enfiteutici e da qualsiasi servitù o peso reale.

ARTICOLO 7

Le superfici da asservire si intendono a corpo e non a misura, pertanto l'estensione in precedenza indicata è da ritenersi espressa in semplice forma enunciativa e qualunque eventuale differenza possa in seguito riscontrarsi, minore o maggiore, non costituisce ragione di revisione dei conti e/o di maggiore o minore compenso. Il COMUNE DI FANO e suoi aventi causa si assumono l'obbligo fin da oggi di provvedere a propria cura e spese alla corretta tenuta delle porzioni di area che si occupano temporaneamente per l'esecuzione dei lavori e di quelle asservite per 90 anni, salvo rinnovazione, in modo che non possa derivarne danno o pregiudizio alcuno per la proprietà. Il COMUNE DI FANO e suoi aventi causa potranno eseguire o far eseguire in qualunque tempo e senza alcuna formalità e/o autorizzazione da parte della parte cedente le riparazioni, nonché la sua manutenzione ordinaria e straordinaria senza obblighi di indennizzi, salvo il riconoscimento degli eventuali frutti pendenti ovvero le anticipazioni colturali in essere e gli effettivi danni diretti eventualmente arrecati. La proprietà potrà utilizzare la parte di terreno asservito, che, eseguite le installazioni ipogee delle progettate condotte, verrà ricoperta di terreno sino al piano di campagna con materiale idoneo alla bisogna e sarà mantenuto quale superficie di terreno agrario così com'era in precedenza, ma, tuttavia, non potrà fare opere e qualsivoglia altra cosa che possa arrecare pregiudizio all'esercizio della servitù imposta. La parte cedente inoltre potrà usare la porzione di terreno che attualmente è utilizzata e tenuta quale strada campestre, ed espressamente a ciò asservita, ma, tuttavia, non potrà fare opere e qualsivoglia altra cosa che possa arrecare pregiudizio all'esercizio della servitù imposta. Resta pacificamente inteso e convenuto che per la porzione destinata a strada è per 90 anni, salvo rinnovazione, inibito l'uso agronomico del terreno per quanto concerne qualsiasi tipologia di coltura agraria. Le parti si danno atto che l'imposizione e l'esercizio delle servitù che si costituiscono col presente verbale sono regolate dalle norme riportate nel "REGOLAMENTO DELLA SERVITÙ" riportato in calce alla presente.

ARTICOLO 8

Con la stipula del presente contratto di bonaria convenzione e cessione la parte cedente, Ditta **ASUR – Area Vasta n.1** così come identificata, espressamente dichiara di ritenersi tacitata di ogni eventuale danno a tutt'oggi arrecatogli in dipendenza e conseguenza dei previsti lavori di costruzione e/o di esercizio dell'intervento specificato in premessa. Nel caso dovessero sorgere contestazioni fra le parti contraenti, la Ditta cedente non potrà comunque mai opporsi od impedire l'occupazione degli immobili e/o la prosecuzione dei lavori e/o le necessarie opere di manutenzione.

ARTICOLO 9

In virtù del presente verbale di bonario componimento e di preliminare contrattuale il COMUNE DI FANO e/o suoi aventi causa, diviene pieno ed esclusivo titolare dei diritti sugli immobili oggetto del contratto stesso, nonché titolare delle servitù conferite con il precedente articolo potendone disporre a suo insindacabile giudizio e darvi, nel tempo, secondo l'opportunità, quella destinazione che, nell'ambito delle servitù qui precisate, nel suo esclusivo interesse ritengono maggiormente utile.

ARTICOLO 10

L'imposta di registro è dovuta nella misura fissa, ai sensi dell'art. 1, comma 4, voce tariffa, parte I, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

ARTICOLO 11

Le spese notarili conseguenti al presente atto, nonché quelle successive e preparatorie, sono a totale carico del COMUNE DI FANO e/o suoi aventi causa.

ARTICOLO 12

Il presente atto, redatto in tre originali, in esenzione dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 22 della precitata Tabella B annessa al DPR 22 ottobre 1972, n. 642, viene letto, approvato, confermato e sottoscritto dalle parti intervenute e consta di n° 9 pagine, oltre ad una PLANIMETRIA ALLEGATA, alla citata deliberazione di Giunta Regionale n. del , allo schema di "REGOLAMENTO DELLA SERVITÙ" ed al "VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO".

ARTICOLO 13

Le parti eleggono domicilio come sopra in costituzione.

ARTICOLO 14

Per qualsiasi controversia in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del presente verbale di bonario accordo e di preliminare di stipula contrattuale le parti riconoscono la competenza del Foro di Pesaro e, per quanto possibile, la Sezione distaccata di Fano.

COMUNE DI FANO
IL DIRIGENTE PREPOSTO DELL'UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

DITTA CEDENTE

ASUR – AREA VASTA N.1

DITTA COOBBLIGATA ALLA CORRESPONSIONE INDENNITARIA
“ASCLEPIO SRL” ASSOCIAZIONE CANTE DI MONTEVECCHIO ONLUS CORRENTE IN FANO

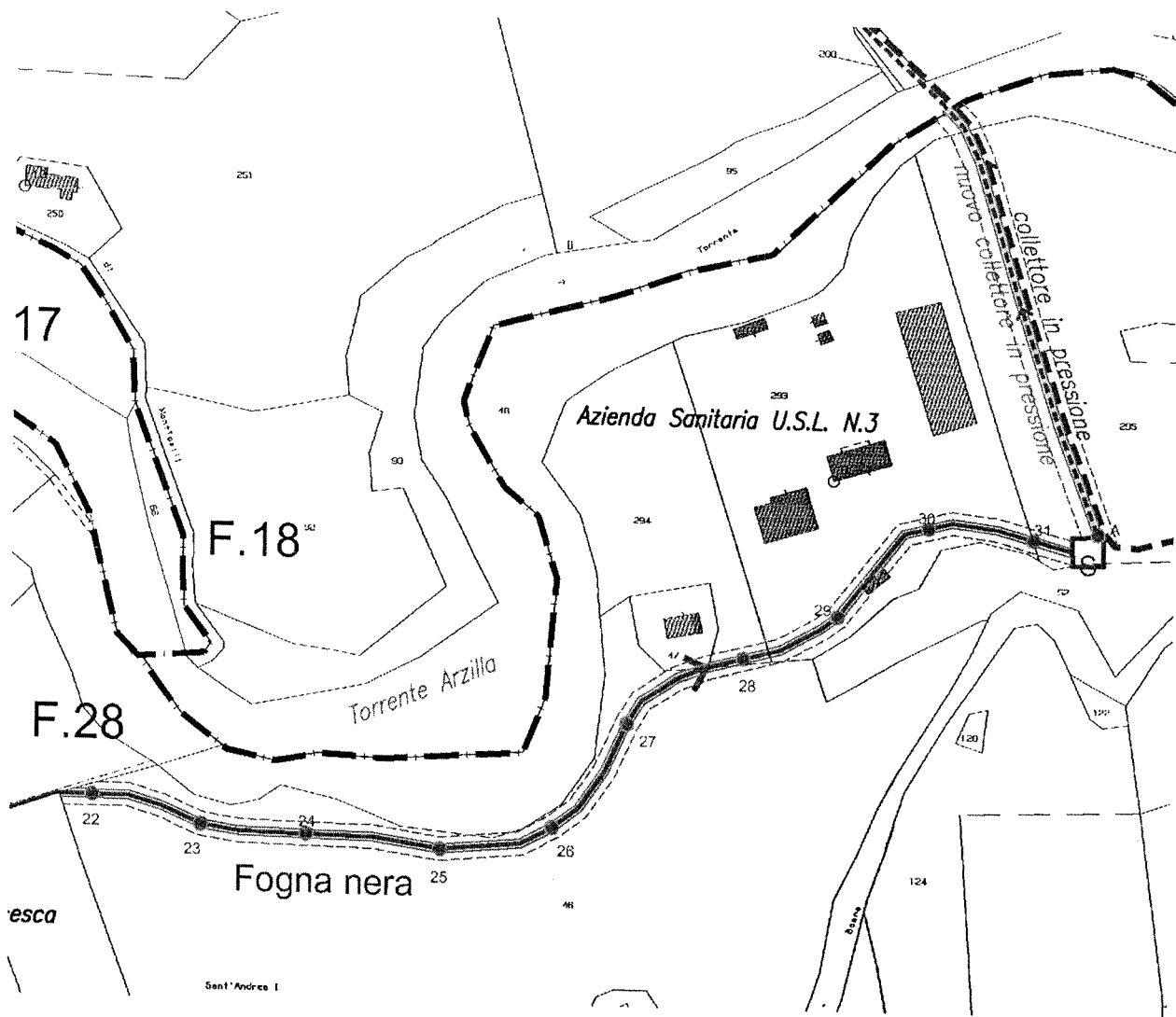
Ai sensi dell’art. 1341 c.c. la Ditta cedente, **ASUR – Area Vasta n.1**, come sopra identificata, approva espressamente le disposizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

DITTA CEDENTE
ASUR – AREA VASTA N.1

Ai sensi dell’art.1341 c.c. la Ditta coobbligata alla corresponsione indennitaria, “ASCLEPIO SRL” ASSOCIAZIONE CANTE DI MONTEVECCHIO ONLUS CORRENTE IN FANO, come sopra identificata, approva espressamente le disposizioni di cui agli artt. 2 e 5.

DITTA COOBBLIGATA ALLA CORRESPONSIONE INDENNITARIA
“ASCLEPIO SRL” ASSOCIAZIONE CANTE DI MONTEVECCHIO ONLUS CORRENTE IN FANO

ALLEGATO “A” - Stralcio catastale scala 1 : 2.000 – Foglio 28, mappali 46-48-293-294-295



“REGOLAMENTO DELLA SERVITÙ”

È costituita a favore del COMUNE DI FANO e/o suoi aventi causa, servitù per l'attraversamento interrato del collettore di fognatura ipogea per acque nere di cui al VERBALE DI AMICHEVOLE CONVENZIONE stipulato in data odierna, sui terreni di proprietà della Ditta **Asur – Area Vasta n.1**, C.F. 02175860424 (proprietà 1000/1000), distinti al Catasto Terreni del COMUNE DI FANO, da distinguersi al Foglio 28, con mappali n°37, 293, 294, 295,48, salvo altri. La servitù è da intendersi ricompresa nella fascia avente ampiezza di ml 3,00 (tre metri) e della lunghezza complessiva di circa ml 569 quale risulta evidenziata con tracciato e velatura colorata nella planimetria dimostrativa allegata al verbale di bonario accordo e convenzione del quale il presente regolamento fa parte integrante e sostanziale.

La servitù in argomento è regolata dalle seguenti norme e condizioni, consensualmente convenute e stabilite:

1. Il COMUNE DI FANO, per se e suoi aventi causa, acquisisce il diritto di costruire sull'area asservita e di apporre al di sotto e al di sopra del piano di calpestio le necessarie opere per la realizzazione di un collettore di fognatura ipogea, del tipo a caduta per tutto il tragitto. La profondità variabile media va da mt. 0,80 a mt. 1,60 circa, al di sotto del piano campagna con opere sussidiarie e di sicurezza, anche fuori terra, che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento e manutenzione dell'impianto del collettore di fognatura, corrispondente ad una fascia di terreno della larghezza non inferiore a metri 3,00 (tre metri), posta a cavallo dell'asse longitudinale del collettore principale di fognatura, per m 1,50 da una parte e m 1,50 dall'altra dell'asse stesso, misura questa intesa come larghezza massima della servitù, di effettuare la manutenzione, sorveglianza ed esercizio lungo il tracciato, di cui la concedente Ditta **ASUR – Area Vasta n.1**, ha dichiarato di essere a piena conoscenza.
2. Sulle aree così asservite il personale del COMUNE DI FANO e/o suoi aventi causa, ha il diritto d'accesso e di transito, con i materiali ed i mezzi necessari per procedere ai lavori di costruzione, manutenzione e riparazione del collettore di fognatura. I danni prodotti alle cose, piantagioni ed ai frutti pendenti durante l'esercizio, modifica o manutenzione dell'impianto, saranno determinati in contraddittorio e liquidati di volta in volta a lavori ultimati. La dominante e/o suoi aventi causa, ha altresì il diritto di installare eventuali pozzetti d'ispezione (circa n. 10) e/o apparecchi di sfiato e/o cartelli segnalatori sul tracciato predetto, anche fuori terra, in maniera da non arrecare danno agli eventuali immobili insistenti sulla proprietà;
3. I terreni asserviti potranno essere utilizzati dalla proprietà, ove possibile, per il solo esercizio dell'attività agricola e/o quale strada campestre di passaggio occasionale, con esclusione di piantagione di colture arboree o da frutto o piantagioni legnose di qualunque natura, anche di carattere stagionale od occasionale. Su di essi è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto, impianto fisso d'irrigazione, ecc., anche se a carattere provvisorio, salvo apposita deroga della dominante e/o suoi aventi causa, su parere dell'Ufficio Tecnico competente. Nei terreni stessi non potranno essere costituiti depositi di materiali o prodotti o di mezzi o cose, senza il preventivo consenso della dominante e/o suoi aventi causa. Nell'ipotesi che il terreno asservito o la restante parte limitrofa ad esso, destinato dal Piano Regolatore Generale o da analogo strumento urbanistico, a zona edificabile, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, potranno essere consentiti gli accessi ed i passaggi di cavi, tubazioni, condotte e quanto altro necessari per collegare l'area medesima alla pubblica via od alla restante parte della proprietà della ditta asservita, nel rispetto delle Leggi, e comunque sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico della dominante e/o suoi aventi causa. Nell'esecuzione degli eventuali

lavori dovrà essere comunque fatta salva la condotta ed il suo normale funzionamento, anche se per motivi di praticità o per uso edificatorio dell'area si dovesse rendere necessario spostare la sede della servitù in altro luogo della proprietà del concedente; in detta ipotesi, ove occorra, il tutto sarà eseguito di comune accordo ed a totale cura e spese della ditta servente;

4. La proprietà nel contempo non potrà costruire nuove opere in genere che possano entrare in contrasto con la servitù predetta, come fognature o canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a ml 2,00 (due) dalla sede dell'area asservita e dovrà astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per le condotte interrate e per le eventuali apparecchiature, ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso o l'esercizio della servitù o renderla più incomoda, fatta eccezione per l'esecuzione degli attraversamenti in senso normale alla condotta per gli eventuali servizi esistenti (Enel, Telecom, ecc.) all'interno della proprietà, nel rispetto tuttavia delle norme vigenti in materia di sicurezza ed igiene;
5. Le condotte, le tubazioni e le apparecchiature relative all'impianto sono e rimarranno di proprietà della dominante e/o suoi aventi causa, che avrà pertanto anche la facoltà di rimuoverle. In tal caso il non più uso della predetta servitù farà automaticamente cessare la costituenda servitù ed i terreni asserviti dovranno essere considerati da tal momento liberi da ogni vincolo e peso. La presente norma non deve essere ritenuta valida in ipotesi di rimozione temporanea delle tubazioni e/o degli impianti per la loro eventuale e necessaria sostituzione o manutenzione ordinaria o straordinaria;
6. Sono a carico della proprietà servente i tributi e tutte le imposte a carico dell'immobile asservito, stante che la proprietà viene mantenuta inalterata nella sua entità. Sono a carico del COMUNE DI FANO dominante e/o suoi aventi causa, tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie relative alle opere tecnologiche poste sul terreno asservito;
7. Il dominante e/o suoi aventi causa, beneficiario della predetta servitù ipogea, così come descritta, nulla in più dovrà alla Ditta asservita a titolo di compenso per i danni causati durante l'esecuzione dei lavori, per l'occupazione temporanea e per la imposizione e l'esercizio per 90 anni della servitù come sopra regolata;
8. La proprietà asservita, nel caso di vendita, permuta, passaggio di proprietà, cessione totale o parziale dei beni o in qualunque altro modo avvenga cambiamento di titolarità, si obbliga di imporre e fare osservare al nuovo proprietario l'onere di mantenere gli impegni assunti con la presente convenzione anche per eventuali altri comproprietari qui non indicati;
9. Per tutto quanto non previsto sarà fatto riferimento alle leggi e regolamenti in vigore, eleggendo per ogni eventuale controversia il Foro di Pesaro.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto, quale parte integrante del bonario accordo che precede:

COMUNE DI FANO
IL DIRIGENTE PREPOSTO DELL'UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

DITTA CEDENTE
ASUR Area Vasta n.1



COMUNE DI FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

SETTORE XI – SERVIZI TRIBUTARI
UFFICIO TRIBUTI - UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

Prot. _____

TEL. 0721. 8871
TEL. 0721. 887332
FAX 0721. 887372

FANO, li
C.A.P. 61032

RIFERIMENTI:

- LAVORI DI COSTRUZIONE COLLETTORE DI FOGNATURA IPOGEO IN COMUNE DI FANO LOCALITÀ CARIGNANO TERME.

ESPROPRIAZIONE ED ASSERVIMENTO PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITÀ

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO E REDAZIONE DELLO STATO DI CONSISTENZA, A SEGUITO DI ACCETTAZIONE DELL'INDENNITÀ OFFERTA AI SENSI DELL'ART. 20, COMMA 6, DEL TESTO UNICO.

VERBALE D'AMICHEVOLE CONVENZIONE E LIQUIDAZIONE DEI CONTI PER L'OCCUPAZIONE E LA CESSIONE VOLONTARIA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA OGGETTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER COLLETTORE DI FOGNATURA IPOGEO (ART. 45, D.P.R. 327/2001).

PREMESSO

•che con “Verbale di amichevole convenzione per l’occupazione e la cessione volontaria degli immobili” redatto in data odierna, fra il COMUNE DI FANO con sede in FANO, via San Francesco, 76, cod. fisc. e partita I.V.A. 00127440410, autorità asservente, promotrice degli asservimenti in relazione all’esecuzione delle opere di pubblica utilità da eseguirsi nel territorio del Comune di Fano, località Carignano, in persona del Dirigente preposto dell’Ufficio per le Espropriazioni del Comune di Fano, ivi domiciliato per la carica, il quale in ragione di ciò interviene e non a titolo personale, a seguito dell’avviamento della procedura asservitiva degli immobili da occuparsi temporaneamente e da asservire definitivamente per l’esecuzione dei lavori a “scomputo oneri” di urbanizzazione per la realizzazione del “collettore fognario di pubblica utilità” che collegherà la località Carignano Terme e tutte le strutture pubbliche e private esistenti e future, alla condotta comunale esistente proveniente dal paese di Carignano all’altezza della proprietà ASUR – Area Vasta n.1 (C.T. – F. 28 – mappali 46 – 48 – 293 - 294 – 295). I lavori saranno realizzati dalla soc. ASCLEPIO SRL a scomputo oneri afferenti al “Progetto per la ristrutturazione dell’ex Hotel Regina da destinare a struttura sanitaria polifunzionale ed un centro congressi”, è stata consensualmente determinata l’indennità onnicomprensiva per l’occupazione e la costituzione di servitù per causa di pubblica utilità degli immobili necessari per la realizzazione dell’opera di cui in epigrafe;

•che con il citato verbale la Ditta proprietaria ASUR – Area Vasta n.1, C.F. 02175860424, con sede legale in Ancona, via Caduti del Lavoro n.40, qui rappresentata, giusta delega ad intervenire, dal Nato ail, ha dichiarato di accettare l’indennità convenuta,

dando atto che tale dichiarazione, ai sensi dell'art. 20, comma 5, del D.P.R. n° 327/2001, è irrevocabile;

TUTTO CIÒ PREMESSO

l'anno duemiladodici, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, io sottoscritto Dirigente Preposto dell'Ufficio per le Espropriazioni del Comune di Fano, a nome e per conto del Comune di Fano e non a titolo personale, addetto alla compilazione del presente verbale, ho proceduto a dar corso alla

IMMISSIONE NEL POSSESSO

a favore del Comune di Fano e suoi aventi causa, con rilevamento dello stato di consistenza degli immobili appresso indicati.

Si da atto che all'operazione è presente il/la Sig.

_____ in rappresentanza della proprietà ASUR – Area Vasta n.1, all'uopo delegato dalla proprietà, il quale interviene in virtù della delega conferitagli e non a titolo personale, a nome della predetta Ditta ASUR – Area Vasta n.1, in appresso per brevità denominata “parte cedente” o “concedente” o in altri analoghi termini (piena proprietà).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- Porzione di terreno **da asservire** per 90 anni, salvo rinnovazione, su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 46; Seminativo, cl.3°, della superficie complessiva di mq 32.387, con Reddito Dominicale Euro 158,90 e Reddito Agrario Euro 167,26 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 1.912 circa (ml 8,00 * ml 239) e da asservire per 90 anni per mq. 717 circa (ml 3,00 * ml 239), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato;
- Porzione di terreno **da asservire** per 90 anni, salvo rinnovazione, su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 293; E.U., della superficie complessiva di mq 11.928, con Reddito Dominicale Euro 0,00 e Reddito Agrario Euro 0,00 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 968 circa (ml 8,00 * ml 121) e da asservire per 90 anni per mq 363 circa (ml 3,00 * ml 121), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato
- Porzione di terreno **da asservire** per 90 anni, salvo rinnovazione, su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 294; Seminativo Erborato, cl.6°, della superficie complessiva di mq 4.517, con Reddito Dominicale Euro 11,66 e Reddito Agrario Euro 12,83 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 176,00 circa (ml 8,00 * ml 22) e da asservire per 90 anni per mq 66 circa (ml 3,00 * ml 22), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato;

• Porzione di terreno **da asservire** per 90 anni, salvo rinnovazione, su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 295; Seminativo, cl.4°, della superficie complessiva di mq 19.500, con Reddito Dominicale Euro 80,57 e Reddito Agrario Euro 95,67 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 1.416 circa (ml 8,00 * ml 177) e da asservire per 90 anni per mq 531,00 circa (ml 3,00 * ml 177), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato.

• Porzione di terreno **da asservire** per 90 anni, salvo rinnovazione, su particella distinta a Catasto Terreni del COMUNE DI FANO al Foglio 28, con il mappale n° 48; della superficie complessiva di mq 10.576, con Reddito Dominicale Euro 1,09 e Reddito Agrario Euro 0,55 da occuparsi temporaneamente per l'esecuzione dei lavori per mq 80,00 circa (ml 8,00 * ml 10) e da asservire per 90 anni per mq 30,00 circa (ml 3,00 * ml 10), salvo migliore determinazione in sede di rilevamento in campo, come meglio precisato nello stralcio cartografico allegato.

Lo stato degli immobili da occuparsi e da asservire per le superfici nominali di cui sopra (salvo migliore determinazione della superficie reale in sede di determinazione diretta o di rilievo celeri metrico - catastale) è così descrivibile:

— terreno agrario, parte pianeggiante e parte in leggero declivio ubicato a margine dell'adiacente Fosso del Bevano; trattasi di terreni a valenza agraria, con nessuna coltura atteso che, all'atto della redazione del presente verbale, come da tempo, destinati a strada campestre di uso poderalo. Soprassuoli e frutti pendenti non rilevabili. Nella porzione da acquisire per asservimento non sussistono soprassuoli di sorta, né frutti pendenti di alcun genere. Non si rilevano alberi od arbusti da abbattere per dar corso all'esecuzione dei lavori.

Il tutto secondo la rappresentazione grafica di cui alla planimetria costituente il piano particellare d'asservimento (ovvero: allegata al presente verbale, che viene sottoscritta dagli intervenuti).

A richiesta della Ditta proprietaria si procede alla verbalizzazione di quanto intendono far inserire a verbale o dichiarare: "Nulla da aggiungere o da dichiarare".

A conclusione delle operazioni di cui sopra io sottoscritto do lettura, alla presenza di tutti i convenuti, del presente verbale, dichiarando di immettermi nel possesso degli immobili qui descritti a tutti gli effetti di legge, esclusivamente a nome e per conto del Comune di Fano e/o suoi aventi causa, per il titolo di cui in premessa.

Di tutto quanto sopra io sottoscritto ho redatto il presente verbale che, previa lettura ed espressa approvazione, viene sottoscritto dagli intervenuti come in appresso segnato.

Il verbale è chiuso alle ore _____

IL VERBALIZZANTE
IL DIRIGENTE PREPOSTO DELL'UFFICIO
PER LE ESPROPRIAZIONI

Data, li _____

LA DITTA PROPRIETARIA
ASUR – Area Vasta n.1



Prot II 6923/2510/2013|R_MARCHE|GRM|ITE|P

Ancona li 25/1/2013

Regione Marche
Azienda Sanitaria Unica Regionale
A00:Registro ASUR AREA VASTA 1 - PROVIN

0011785 | 01/03/2013
ASURAV1 | PROAV1 | A

Spett.le Azienda Sanitaria Unica Regionale
Via Caduti del Lavoro, 40
60131 Ancona (AN)

c.a. Direttore Amministrativo dott. Alberto Carelli

Spett.le U.O.C Servizio Tecnico Area Vasta n. 1
c.a. Ing. Rodolfo Cascioli
Via Ceccarini, 36
61032 Fano (PU)

Oggetto: Richiesta di parere sulla congruità dell'indennità di servitù prediale, relativa alla costruzione di un collettore fognario, da porre su porzioni di terreno, di proprietà ASUR - Area Vasta 1, siti in località Carignano del Comune di Fano.

In esito alla richiesta pervenuta per le vie brevi, vs prot. 1504/09/01/2013|ASURAV1|PROAV1|P, con la quale è stato richiesto il parere di congruità dell'indennità, una tantum, di servitù passiva su porzioni di terreno siti in località Carignano di Fano, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo finalizzato ad acquisire le necessarie informazioni di carattere tecnico, a verificare lo stato dei luoghi, le colture in atto, la tipologia dei manufatti esistenti, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, si è provveduto inoltre ad analizzare il mercato immobiliare ed ad effettuare una perizia di stima sommaria.

Con la premessa che:

- la società Asclepio srl – Associazione Cante di Montevicchio Onlus, a scomuto degli oneri di urbanizzazione afferenti la ristrutturazione dell'ex Hotel Regina, deve provvedere all'esecuzione di un tratto di collettore fognario che è stato dichiarato di pubblica utilità dal Comune di Fano con D.C.C. n° 158 del 04/07/2012;
- per l'esecuzione di tale opera, la ditta Asclepio srl, ha fatto pervenire una proposta di indennità i cui dati salienti sono sotto riportati:

- durata dell'asservimento anni 90;
- occupazione temporanea 4 mesi;
- superficie asservita:
servitù : ml 569,00 x ml 3,00 = mq 1.707,00,
occupazione temporanea: ml 569, 00 x ml 8,00 = mq 4.552,00
- valori unitari adottati:
valore agricolo medio = €/mq 3,87 (seminativo irriguo);
altre indennità = €/mq 0,50, tale indennità è stata calcolata sull'area oggetto di occupazione temporanea;
- calcolo dell'indennità una tantum:

fg	part.	superf asserv.	€/mq	indennità	occ. temp	€/mq	indennità	€/mq	altre indennità	totale
28	46	717,00	3,87	€ 2.774,79	1.912,00	0,11	€ 205,54	0,50	€ 956,00	€ 3.936,33
28	293	363,00	3,87	€ 1.404,81	968,00	0,11	€ 104,06	0,50	€ 484,00	€ 1.992,87
28	294	66,00	3,87	€ 255,42	176,00	0,11	€ 18,92	0,50	€ 88,00	€ 362,34
28	295	531,00	3,87	€ 2.054,97	1.416,00	0,11	€ 152,22	0,50	€ 708,00	€ 2.915,19
28	48	30,00	3,87	€ 116,10	80,00	0,11	€ 8,60	0,50	€ 40,00	€ 164,70



Totale indennità: $(6.606,09 + 489,34 + 2.276,00) = € 9.371,43$;

- a seguito di specifica richiesta, la società Asclepio srl ha fatto pervenire una documentazione integrativa con i chiarimenti tecnici relativi all'esecuzione dei lavori e al ripristino dei manufatti esistenti;
- l'Ufficio Scrivente non ha proceduto a riscontrare, sul posto, i dati dimensionali dei beni oggetto di stima, non ha effettuato accertamenti ipocatastali e urbanistici ed ha presunto la completa legittimità urbanistica;
- i dati utilizzati sono quelli forniti dall'ufficio richiedente o desunti in base a quanto riscontrato sullo stato effettivo dei luoghi;
- per la determinazione del canone concessorio si è proceduto valutando le indennità previste sia dal Titolo VI° del Codice Civile, art 1033 - 1038, che dal DPR n 327 del 2001.

a conclusione dell'indagine si relaziona quanto segue.

Esito sopralluogo

La proprietà immobiliare, sita in località Carignano, è composta da un insieme di edifici, utilizzati dall'Azienda Sanitaria e da terreni che risultano in buona parte coltivabili; il complesso di edifici sono raggiungibili tramite una strada podereale che si diparte dalla Strada Provinciale 45; ulteriore accesso avviene tramite una strada vicinale imbrecciata che collega il complesso con l'aggregato denominato "Garignano Terme", è da evidenziare che nel complesso la viabilità risulta assai difficoltosa e disagiata in quanto lo stato di conservazione e manutenzione dei manufatti è generalmente scadente ed in buona parte si può considerare poco più di una pista.

In merito allo stato dei luoghi si evidenzia quanto segue:

- la condotta fognaria viene posizionata al di sotto di una strada interpodereale che non risulta negli atti catastali;
- la strada interpodereale, che è stata realizzata, per buona parte, stendendo dello stabilizzato direttamente sul terreno e senza effettuare sbancamenti o particolari opere drenanti, funge da collegamento tra due strade che conducono alla frazione di Carignano e viene utilizzata da più frontisti per accedere alle rispettive proprietà immobiliari;
- nella perizia prodotta dalla società Asclepio srl, il terreno da assoggettare a servitù è stato considerato e valutato come seminativo irriguo mentre in realtà è una strada interpodereale.

Individuazione catastale e classificazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima ha la seguente individuazione catastale:

(Catasto fabbricati)

foglio	particella	sub	categoria	consistenza	note
28	293		B/2	4.578 m ³	

(Catasto terreni)

foglio	particella	sub	qualità/classe	consistenza	note
28	46		seminativo	23 87	
28	293		ente urbano	1 19 28	
28	294		sem arb	45 17	
28	295		seminativo	1 95 00	
28	48		incolto prod	5 76	

Analisi del mercato immobiliare

Nelle considerazioni che l'occupazione temporanea viene calcolata in rapporto alla durata della stessa e al valore unitario assunto per il calcolo dell'indennità di servitù, si reputa utile verificare solo quest'ultima in quanto l'indennizzo per l'occupazione temporanea è consequenziale.

Considerato inoltre che l'area oggetto di servitù è sostanzialmente una strada poderali, si procede nella ricerca del più probabile valore medio unitario, così come previsto dalla normativa vigente, di tale manufatto.

valore strada

L'analisi di mercato effettuata per la ricerca del valore medio unitario di costruzione è consistita nel reperire e analizzare i costi di costruzione, per beni similari, forniti dalla consultazione di imprese di costruzioni, dai siti internet specializzati e dalle tabelle per importi minimi di costruzione pubblicati dagli Ordini Professionali.

Il costo medio unitario di mercato assunto, ponderando i valori trovati con la tipologia costruttiva del manufatto, è pari a 35,00 €/mq.

Tale valore unitario rappresenta però il valore riferibile ad un campione con tipologie ordinarie, mentre la strada esistente presenta uno stato conservativo e manutentivo tale da rendere necessario un deprezzamento, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, che tenga conto sia dell'epoca costruttiva che dello stato manutentivo del manufatto.

I Coefficienti di deprezzamento, desunti dalle pubblicazioni di settore, sono i seguenti:

Coefficienti di vetustà:

anni di anzianità				Coefficiente
da	0	a	5	1,00
da	6	a	10	0,95
da	11	a	15	0,90
da	16	a	20	0,85
da	21	a	25	0,80
da	25	a	30	0,75
da	30	a	35	0,70
oltre	35			0,65

Coefficienti per lo stato di conservazione e manutenzione:

	Stato manutentivo e Conservativo	Coefficiente
a)	Stato normale	1,00
b)	Stato mediocre	0,80
c)	Stato scadente	0,60

In base alle caratteristiche dell'immobile si assumono come valori i sottostanti coefficienti:

- coefficiente vetusta: considerato l'anno di costruzione (presumibilmente oltre 35 anni), si adotta un coefficiente pari a 0,65;
- coefficiente di conservazione: visto lo stato scadente del manufatto, si adotta un coefficiente pari a 0,60.

Applicando i coefficienti di deprezzamento individuati al valore sopra ottenuto si ha:

$$\text{€/mq } 35,00 \times 0,65 \times 0,60 = \text{€/mq } 13,65.$$



Il valore attuale della strada è quindi pari a €/mq 13,65.

Considerato inoltre che:

- attualmente la strada, per buona parte, si configura come una pista di difficile percorrenza;
- a lavori conclusi, così come indicato nella dichiarazione tecnica a firma dell'Arch. Maria Elena Pierini, il manufatto sarà migliorato e ripristinato nella sua piena funzionalità, con costi a carico della ditta richiedente, e nelle disponibilità totale degli attuali utilizzatori;
- l'indennizzo, così come previsto dalla normativa vigente, nel caso di una strada già esistente è commisurato sia al valore del manufatto che al numero degli utilizzatori;

si reputa necessario deprezzare, il valore unitario sopra ricavato, di una percentuale pari a:
50% per la presenza di più utilizzatori;
15% per il ripristino e le migliorie.

Abbiamo quindi:

$$\text{€/mq } 13,65 \times 0,35 = \text{€/mq } 4,77.$$

Tale valore viene quindi assunto come valore unitario comparativo per il calcolo delle indennità spettanti alla proprietà del terreno.

Richiamati i valori unitari utilizzati nella proposta di indennizzo, pari a:

- seminativo irriguo = €/mq 3,87;
- altre indennità = €/mq 0,50

abbiamo come indennizzo un valore unitario pari a:
(€/mq 3,87 + €/mq 0,50) = €/mq 4,37

e considerando che l'alea, insita in ogni processo valutativo, annulla le differenze sopra riscontrate, si può ritenere che la proposta d'indennizzo pervenuta, pari a € 9.371,43, è congrua rispetto ai valori attualmente espressi dal mercato immobiliare.

Il valore sopra determinato è da intendersi nel senso di "più probabile" valore di mercato del canone concessorio annuo e considerato che la presente stima è di tipo sommario, si ritiene possa essere indicata un'alea di variazione del valore sopra determinato dell'ordine del 10% circa.

Restando a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che fosse ritenuto necessario si porgono i migliori saluti.

Il dirigente
(Maria Pompei)

Istruttori: P.C./T.A.

Via Monte Marino 28 - 60125 Ancona - Tel. 071 8067908 - Fax 071 8067951