

DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE

ASUR

N. 373/ASURDG DEL 08/05/2013

Oggetto: Aggiudicazione definitiva “Lotti N.ri 6 - 11” asta pubblica vendita beni immobili siti nei Comuni di Colbordolo, Fermignano, Montecalvo in Foglia, Montefelcino, Riccione, Urbino di cui al bando di gara in data 06.04.2011.

**IL DIRETTORE GENERALE
ASUR**

.....

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente determina, dal quale si rileva la necessità di provvedere a quanto in oggetto specificato;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di adottare il presente atto;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;

- D E T E R M I N A -

1. Di prendere atto della conclusione delle procedure relative all’istituto della prelazione agraria, per i terreni ed alla verifica dell’interesse culturale per il fabbricato rurale.
2. Di aggiudicare in via definitiva, per le motivazioni espresse nel documento istruttorio, la gara relativa ai beni immobili indicati nel bando di asta pubblica, pubblicato sulla G.U. in data 06.04.2011, con i lotti n. 6 e 11, così come segue:
 - a. Lotto n. 6: terreno agricolo denominato “Ca’ Chiappino 1°”, sito in località Ca’ Mazzasette, censito al Catasto Terreni in Comune di Urbino (PU), foglio 10, particelle n.ri 80 - 272 (ex 98/p) - 273 (ex 98/p) - 131, della superficie complessiva di circa ha. 4.24.29, aggiudicato come di seguito indicato:
 - Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano, residenti in Urbino (PU), Via Santa Barbara, n. 4, aggiudicatari dei terreni individuati al Foglio 10, particelle n.ri 80 - 273 - 131, per una superficie di ha. 4.21.68, al prezzo di € 140.828,34 (centoquarantamilaottocentoventotto/34);
 - Sig. Politi Sergio, residente ad Auditore (PU), Via Marconi, n. 8, aggiudicatario del terreno individuato al Foglio 10, particella n. 272, per una superficie di mq. 261, al prezzo di € 871,66 (ottocentosettantuno/66);

- b. Lotto n. 11: terreno agricolo con fabbricato rurale denominato “Farneto” sito in località Pontevecchio, Starda Vicinale del Fosso, censito al Catasto Terreni, in Comune di Colbordolo (PU), foglio 11, particelle n. 67 (ex 14/p), 73 (ex 46/p), 74 (ex 16/p, ex 40/p, ex 41/p), della superficie complessiva di circa ha 1.04.21, aggiudicato al Sig. Rossi Giacomo, residente a Tavullia (PU), Strada Prov.le Feltresca, n. 54, al prezzo di €. 140.000,00 (centoquarantamila/00).
3. Di introitare la somma di € 281.700,00, derivante dall’alienazione degli immobili indicati al precedente punto 2, nel bilancio di previsione 2012, dell’Area Vasta n. 1, che sarà registrata nel sistema informativo AREAS col Codice Fornitore: 301372 – Regione Marche ex art. 35 L.R. 18/09 – e di diminuire, del corrispondente importo previsto in bilancio, i conti relativi ai terreni e fabbricati disponibili.
4. Di delegare la Dr.ssa Maria Capalbo, nata a Longobucco (CS), il 11.12.1968, residente a Fano (PU), Via Donatello, n. 5, C.F. CPL MRA 68T51 E678B, Direttore dell’ Area Vasta n. 1, affinché rappresenti l’Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di stipula degli atti notarili di compravendita relativi ai beni oggetto del presente provvedimento.
5. Di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo ai sensi dell’art. 4 della Legge 412/91 e dell’art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i..
6. Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale a norma dell’art. 17 della L.R. 26/96 e s.m.i..
7. Di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento per i conseguenti adempimenti
Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott. Alberto Carelli)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott. Giorgio Caraffa)

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Piero Ciccarelli)

La presente determina consta di n. 7 pagine.

- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -

UNITA' OPERATIVA GESTIONE TECNICA

Si richiamano le seguenti disposizioni di legge:

- Legge 26 maggio 1965, n. 590, "Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice".
- Legge 14 agosto 1971, n. 817, "Disposizione per il rifinanziamento delle provviste per lo sviluppo della proprietà coltivatrice.
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Si richiama la seguente determina:

- Determina n. 544, , del 15.09.2011, del Direttore della Zona Territoriale n. 2 di Urbino.

Con determina n. 544, del 15.09.2011, il Direttore della Zona Territoriale n. 2 di Urbino, a seguito di delega conferita, con nota n. 3263, del 08.02.2011, aggiudicava, in via provvisoria, la gara di cui al bando d'asta pubblicato sulla G.U. in data 06.04.2011, così come segue:

- a) Lotto n. 6: terreno agricolo denominato "Ca' Chiappino 1°", sito in località Ca' Mazzasette, censito al Catasto Terreni in Comune di Urbino (PU), foglio 10, particelle n.ri 80, 98, 131, superficie complessiva di circa ha. 4.24.29, aggiudicato provvisoriamente al Sig. Politi Sergio, residente a Casinina di Auditore (PU), Via Marconi, n. 8, al prezzo di €. 141.700,00 (centoquarantunmilasettecento/00);
- b) Lotto n. 11: terreno agricolo con fabbricato rurale denominato "Farneto°" sito in località Pontevecchio, Starda Vicinale del Fosso, censito al Catasto Terreni, in Comune di Colbordolo (PU), foglio 11, particelle n. 4/p, 14/p, 16, 40/p, 46/p, della superficie complessiva di ha 1.04.16, aggiudicato provvisoriamente al Sig. Rossi Giacomo, residente a Tavullia (PU), Strada Prov.le Feltresca, n. 54, al prezzo di €. 140.000,00 (centoquarantamila/00).

La suddetta determina stabiliva che il provvedimento di aggiudicazione definitiva sarebbe stato adottato a conclusione della procedura relativa all'esercizio della prelazione agraria, da parte degli eventuali aventi diritto, per i terreni agricoli e del procedimento, da parte dei competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in merito alla sussistenza dell'interesse culturale, per i fabbricati rurali.

La Regione Marche con Legge n. 17, del 22.11.2010 e successivamente con Legge n. 17, del 01.08.2011, stabiliva una nuova organizzazione dell'ASUR, introducendo le Aree Vaste territoriali come riferimento territoriale, organizzativo e funzionale per il governo clinico e amministrativo della sanità regionale, istituendo la figura di Direttore di Area Vasta territoriale.

La Giunta Regionale con Delibera n. 1247, del 19.09.2011, provvedeva alla nomina dei direttori di Area Vasta territoriale, stabilendo al 1° ottobre 2011 la decorrenza di tali nomine. Relativamente all'Area Vasta territoriale n. 1 veniva nominata la Dr.ssa Maria Capalbo.

Il Direttore Generale dell'ASUR con atto di delega, prot. n. 22551, del 25.10.2011, delegava la Dr.ssa Maria Capalbo, quale Direttore dell'Area Vasta n. 1, "affinché provveda, mediante i servizi zonali dedicati a porre in essere tutti gli atti concernenti l'iter procedimentale volto all'alienazione dei beni ex art. 35 della Legge Regionale Marche n. 18, del 28.07.2009 e s.m.i.",

Relativamente al Lotto n. 6: "terreno agricolo denominato "Ca' Chiappino 1°" al fine di ottemperare alle disposizioni di legge in materia di prelazione agraria l'Ufficio Patrimonio, dell'U.O. Gestione Tecnica, dopo aver individuato i proprietari dei fondi confinanti coi terreni da alienare, provvedeva con nota prot. n. 2529, del 21.02.2012, a notificare agli stessi, copia del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, dando termine di trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi titolo.

Nei termini previsti dalla normativa, con nota prot. n. 3508, del 20.03.2012, i Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano, facevano pervenire una dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione agraria in quanto proprietari confinanti, producendo la documentazione atta a comprovarne la titolarità, acquisita agli atti presso l'Ufficio Patrimonio dell'U.O. Gestione Tecnica, sede di Urbino.

Dall'esame della documentazione prodotta, in riferimento alle disposizioni di cui alla Legge n. 590, del 26.05.1965 e n. 817, del 14.08.1971, questa Unità Operativa Gestione Tecnica ritiene i Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano titolari del diritto di prelazione.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Urbino, in data 08.05.2012, si riscontra che parte della particella n. 98, del Foglio 10, è classificata come "area urbana di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.I. 1444/68), soggetto alle disposizioni contenute nelle "Norme Tecniche di Attuazione, Allegato 1-III A2 " Tavola III B14, zona B1, per cui detta parte non risulta essere soggetta a prelazione agraria.

La Corte di Cassazione ha infatti ripetutamente ritenuto i terreni edificatori e quelli la cui destinazione, seppur non edificatoria, sia comunque da considerarsi urbana, come terreni sui quali sia da escludere il diritto di prelazione (Cass. Civ., sez. III, 16.05.2003, n. 4374; Cass. Civ., sez. III, 28.06.2001, n. 8851 Cass. Civ., sez. III, 28.08.1987, n. 7084; Cass. Civ., sez. III, 20.06.1998, n. 6161 ecc.)

A seguito di quanto attestato dal C.D.U., al fine di definire la parte di terreno non soggetta a prelazione, l'U.O. Gestione Tecnica ha provveduto a far eseguire il frazionamento della particella n. 98, lungo la linea di demarcazione del P.R.G.; detto frazionamento ha generato il map. 273 di ha 1.79.15 avente destinazione agricola ed il map. 272, di mq. 261, avente destinazione edificatoria.

In conseguenza di quanto sopra specificato si ritiene che il presente provvedimento di aggiudicazione definitiva debba quindi operare il trasferimento dei terreni agricoli individuati dalle particelle n. 80 – 273 – 131, ai Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano, titolari del diritto di prelazione ed al Sig. Politi

Sergio la cessione della particella n. 272, in quanto aggiudicatario della gara della restante parte di terreno non soggetto a prelazione agraria.

In data 13.06.2012, al fine di ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 8, della Legge 26.05.1965, n. 590, il quale stabilisce che: "Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dell'avvenuta notifica da parte del proprietario", i Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano, nei termini previsti, con bonifico effettuato presso la Banca Popolare di Ancona, filiale di Urbino, hanno provveduto a versare all'ASUR la somma di € 140.828,37, corrispondente al prezzo di vendita del terreno soggetto a prelazione agraria.

Il Sig. Politi Sergio, aggiudicatario della gara ha contestato l'impostazione sopra descritta affermando di essere egli stesso titolare del diritto di prelazione in quanto proprietario di un manufatto ad uso agricolo, costruito (all'epoca in cui il Comune di Urbino gestiva i beni aventi destinazione sanitaria) su terreno ASUR (corrispondente alla particella edificabile che andrebbe a lui trasferita) e che il Comune stesso si era all'epoca impegnato a trasferirgli. Trasferimento che, peraltro, non si è mai concretizzato con la stipula di un atto notarile.

Al fine di ribadire le ragioni della linea seguita da questa U.O. Gestione Tecnica occorre sottolineare come lo scopo della norma sulla prelazione agraria sia quello dell'accorpamento dei fondi agricoli al fine di favorire ed ampliare le dimensioni di imprese diretto-coltivatrici.

I requisiti oggettivi che vengono in rilievo nel caso specifico ai fini della prelazione sono: a) la contiguità del fondo offerto in vendita con il fondo prelazionante; b) la destinazione agricola di entrambi i fondi, quindi anche di quello di proprietà del coltivatore diretto confinante.

Con ricorso al Tribunale di Urbino, notificato all'ASUR il 23.04.2012, il Sig. Politi chiedeva di inibire all'ASUR il perfezionamento delle operazioni di compravendita del terreno di che trattasi.

Con ordinanza depositata il 05.06.2012 il Tribunale di Urbino, pur non pronunciandosi sul merito, ha ritenuto il ricorso non meritevole di accoglimento e condannato il Sig. Politi al pagamento delle spese di lite.

Per quanto sopra esposto si ritiene quindi di dover proporre l'aggiudicazione del Lotto n. 6 così come segue:

- ai Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano, titolari del diritto di prelazione, dovrebbero essere aggiudicati, alle stesse condizioni stabilite con la determina di aggiudicazione provvisoria, i terreni individuati in Comune di Urbino (PU) al Foglio 10, particelle n.ri 80 – 273 – 131, per una superficie di ha. 4.21.68, al prezzo di € 140.828,34;
- al Sig. Politi Sergio, vincitore della gara, dovrebbero essere aggiudicati i terreni individuati in Comune di Urbino (PU), al Foglio 10, particella n. 272, per una superficie complessiva di mq. 261, al prezzo di €. 871,66.

Relativamente al Lotto n. 11: terreno agricolo con fabbricato rurale denominato “Farneto”, per il quale si era in attesa della conclusione del procedimento sulla verifica dell’interesse culturale, con nota prot. n. 12620/10/07/2012/ASURAV1/A, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava che i suddetto immobile non riveste interesse culturale ai sensi dell’art. 10, comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la dichiarazione dell’interesse culturale, ai sensi dell’art. 13 del citato decreto Legislativo n. 42/2004.

L’U.O. Gestione Tecnica ha inoltre provveduto all’esecuzione del frazionamento del suddetto Lotto n. 11, dal quale risulta che le particelle da trasferire al Sig. Rossi Giacomo, aggiudicatario della gara, sono le seguenti: Foglio 11, particelle n. 67 (ex 14/p), 73 (ex 46/p), 74 (ex 16/p, ex 40/p, ex 41/p), per una superficie complessiva di ha. 1.04.21.

Le risultanze del frazionamento venivano comunicate, con nota n. 16436/ASUR AV1/PROAV1U/P, al Sig. Rossi Giacomo, il quale, con nota n. 23481/10/09/2012/ASUR AV1/PROAV1/A, rispondeva di accettarle.

Pertanto,

SI PROPONE

1. Di prendere atto della conclusione delle procedure relative all’istituto della prelazione agraria, per i terreni ed alla verifica dell’interesse culturale per il fabbricato rurale.
2. Di aggiudicare in via definitiva, per le motivazioni espresse nel documento istruttorio, la gara relativa ai beni immobili indicati nel bando di asta pubblica, pubblicato sulla G.U. in data 06.04.2011, con i lotti n. 6 e 11, così come segue:
 - a. Lotto n. 6: terreno agricolo denominato “Ca’ Chiappino 1°”, sito in località Ca’ Mazzasette, censito al Catasto Terreni in Comune di Urbino (PU), foglio 10, particelle n.ri 80 - 272 (ex 98/p) - 273 (ex 98/p) - 131, della superficie complessiva di circa ha. 4.24.29, aggiudicato come di seguito indicato:
 - Sig.ri Fadda Michele e Fadda Giuliano, residenti in Urbino (PU), Via Santa Barbara, n. 4, aggiudicatari dei terreni individuati al Foglio 10, particelle n.ri 80 – 273 – 131, per una superficie di ha. 4.21.68, al prezzo di € 140.828,34 (centoquarantamilaottocentoventotto/34);
 - Sig. Politi Sergio, residente ad Auditore (PU), Via Marconi, n. 8, aggiudicatario del terreno individuato al Foglio 10, particella n. 272, per una superficie di mq. 261, al prezzo di € 871,66 (ottocentosettantuno/66);
 - b. Lotto n. 11: terreno agricolo con fabbricato rurale denominato “Farneto” sito in località Pontevecchio, Strada Vicinale del Fosso, censito al Catasto Terreni, in Comune di Colbordolo (PU), foglio 11, particelle n. 67 (ex 14/p), 73 (ex 46/p), 74 (ex 16/p, ex 40/p, ex 41/p), della superficie complessiva di circa ha 1.04.21, aggiudicato al Sig. Rossi Giacomo, residente a Tavullia (PU), Strada Prov.le Feltresca, n. 54, al prezzo di €. 140.000,00 (centoquarantamila/00);
3. Di introitare la somma di € 281.700,00, derivante dall’alienazione degli immobili indicati al precedente punto 2, nel bilancio di previsione 2012, dell’Area Vasta n. 1, che sarà registrata nel

sistema informativo AREAS col Codice Fornitore: 301372 – Regione Marche ex art. 35 L.R. 18/09 – e di diminuire, del corrispondente importo previsto in bilancio, i conti relativi ai terreni e fabbricati disponibili.

4. Di delegare la Dr.ssa Maria Capalbo, nata a Longobucco (CS), il 11.12.1968, residente a Fano (PU), Via Donatello, n. 5, C.F. CPL MRA 68T51 E678B, Direttore dell' Area Vasta n. 1, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di stipula degli atti notarili di compravendita relativi ai beni oggetto del presente provvedimento.
5. Di dare atto che il presente provvedimento non é soggetto a controllo in base alla normativa di cui alla L.R. n. 26/96, art. 28 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. Di trasmettere la presente determina al Collegio Sindacale dell'A.S.U.R. ai sensi dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003".
7. Di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento per i conseguenti adempimenti.

Urbino, li 01.10.2012

Il Responsabile dell'Istruttoria
Dott. Osvaldo Rugoletti

Responsabile del Procedimento
(Ing. Rodolfo Cascioli)

Il sottoscritto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità del presente provvedimento e ne propone l'adozione al Direttore Generale.

Il Dirigente
U.O. Gestione Tecnica
(Ing. Rodolfo Cascioli)

U.O. Bilancio

Si attesta che la somma di € 281.700,00, derivantedall'alienazione degli immobili indicati al punto 2 del presente provvedimento, sarà introitata nel bilancio di previsione 2012, dell' Area Vasta n. 1 e registrata nel sistema informativo AREAS col Codice Fornitore: 301372 – Regione Marche ex art. 35 L.R. 18/09.

Il Dirigente
U.O. Bilancio
(Ing. Giuggioli Alessandro)

- ALLEGATI -