

All. 1

FONDAZIONE "CITTÀ DI SENIGALLIA"

(www.fondazionecittadisenigallia.it)

Residenza Protetta per Anziani

AMMINISTRAZIONE

Via del Seminario n. 1/B - 60019 Senigallia (AN)

Tel. 071-60294 - Fax 071-7939713

e-mail: info@fondazionecittadisenigallia.it

pec: info@pec.fondazionecittadisenigallia.it

Codice fiscale: 83000350427 - Partita IVA: 00764120424

RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

Via del Seminario n. 1/A - 60019 Senigallia (AN)

Tel. 071-7924170 - Fax 071-7939713

e-mail: residenzaprotetta@fondazionecittadisenigallia.it



Amministrazione via Pasquale, 32 60019 Senigallia An. ph. +39 071 60 294 fax +39 071 79 39 713
Residenza Protetta via Cellini, 9/b 60019 Senigallia An. ph. +39 071 79 24 170 fax +39 071 79 13 810
info@fondazionecittadisenigallia.it info@pec.fondazionecittadisenigallia.it www.fondazionecittadisenigallia.it
CF 83000350427 PIVA 00764120424

Prot. n. 635

Senigallia (AN), 12 giugno 2018

Inviata tramite pec
asur@emarche.it

Preg.mo
Direttore Generale A.S.U.R. Marche
Dott. Alessandro Marini
Via Caduti del Lavoro n. 40
60131 - Ancona (AN)

OGGETTO: autorizzazione all'alienazione dei beni provenienti dal lascito del Dott. Bettino Padovano e al loro frazionamento.

Pregiatissimo Direttore Generale Dott. Marini,
in qualità di Consigliere Delegato dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione "Città di Senigallia" e facendo seguito a quanto stabilito all'esito della seduta del C.d.A. del 31 maggio u.s., presente l'Avv. Gabrio Rinaldi su Sua espressa delega, chiedo nuovamente a nome dell'Ente l'autorizzazione della comproprietaria A.S.U.R. Marche all'alienazione dei seguenti beni, tutti facenti parte del lascito del Dott. Bettino Padovano:

Edifici:

- casa colonica "Villa Padronale" sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, Via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 96, superficie totale, compreso l'edificio adiacente, di mq. 1.103,23, con una corte di mq. 7.480;

- casa colonica sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, Via Acquasanta, identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 97, superficie totale di mq. 357,60, con una corte di mq. 2.160;

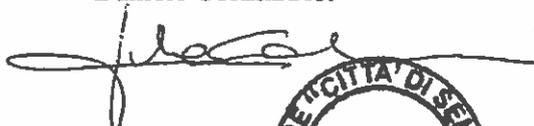
Terreni per una superficie complessiva pari ad ettari 115.90.46 siti:

- nel Comune di San Marcello (AN), identificati al catasto terreni al Foglio 4 particelle numeri 10, 32; Foglio 22, particelle numeri 39, 40, 41, 42, 43, 44, 61, 62, 65, 75, 87, 104, 105, 106, 114, 225, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476; Foglio 23 particella numero 108; Foglio 24 particelle numeri 27, 32, 38, 51, 52, 126; Foglio 25 particelle numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 35, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 55, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 85; Foglio 26 particella numero 6; Foglio 27 particelle numeri 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 53. Per una superficie totale pari ad ettari 106.15.46;
- nel Comune di Morro D'Alba (AN) identificati al catasto terreni al Foglio 20, particelle numeri 132, 134, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 440, 441, 442, 443. Per una superficie complessiva pari a 9.75.00 ettari.

Al fine di massimizzare la vendita, si chiede inoltre il Suo assenso per il frazionamento dei terreni sopra indicati. Tale operazione verrà compiuta a spese esclusive della Fondazione "Città di Senigallia".

Nell'attesa di un Suo cortese riscontro, Le porgo i miei più cordiali saluti.

Il Consigliere Delegato
Daniele Corinaldesi



Amministrazione via Pescara, 32 60019 Senigallia An. ph. +39 071 60 294 fax +39 071 79 39 793
Residenza Proletta via Collini, 9/b 60019 Senigallia An. ph. +39 071 79 24 170 fax +39 071 79 19 810
info@fondazionecittadisenigallia.it info@pec.fondazionecittadisenigallia.it www.fondazionecittadisenigallia.it
CF 890009504-7 PIVA 00764100424



All. 2

FONDAZIONE "CITTÀ DI SENIGALLIA"

(www.fondazionecittadisenigallia.it)

Residenza Protetta per Anziani

AMMINISTRAZIONE

Via del Seminario n. 1/B – 60019 Senigallia (AN)

Tel. 071-60294 - Fax 071-7939713

e-mail: info@fondazionecittadisenigallia.it

pec: info@pec.fondazionecittadisenigallia.it

Codice fiscale: 83000350427 – Partita IVA: 00764120424

RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

Via del Seminario n. 1/A – 60019 Senigallia (AN)

Tel. 071-7924170 – Fax 071-7939713

e-mail: residenzaprotetta@fondazionecittadisenigallia.it



Amministrazione via Pisacane, 32 - 60019 Senigallia An ph. +39 071 60 294 fax +39 071 79 39 713
Residenza Protetta via Cellini, 9/b - 60019 Senigallia An ph. +39 071 79 24 170 fax +39 071 79 13 810
info@fondazionecittadisenigallia.it info@pec.fondazionecittadisenigallia.it www.fondazionecittadisenigallia.it
CF_83000350427_PIVA_00764120424

Prot. n. 727

Senigallia (AN), 11 luglio 2018

Inviata tramite pec
asur@emarche.it

Preg.mo
Direttore Generale A.S.U.R. Marche
Dott. Alessandro Marini
Via Caduti del Lavoro n. 40
60131 – Ancona (AN)

OGGETTO: Precisazioni in merito alla richiesta di autorizzazione all'alienazione e al frazionamento dei beni provenienti dal lascito del Dott. Bettino Padovano, precedentemente inviata tramite pec in data 12.06.2018 a firma del Consigliere Delegato Daniele Corinaldesi.

Richiesta di autorizzazione alla vendita e al frazionamento.

Pregiatissimo Direttore Generale,
facendo seguito a quanto precedentemente comunicatoLe dal Consigliere Delegato Daniele Corinaldesi con pec del 12.06.2018, con la presente Le invio copia della perizia del 22.07.2017 redatta dall'Agronomo Floriano Schiavoni e della delibera n. 22 del 31.05.2018, avente ad oggetto l'alienazione delle comuni proprietà site in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN), con le seguenti precisazioni.

Stante la precedente asta pubblica andata deserta e al fine di massimizzare l'alienazione, la Fondazione "Città di Senigallia" ha provveduto a suddividere i terreni siti nel Comune di San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN) in n. 8 lotti, sulla base delle valutazioni effettuate dall'Agronomo Floriano Schiavoni.

Come opportunamente osservato dall'Avv. Rinaldi, da Lei delegato a partecipare

alla seduta del C.d.A. del 31.05.2018, stante il tempo trascorso occorrerà provvedere ad un aggiornamento della predetta stima. A tale fine, però, sarà necessaria la Sua sottoscrizione, in qualità di comproprietario, del frazionamento dei terreni oggetto di alienazione, come da documentazione consegnata dal Geom. Vecchi all'Ing. Claudio Tittarelli di A.S.U.R. Marche.

In relazione al predetto frazionamento, Le confermo, come già anticipato Le dal Consigliere Delegato Corinaldesi, che le spese saranno interamente sostenute dalla Fondazione "Città di Senigallia" e che la sottoscrizione al frazionamento non sarà in alcun modo ritenuto come un Suo implicito benestare alla vendita, in relazione alla quale chiedo personalmente il Suo assenso.

Per quanto concerne il vincolo imposto Le dalla Regione Marche, in qualità di Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria, per tutte quelle alienazioni superiori ad € 100.000,00, così come riferito dall'Avv. Rinaldi in sede di Consiglio di Amministrazione, Le rappresento che su complessivi n. 8 lotti, solo i n.ri 3 e 7 sono stati stimati per un valore inferiore ad € 100.000,00 (cfr. pag. 20 dell'allegata perizia di stima).

Tutti i restanti lotti hanno un valore di molto superiore alla predetta somma; differenza che rimarrà anche con l'aggiornamento della perizia.

Resto in attesa di un Suo cortese riscontro e, con l'occasione, Le porgo i miei più cordiali saluti.

Il Presidente e legale rappresentante *pro tempore*

Dott. Michelangelo Guzzonato
(sottoscritto digitalmente)

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Perizia del 22.07.2017 redatta dall'Agronomo Floriano Schiavoni.
- 2) Delibera n. 22 del 31.05.2018, avente il seguente oggetto: "Delibera in merito all'alienazione dei beni immobili siti in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN).".

Amministrazione via Piscane, 32_60019 Senigallia An ph +39 071 60 294 fax +39 071 79 39 713
Residenza Pretella via Cellini, 9/b_60019 Senigallia An ph +39 071 79 24 170 fax +39 071 79 13 810
info@fondazionecittadisenigallia.it info@pec.fondazionecittadisenigallia.it www.fondazionecittadisenigallia.it
CF_83000350427_PIVA_00764120424



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto agronomo Floriano Schiavoni, iscritto, al n° 199, all'ordine degli agronomi di Ancona, a evasione dell'incarico ricevuto dal dott. Michelangelo Guzzonato, nato il 11/04/1955 a Desio (MI), residente a Senigallia in viale IV Novembre n° 42, nella veste di presidente della Fondazione "città di Senigallia" con sede in via Pisacane 32, (CF 83000350427) 60019 Senigallia, allo scopo di valutare i terreni e fabbricati situati nei comuni di San Marcello e Morro d'Alba, redige il seguente rapporto di valutazione.

Lo scrivente, dopo aver eseguito, nel corso del mese di aprile 2017, i relativi sopralluoghi presso i beni oggetto di valutazione espone il risultato del proprio lavoro secondo il seguente schema:

1.	<i>Riferimenti catastali;</i>	PG.2
2.	<i>Riferimenti al PRG e PAI;</i>	PG 2
3.	<i>Suddivisione del patrimonio immobiliare;</i>	PG 3
4.	<i>Individuazione catastale dei singoli lotti;</i>	PG 3
5.	<i>Descrizione dei terreni oggetto di valutazione (Subject);</i>	PG 7
6.	<i>Indagini cautelative terreni agricoli;</i>	PG 14
7.	<i>Metodo di stima terreni e fabbricati;</i>	PG 15
8.	<i>Comparabili terreni agricoli ed edificabili comune San Marcello;</i>	PG 16
9.	<i>Comparabili terreni agricoli situati nel comune di Morro D'Alba);</i>	PG 18
10.	<i>Comparabili fabbricati;</i>	PG 19
11.	<i>Valutazione dei terreni;</i>	PG 20
12.	<i>Valutazione dei fabbricati;</i>	PG 20
13.	<i>Conclusioni;</i>	PG 21
14.	<i>Commerciabilità del complesso immobiliare (subject);</i>	PG 21
15.	<i>Dichiarazione del perito;</i>	PG 22
16.	<i>Allegati;</i>	PG 23-29

Riferimenti catastali terreni e fabbricati (subject)

Catasto terreni comune di San Marcello								
Foglio	mappale	Superficie	Foglio	mappale	Superficie	Foglio	mappale	Superficie
22	476	247	24	51	1800	25	45	7680
22	39	4490	24	52	1000	25	46	7400
22	40	13150	25	1	2730	25	48	29195
22	41	5440	25	2	1585	25	49	48200
22	42	17850	25	3	50060	25	52	2830
22	43	1520	25	4	49440	25	55	1200
22	44	935	25	5	17020	25	59	42240
22	61	3760	25	6	41360	25	60	994
22	62	274	25	7	115580	25	64	1400
22	65	7620	25	8	49760	25	65	1600
22	75	8723	25	9	5180	25	66	3400
22	87	2700	25	13	82035	25	67	3250
22	104	1550	25	14	46400	25	85	514
22	105	1400	25	15	4920	26	6	1080
22	106	2800	25	25	5200	27	4	17400
22	114	808	25	26	2590	27	7	2510
22	225	24330	25	27	4100	27	8	3190
23	108	8310	25	28	795	27	9	18000
24	27	6640	25	35	57002	27	12	9440
24	32	27000	25	37	2220	27	13	2090
24	38	10380	25	38	1892	27	14	27060
4	10	4550	25	39	40655	27	53	2040
22	470	21581	25	44	960	24	126	39507
22	471	763	4	32	9320	22	474	332
22	472	226	22	473	11328	22	475	7015
Totale parziale mq		177047	Totale parziale mq		604932	Totale parziale mq		279567
						TOTALE mq		1061546

Catasto terreni comune di Morro D'Alba								
Foglio	mappale	Superficie	Foglio	mappale	Superficie	Foglio	mappale	Superficie
20	132	202	20	150	6760	20	442	16097
20	134	5580	20	151	26540	20	443	183
20	146	6180	20	152	2500	20	149	16100
20	147	780	20	440	11928	TOTALE mq		97500
20	148	3440	20	441	1210			
TOTALE TERRENI comuni di San Marcello e Morro D'Alba							mq	1159046
							pari a ha	115,9046

Catasto Fabbricati comune di San Marcello					
Foglio	Mappale	Categoria	località	N°	piano
25	96	F2	Acquasanta	35/37	T-1
25	97	F2	Acquasanta	SNC	T-1

Riferimenti al PRG e PAI

Tutto il terreno in esame si trova in zona agricola con l'eccezione di un appezzamenti di terreno situati in località Acquasanta (frazione di San Marcello). L'area è una zona di espansione classificata C1.8. (Allegato n° 1)

Nei confronti del PAI (piano di assetto idrogeologico) i terreni sono compresi all'interno della tavola n° 30 della Regione Marche i cui estratti, per i tre principali corpi aziendali, sono allegati sotto il n°3 (pag 24-25). Dall'esame cartografico emerge che all'Acquasanta, sul corpo aziendale

più grande, emerge un modesto rischio da frane mentre sull'altro, nella parte più a sud, non interessata alla futura edificabilità, il rischio è medio. Nulla compare nella cartografia di Morro D'Alba.

Quanto riportato in cartografia non corrisponde, in alcun modo, con la realtà nel terreno di Morro D'Alba perché la conformazione dello stesso (a mammelloni) evidenzia un rischio notevole nei confronti delle frane (foto n°1 pag. 25). Solo la parte, adesso interessata a vigneto e a bosco, non evidenzia rischi. Nei confronti dei terreni ubicati all'Acquasanta, (lotto n°6) il rilievo visivo mette in luce un maggior rischio nello spigolo nord-est (mappali 39 e 59 del foglio 25) (foto n° 2 pag 25). Nulla di pericoloso, visivamente, si evidenzia nel resto della proprietà.

Suddivisione del patrimonio immobiliare

Al fine di valorizzare il complesso immobiliare e di facilitarne la vendita si propone di dividere la proprietà della Fondazione città di Senigallia nei seguenti lotti:

1. Area edificabile dell'Acquasanta (ha 2,73-3,05 circa);
2. Terreno agricolo adiacente all'area edificabile (ha 19,17 circa);
3. Frustolo di terreno adiacente la strada provinciale 17 (ha 0,831);
4. Fabbricato principale (F 25 mappale 96) con porzione di terreno (ha 7,3611) in parte a seminativo (ha 3,91 circa) e vigneto adiacente (ha 3,45 circa);
5. Vigneto residuo (ha 10,1 circa) e piccola porzione di seminativo (ha 0,5 circa) (totale ha 10,6013);
6. Terreno residuo del corpo principale a seminativo (ha 62,5478) con rudere (F25 mappale 97) non recuperabile;
7. Potenziale corte colonica (ha 1,2612);
8. Proprietà situata a Morro D'Alba (con porzione di terreno in comune di San Marcello) (ha 11,137).

Individuazione catastale dei singoli lotti

1. Area edificabile dell'Acquasanta pari a ha 2.73.00. Il rilievo effettuato dal geom. Vecchi nel corrente mese ha rilevato una superficie reale di ha 03.05.05 circa. Tale porzione di terreno, come in precedenza individuata (allegato n° 1 pag. 23), è censita al catasto terreni di San Marcello al foglio 22 mappali 62,75, 225/parte,475/parte,470/parte,473/parte e 65/parte. In considerazione della diversità del dato relativo alla superficie si ritiene maggiormente oggettivo il dato, seppur non definitivo, trasmesso dal geom. Vecchi e, in via cautelativa, si ritiene pari a ha 3.

Il seguente prospetto, redatto dal geom. Vecchi, certifica quanto sopra relazionato.

Foglio 22 Comune di San Marcello			
Particella	Sup. Catastale	Sup. Area Lottizzabile	Sup. Area agricola
75	8723 mq	8723 mq	0,00 mq
62	274 mq	274 mq	0,00 mq
225/parte	24330 mq	12970 mq	11360 mq
475/parte	7015 mq	6581 mq	434 mq
470/parte	21581 mq	1343 mq	20238 mq
65/parte	7620 mq	33 mq	7587 mq
473/parte	11328 mq	581 mq	10747 mq
TOTALE	80871 mq	30505 mq	50366 mq

2. Terreno agricolo adiacente all'area edificabile pari a ha 19.16.52. Il seguente prospetto evidenzia: In giallo, le particelle a destinazione agricola; in verde le particelle a destinazione edificabili (del lotto ° 1) e in azzurro le particelle a destinazione mista (in parte agricola e, in parte, edificabile).

Aguasanta lotti 1 e 2			Aguasanta lotti 1 e 2		
Foglio	mappale	Superficie	Foglio	mappale	Superficie
22	476	247	26	6	1080
22	39	4490	27	14	27060
22	40	13150	27	53	2040
22	41	5440	27	4	17400
22	42	17850	27	7	2510
22	43	1520	27	8	3190
22	44	935	27	9	18000
22	61	3760	27	12	9440
22	87	2700	27	13	2090
22	104	1550	22	65	7620
22	105	1400	22	225	24330
22	106	2800	22	473	11328
22	114	808	22	470	21581
22	474	332	22	475	7015
22	471	763	22	62	274
22	472	226		75	8723
Tot. Parziale		57971	Totale mq		163681
			Edificabile		30000
			Agricola		191652

3. Frustolo di terreno situato in prossimità della strada provinciale 17 (Jesi –Montecarotto). La particella è censita al catasto terreni di San Marcello al foglio 23 mappale 108; la superficie catastale è di mq 8310.

Acquasanta lotto n°3 (n° 1 Frustolo)		
Foglio	mappale	Superficie
23	108	8310

4. Fabbricato principale (F 25 mappale 96 superficie particella edilizia mq 7450) con porzione di terreno a seminativo e porzione a vigneto;

Foglio	mappale	Sub	Superficie	NOTE
25	96	fabbricato principale		
25	60	AAC	212	
25	38	AAE	1319	
25	37	AAG	467	
25	35	AAI	3347	
25	13	AAN	12314	
25	4	AAO	745	
25	7	AAQ	1050	
25	14	ABA	26933	
25	14	ABB	498	servitù per lotti 5 e 6
25	49	ABF	2229	
25	49	ABG	89	servitù per lotti 5 e 6
25	49	ABL	183	servitù per lotti 5 e 6
25	15	ABO	116	
25	15	ABP	66	servitù per lotti 5 e 6
25	59	ABS	176	
25	59	ABT	144	servitù per lotti 5 e 6
25	39	ABZ	17774	
25	39	ACA	554	servitù per lotti 5 e 6
25	28		795	
25	55		1200	
25	66		3400	
	TOTALE mq		73611	

5. Vigneto residuo con piccola porzione di terreno a seminativo (ha 0,5 circa)

lotto n° 5 Vigneto residuo				NOTE
Foglio	mappale	Sub	Superficie	
25	7	AAS	29585	
25	8	AAU	21087	
25	14	ABC	497	servitù per lotti 4 e 6
25	14	ABD	7364	
25	49	ABM	187	servitù per lotti 4 e 6
25	49	ABN	40025	
25	49	ABI	2530	
25	15	ABQ	79	servitù per lotti 4 e 6
25	15	ABR	4659	
TOTALE mq			106013	

6. Terreno residuo del corpo principale (ha 62,5478) con rudere di nulla valenza economica;

lotto n° 6 corpo principale con rudere (F 25 m 97) non recuperabile							
Catasto Fabbricati				NOTE	Foglio	mappale	Sup. cat
Foglio	mappale	categoria	Note		24	27	6640
25	97	F/2	Rudere		24	38	10380
Catasto Terreni					24	51	1800
Foglio	mappale	Sub	Superficie		24	52	1000
25	60	AAA	345	servitù piazzale lotti 4 e 5	25	1	2730
25	60	AAB	437		25	2	1585
25	38	AAD	573		25	3	50060
25	37	AAF	1753		25	5	17020
25	35	AAH	52629		25	6	41360
25	13	AAM	69721		25	9	5180
25	4	AAP	48695		25	25	5200
25	7	AAR	84771		25	26	2590
25	7	AAT	174	servitù per lotto 5	25	27	4100
25	8	AAV	2451	servitù per lotto 5	25	44	960
25	8	AAZ	26222		25	45	7680
25	14	ABE	11108		25	46	7400
25	49	ABH	2957	servitù per lotto 5	25	48	29195
25	59	ABU	133	servitù per lotto 5 e 4	25	52	2830
25	59	ABV	41787	servitù per lotto 5 e 4	25	85	514
25	39	ACB	550		25	64	1400
25	39	ACC	21777	servitù per lotto 5 e 4	25	65	1600
24	32	AAB	18503		25	67	3250
24	126	AAD	36418				
Totale mq mappali frazionati			421004	Totale mq mappali non frazionati			204474
Totale Generale terreni = mq							625478

7. Potenziale corte colonica (ha 01.26.12);

Lotto n° 7 (potenziale corte fabbricato civile)			
Foglio	mappale	Sub	Superficie
25	35	AAL	1026
24	32	AAA	8497
24	126	AAC	3089
Totale mq			12612

8. Proprietà situata a Morro D'Alba (con porzione di terreno in comune di San Marcello).

Catasto terreni comune di Morro D'Alba (Foglio 20) e San Marcello (limitata al foglio 4)											
Comune	Foglio	mappale	Superficie	Comune	Foglio	mappale	Superficie	Comune	Foglio	mappale	Superficie
Morro D.	20	132	202	Morro D.	20	150	6760	Morro D.	20	442	16097
Morro D.	20	134	5580	Morro D.	20	151	26540	Morro D.	20	443	183
Morro D.	20	146	6180	Morro D.	20	152	2500	Morro D.	20	149	16100
Morro D.	20	147	780	Morro D.	20	440	11928	San Marc.	4	10	4550
Morro D.	20	148	3440	Morro D.	20	441	1210	San Marc.	4	32	9320
		totale	16182			totale	48938			totale	46250
										Totale generale	111370

Descrizione dei terreni oggetto di valutazione (Subject);

Lotto n°1 (area edificabile)

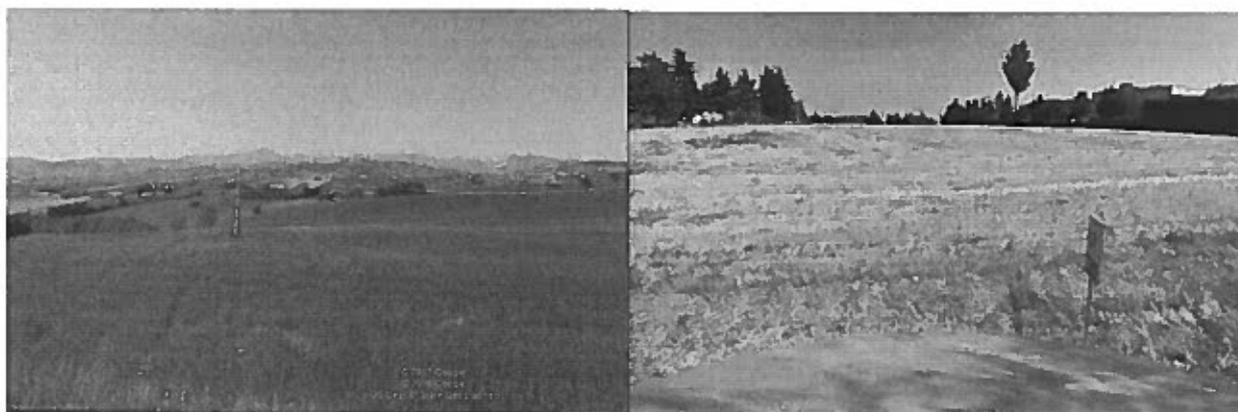
Il lotto n° 1 è costituito da un'area edificabile le cui caratteristiche urbanistiche sono riportate nell'allegato 1 e 2 (pag. 24).

Il seguente estratto di un elaborato redatto dal comune di San Marcello evidenzia, con la dovuta approssimazione, l'area in esame situata all'interno del contorno rosso.



Elaborazione n° 1 da Google Heart
Lotto adiacente alla SP17 lato Sud

Elaborazione n° 2 da Google Heart
Lotto adiacente alla SP17 lato Nord



La posizione è panoramica la domanda edilizia di questi luoghi sarà interessante quando i cittadini daranno più importanza alla "salubrità della zona" rispetto "alla comodità della zona".

Lotto n°2 (terreno agricolo adiacente a via acquasanta)

Il terreno agricolo situato sul lato sud della frazione Acquasanta ha una superficie catastale di ha 19.16.52. La strada comunale divide tale porzione di terreno in due parti. La porzione posta a sud della strada si caratterizza per la presenza di numerosi pali della luce (vedi estratti da Google seguenti) e da una porzione di terreno non coltivabile.



Grazie all'esposizione a sud e alla tipologia del terreno, con l'esclusione delle problematiche appena citate, il terreno si presta ad essere utilizzato per la produzione di uve DOC.

Il seguente estratto da Google-Heart evidenzia il lotto 2 (contorno bianco) e il lotto 1 (contorno rosso) nel loro insieme. Il fabbricato presente all'interno del contorno bianco è stato venduto in passato.



Lotto n°3 (frustolo di terreno autonomo)

Questa piccola porzione di terreno è situata in prossimità (mq 8310) dalla strada provinciale che collega Jesi a Montecarotto (strada provinciale 17). Il frustolo di terreno non è dotato di accesso diretto sulla strada provinciale.



Lotto n°4 (fabbricato principale con terreno intorno)

Questo lotto è stato individuato attraverso una ricerca indirizzata alla valorizzazione (o quanto meno alla possibilità di non svendere) del fabbricato esistente.

Il lotto è individuato, all'interno del contorno bianco, dalla seguente elaborazione grafica (con la dovuta approssimazione) estratta da Google-Heart:



Il fabbricato, allo stato attuale si trova in condizioni fatiscenti. Lo stesso è accatastato in categoria F2 (unità collabenti) (foto 4 pag.26). Dall'esame della scheda tecnica (LR n°13/1990) emerge, in considerazione del suo valore storico, la possibilità di effettuare solo opere di restauro e risanamento conservativo (allegato n°5 pag.27).

Tale fabbricato, censito al foglio 25 mappale 96, è posto al centro del terreno e, a causa dello stato fatiscente, solo la corte è utilizzata, da parte degli attuali conduttori, per parcheggio delle attrezzature agricole. Lo stesso si trova a 300 metri (quanto basta per garantire una buona tranquillità) dalla strada provinciale 17. L'immobile gode di un ottimo panorama nella direzione sud-est. La superficie lorda pavimentata (SLP) è pari a circa 900 mq per quanto riguarda il corpo principale. L'accessorio agricolo ha una SLP pari a circa 210 mq.

Allo scopo di valorizzare tale immobile, permettendone un uso diverso dal tradizionale residenziale, sarà necessario accorpate allo stesso una porzione di terreno agricolo utilizzato a vigneto, per mq 34500 circa, e a seminativo (mq 39111 circa). Ciò permette di migliorare alcuni aspetti qualitativi (maggior tranquillità, attività di tipo ricettivo e/o turistico, ect.)

Nella valutazione di tale porzione di proprietà si dovrà tener conto della necessità di realizzare una nuova strada interpodereale tale da ridurre la conseguente svalutazione della porzione residua di terreno situata sul lato nord del vigneto (intorno al secondo fabbricato fatiscente privo di alcun valore economico). (Vedi elaborazione a pg 12 con le servitù riportate in giallo)

Il vigneto è di Verdicchio DOC (con sesto d'impianto (3x 1,5 e 3 x 1,2). La potatura di allevamento è a doppio archetto nella parte meno argillosa e a semplice archetto nella parte più argillosa. Il vigneto evidenzia problematiche nei confronti del mal dell'esca (vedi foto n° 3 pg 26). Il livello medio delle piante colpite da tale fisiopatia, in alcuni settori, raggiunge livelli del 15%. La produzione di questa porzione di terreno è al limite dell'economico (circa 70-80 quintali a ettaro). L'attuale gestione, che prevede l'impiego di sostanza organica, attenuerà in parte il problema. L'evoluzione del mal dell'esca sarà in ogni caso fortemente influenzata dall'andamento climatico dei prossimi anni. Le annate 2007 e 2012, molto siccitose, hanno lasciato un forte segno, ovviamente negativo, nei livelli produttivi anche per gli anni successivi. In questa direzione, con ogni probabilità, vista l'epoca dell'impianto (anno 1994), entro i prossimi dieci-quindici anni, sarà necessario espiantare tutto il vigneto poiché la gestione economica darà, in seguito, luogo a risultati complessivamente negativi. Occorre segnalare, inoltre, come negli ultimi anni, grazie ad una maggiore piovosità, il problema del mal dell'esca non è aumentato in modo significativo.

Questo vigneto, grazie ad una maggiore ventilazione, rispetto a quello individuato dal lotto n° 5 presenta caratteristiche migliori. A conferma di ciò, nel corso del presente anno non ha subito

danni a differenza dell'altro, dalla brinata primaverile.

I confini di detta porzione di proprietà sono stati individuati nel rispetto delle "testate" dei vigneti e in parte nella necessità di allontanarsi almeno oltre 150 metri dal fabbricato vincolato.

Lotto n°5 (vigneto residuo e piccola porzione a seminativo)

Il presente lotto (di ha 10.60.13) è costituito da vigneto (ha circa 10.10.00) e seminativo (ha 00.50.13 circa). Ciò migliora la sua appetibilità sul mercato nei confronti degli investitori interessati al solo acquisto di questa tipologia di coltura. L'accesso a tale porzione di proprietà sarà possibile grazie alla realizzazione della strada interpodereale già citata ed individuata a pg. 12. All'interno del vigneto è presente una strada che sarà utilizzata come servitù di passaggio dal lotto successivo. Qualora necessario il carico delle uve potrà avvenire nel in prossimità dell'attuale ingresso sulla strada provinciale 17 (mappale 60 AAA di 345mq lotto n°6))

La presente elaborazione estratta da Google-heart evidenzia, con le dovute approssimazioni, il terreno del lotto n°5



Lotto n°6 (Terreno residuo del corpo principale con rudere (F25 mappale 97) economicamente, per ora, non recuperabile)

Il terreno in esame, della superficie complessiva di ha 62.54.78 rappresenta una condizione straordinaria per le caratteristiche agricole marchigiane perché le dimensioni sono tali da permettere notevoli economie di scala. Di questo fattore sarà tenuto conto nel momento della valutazione del medesimo. Sul piano delle caratteristiche fisiche lo stesso è catalogabile nella direzione del medio impasto tendente, quasi, all'argilloso. Ciò garantisce una discreta ritenzione idrica e una necessaria tempestività nell'esecuzione delle operazioni colturali. Al terreno, diviso

in due corpi (1 e 2 nell'elaborato sottostante) sarà possibile accedervi attraverso la realizzazione di una strada interpodereale e servitù di accesso reciproche. (In giallo nell'elaborato sottostante)



In virtù del distacco del lotto n°4 (fabbricato principale con terreno intorno) tale porzione di proprietà subisce una parziale svalutazione sia per una maggiore irregolarità della superficie aziendale (aumento percentuale delle capezzagne con conseguente lievitazione dei costi relativi alle lavorazioni agro-meccaniche) sia per la maggiore distanza del baricentro aziendale rispetto alla strada provinciale n°17. Anche nel secondo caso ne deriva un aumento dei costi relativi alle operazioni di trasporto dei prodotti agricoli e trasloco delle macchine e/o attrezzi.

Il fabbricato civile, censito al mappale 97, non ha strada di accesso giacché in passato, al fine di ridurre le perdite di tempo nelle operazioni colturali, la stessa è stata soppressa. (Foto n° 5 pg 26) Nella valutazione di tale immobile si dovrà tener conto della necessità di ripristinare la vecchia sede stradale, dei maggiori costi colturali che la stessa determinerà e della possibile fonte di future controversie tra l'utilizzatore del fabbricato e il proprietario del terreno circostante. Per tale motivo allo stato attuale lo stesso non ha alcun valore economico.

Lotto n° 7 (potenziale corte colonica)

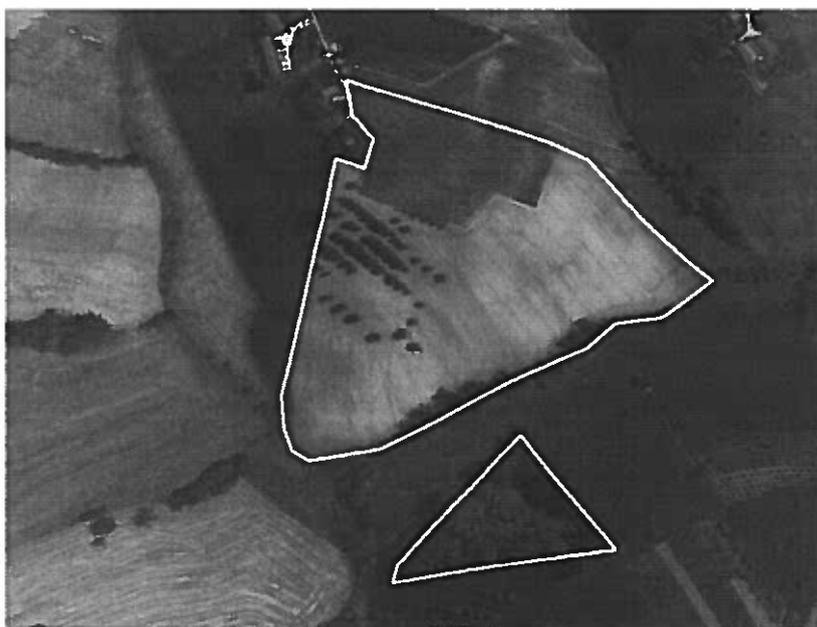
In considerazione, visto l'interessamento nel passato, di una possibile richiesta di acquisto da parte del proprietario del fabbricato civile censito al foglio 25 mappale 127, si consiglia il distacco di una porzione di terreno (pari a mq 12612 atta a valorizzare sia il fabbricato medesimo sia il terreno stesso). Le caratteristiche del lotto sono visibili nell'elaborazione sottostante. I

confini di tale lotto saranno definiti in sede di approvazione definitiva del frazionamento.



Lotto n° 8 Proprietà situata a Morro D'Alba (con porzione in comune di San Marcello)

Il terreno ubicato prevalentemente a Morro D'Alba. Una porzione di ha 1,4 circa, economicamente non utilizzabile, è censita nel foglio 4 del comune di San Marcello ed è posto oltre il fosso demaniale e, allo stato attuale, non ha autonomo accesso.



Il terreno posto in collina rientra nelle zone di produzione di vini DOC verdicchio dei castelli di Jesi e lacrima di Morro D'Alba.

Per motivi di rischio frana, (allegato n° 3 C pg 25 e foto n° 1 pg 25) non è possibile impiantare nuovi vigneti rispetto all'attuale utilizzazione del suolo (ha 2 coltivati a lacrima).

Indagini cautelative terreni agricoli

Tutti i terreni oggetto di valutazione, non hanno propri titoli PAC, sono adesso, tranne una piccola porzione, concessi in affitto con contratti stipulati in deroga (Art/lo 45 legge 203/82), secondo il seguente prospetto:

Terreno	SAU ha	qualità	affittuario	scadenza	canone a ha	note
San Marcello	87,4546	seminativo	F/lli Coloni	10/11/2021	€ 399,40	
Morro D'alba	7,75	seminativo	F/lli Coloni	10/11/2021	€ 399,40	
San Marcello	13	Vigneto	Coop Moderna	11/11/2017	€ 413,17	
Morro D'Alba	2	Vigneto	Az. Agr. Lucchetti	10/11/2021	€ 600,00	1*
San Marcello	3	seminativo	Terreno libero. Contratto non rinnovato			

La superficie riportata (SAU) fa riferimento all'utilizzata e non alla catastale.

Note= 1*. Si tratta di due vigneti di lacrima di Morro D'Alba DOC tenuti in ottime condizioni vegetative. Il primo, di ha 01.50.00, è stato realizzato 12 anni fa mentre il secondo, di ha 00.50.00, è stato realizzato quattro anni fa. I vigneti sono stati realizzati dal conduttore "Azienda agricola Lucchetti Mario" e nel contratto è previsto (punto 9) che l'affittuario, al termine del contratto, dovrà estirpare sia le viti sia i pali di sostegno.

In merito all'entità degli importi riportati nei contratti, alla mancata disponibilità diretta di titoli PAC e al diritto di reimpianto dei vigneti necessita precisare:

1) I titoli PAC possono essere recuperati attraverso la gestione della figura di "nuovo agricoltore" e per tale motivo il passato ha dimostrato che questo fattore influenza, in maniera negativa, al massimo per circa 1000,00 € a ettaro. In futuro, in considerazione delle nuove regole comunitarie (tendenza, nel 2019, all'omogeneizzazione dei titoli provenienti dalla riserva nazionale e quelli ordinari), l'influenza al massimo sarà pari alla metà. Con la riforma della PAC 2014-2020 quasi tutti gli agricoltori hanno un numero di titoli PAC pari alla SAU coltivata. Ciò determina, in caso di mancato rinnovo del contratto di affitto, la perdita di valore, in caso di mancata cessione, da parte dell'affittuario dei titoli utilizzati sulla SAU coltivata in precedenza. Nel caso in esame, in caso di invarianza delle norme attuali, se la ditta Coloni, dopo il 2021, non rinnova il contratto con la Fondazione Città di Senigallia i titoli che attualmente utilizza (circa 95) perdono, dal secondo anno completamente di valore. In tal caso alla ditta Coloni converrà vendere tali titoli all'importo pari al valore del titolo di un anno comprensivo di "greening" pari a € 285 circa. Dalla consultazione del sito del SIAN "consultazione pubblica registro titoli PAC 2015-2020" emerge, infatti, una

quotazione base dei titoli del conduttore pari a € 190,00 circa.

- 2) Gli importi corrisposti per l'affitto sono da ritenere congrui per quanto riguarda il contratto stipulato con l'az. Agr. Lucchetti (esecutore e finanziatore dell'impianto) mentre non erano adeguati i contratti di affitto, visti nel loro insieme, stipulati nel 2010, con l'az. Agr. F/lli Coloni rispetto ai prezzi di mercato di allora (-15/20% circa). Il canone, relativo al contratto di affitto stipulato con la Soc. Agr. Moderna, è pari a circa il 50% rispetto ai prezzi di mercato. In questa direzione l'attuale contratto, della durata di un anno, con la Soc. Coop. Moderna giustifica, in parte, l'importo ridotto.
- 3) Nei confronti dei diritti di reimpianto dei vigneti la normativa attuale non prevede la possibilità di trasferire ad altri tale diritto. Il reimpianto sarà possibile, anche al di fuori dei confini regionali, solo se sarà realizzato all'interno della medesima azienda. Questa deroga permette di trasferire tale diritto senza alcuna penalizzazione pratica supplementare.

Per quanto riguarda la possibilità di accedere ai lotti n° 4, 5 e 6 sugli stessi sono state previste servitù reciproche di accesso tali da ridurre al minimo la svalutazione dei medesimi. Nella descrizione del lotto n° 6 (in giallo a pg. 12) sono state riportate le medesime servitù. Nelle tabelle relative ai dati catastali di tali lotti (4,5 e 6) sono riportate le porzioni di particelle sulle quali grava il vincolo di servitù di passaggio. Si precisa che la particella 60 sub AAA, appartenente al lotto n° 6, di mq 345 mq catastali, sarà destinata a parcheggio e a punto di carico e scarico materiali e prodotti vari, anche per i restanti lotti (4 e 5).

Metodi di stima terreni agricoli e fabbricati

In questa direzione si precisa che i codici di valutazione immobiliare così definiscono il valore di mercato: *"E' l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale valore nella presente relazione scaturisce da indagini comparative (nel rispetto dei principi fissati dagli standard di valutazione internazionali -IVS-, dal codice tecno borsa, dal codice ABI e dal codice MOSI dell'agenzia delle entrate) in grado di rilevare i recenti prezzi di mercato di terreni e/o fabbricati simili. Dai reali prezzi di mercato dei comparabili è pertanto possibile risalire, valutando le differenze con il Subject (proprietà "casa protetta per anziani" e ASUR), al più probabile valore oggettivo di quest'ultimo.

Nei confronti dei terreni agricoli e dei vigneti le indagini di mercato hanno permesso di rilevare dati immobiliari relativi a compravendite di beni comparabili.

Nei confronti dei vigneti specializzati, in assenza di specifico mercato attivo, la valutazione sarà effettuata aggiungendo al valore del suolo il valore del soprassuolo (vita economica anni 35) valutato sulla base del valore residuo da ammortizzare rispetto al costo iniziale fissato nella misura di € 25.000,00/ha. Questo dato è stato confermato dalla coop. Moderna, dal sig Lucchetti Mario, dal tecnico dell'azienda "Tenute Pieralisi" e da un imprenditore agricolo di San Paolo di Jesi (Zannotti Graziano). Agli stessi vigneti è stato attribuito anche il valore del diritto al reimpianto, al netto delle spese di espianto, in quanto le attuali normative prevedono il trasferimento, con l'applicazione di specifiche procedure, oltre i confini regionali. In questa direzione, a certificazione della concreta commerciabilità dei diritti al reimpianto vigneti, non si può fare a meno di segnalare che nell'anno 2017 gli agricoltori delle Marche hanno richiesto autorizzazioni per nuovi impianti per ha 349 (ha disponibili 172) mentre nel Veneto gli ettari richiesti sono stati addirittura 90.411 e quelli autorizzati ha 951.

Per la valutazione dei due fabbricati ex rurali (classati F2) le ricerche di mercato nella zona hanno evidenziato tre compravendite, non proprio recenti, aventi caratteristiche immobiliari di diverso segmento immobiliare ma con alcuni dati utili e verificabili ai fini della presente valutazione. In ogni caso, vista l'assenza di comparabili del medesimo segmento immobiliare, verrà utilizzato il criterio di stima del valore di trasformazione.

Molto più complessa appare la valutazione dell'area edificabile (C1.8) per la quale il confronto di mercato, anche in considerazione dell'attuale congiuntura economica, è stato più difficoltoso e quindi "meno oggettivo" rispetto ai terreni agricoli.

Comparabili utilizzati

La ricerca ha permesso d'individuare n° 4 terreni che si caratterizzano per sufficienti analogie rispetto a quelli oggetto di valutazione. La scelta dei comparabili è ricaduta su operazioni di compravendite caratterizzate, in genere, da vantaggi economici a favore dell'acquirente per la vicinanza dello stesso al fondo acquistato. La motivazione è da ricercare sul fatto che i terreni agricoli di proprietà della Fondazione città di Senigallia, situati in prossimità della frazione acquasanta di San Marcello, si caratterizzano, vista la dimensione complessiva, dalla possibilità di realizzare, nella gestione delle colture, le economie di scala. Il seguente prospetto sintetizza quanto in precedenza riportato:

Notaio	anno CV	n° repertorio	giacitura	conformazione	prezzo €	ha	P.medio €/ha
Carbone	2011	45605	collina	regolare	€ 1.800.000,00	75,4568	€ 23.854,71
Valeri	2012	39152	collina	regolare	€ 142.000,00	5,0649	€ 28.036,09
Sabbatucci	2012	77908	collina	regolare	€ 399.558,00	15,3676	€ 26.000,03
Cozza	2010	101458	collina	regolare	€ 400.000,00	15,2524	€ 26.225,38
				TOTALI	€ 2.741.558,00	111,1417	€ 24.667,23

I prezzi non sono stati aggiornati al 2017 perché gli stessi, come riportato nelle indagini cautelative, non sono liberi, se non in piccolissima misura, ma affittati con contratti che scadono prevalentemente nel 2021.

Nei confronti dell'area edificabile (C1.8), le caratteristiche urbanistiche sono riportate nell'allegato n° 1 e 2. In questo caso le ricerche di mercato hanno permesso di rilevare solo due comparabili compravenduti nel comune di Ostra:

1. Data compravendita 25/05/2008; notaio Guarracino; n° repertorio 31403; mq 355; prezzo 36.000,00; zona B3 completamento residenziale.
2. Data compravendita 20/08/2008; notaio Guarracino N° repertorio 31682; mq 581; prezzo 58100,00; zona B3 completamento residenziale.

Tali aree edificabili presentavano le seguenti caratteristiche urbanistiche.

UF= indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,4;

IF = indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,5;

superficie minima del lotto: mq 450;

IC = indice di copertura: mq/mq 0,3;

Hmax Altezza massima : ml 7;

Vmax volume massimo: non previsto;

Piani abitabili 2

Divieto di realizzare accessori no

DC = distanza dai confini = m 5;

DF = distanza dai fabbricati = m 10;

Auotorimesse private : mq/mc 1/10

Possibilità di realizzare nuovi edifici = si

Prescrizioni particolari:

- d) È ammessa la costruzione a confine, mediante accordo tra i proprietari confinanti;
- e) Possibilità di tipi edilizi: case isolate, a schiera, in linea;
- f) La larghezza delle strade pubbliche sarà di ml 6.

Il subject (C1.8), della superficie territoriale di mq 30.000, presenta un indice di edificabilità pari a 0,4 mq/mq. Riguardo a quanto sopra su tale area sarà possibile realizzare $0,4 \times 30.000 = 12.000$ mq di SUL. Tra il subject e i comparabili (venduti a € 100,00/mq) esistono fondamentalmente tre differenze quantitative:

1. I comparabili si trovano in prossimità del centro urbano; il subject in piena campagna.
Per tale differenza il comune di Sn Marcello applica un coefficiente riduttivo pari al 40%.

2. I comparabili sono stati venduti 9 anni fa; nella zona del subject l'ultima compravendita di area edificabile risale al 2005; in tal caso è stata considerata una svalutazione prudenziale media del 8 % annuo.
3. I comparabili si trovano in zona urbanistica di tipo " B" mentre il subject in zona "C"; in questo caso la rivista "il consulente immobiliare" de "il Sole 24 ore "applica una riduzione media del 35%.

In applicazione di quanto riportato in precedenza il più probabile valore di mercato del subject è pari a $30.000 \times 100,00 \times 0,6 / 1,08^9 \times 0,65 =$ in (CT) € 585.000,00 (cinquecento ottantacinquemila/00) pari a € 19,50 al mq.

L'esame della delibera (n° 37 del 17/05/2013) della giunta comunale del comune di San Marcello, e non modificata in seguito, riporta per tale area un valore fiscale pari a € 20,56 /mq che è pertanto in linea con il valore di mercato ricercato attraverso la ricerca dei discutibili comparabili situati nel comune confinante.

Comparabili (terreni agricoli situati nel comune di Morro D'Alba)

Come già precisato il terreno di Morro D'alba si caratterizza dal fatto che, pur essendo di modeste dimensioni (ha 11,1370), è costituito da tre corpi completamente diversi:

- Il primo è rappresentato da un vigneto di lacrima DOC di ha 2,00. In questo caso sono validi i comparabili riportati al punto precedente. Il vigneto è costituito da due porzioni: La prima (ha 1,5) ha 12 anni di età mentre la seconda (ha 0,5) ha 4 anni. Nel contratto di affitto stipulato con l'Az. Agricola Lucchetti Mario è inserita una clausola (punto 9 del contratto) in base alla quale al termine del contratto (anno 2021) il conduttore s'impegna affinché " *Il terreno dovrà essere riconsegnato avendo estirpato sia le viti sia i pali di sostegno*". A nessuna delle due parti converrà rispettare alla lettera tale clausola poiché, se fosse applicata, il proprietario perderà completamente il valore del soprassuolo e il conduttore perderà la porzione di valore ancora da ammortizzare. Sulla base del principio del monopolio bilaterale (perché di questo si tratta) il valore di mercato del soprassuolo, pur essendo indeterminato, tenderà a trovare equilibrio nella misura del 50% del proprio valore. In questo caso entrambi potranno beneficiare di un vantaggio pari alla metà del valore del soprassuolo (sia il proprietario sia il conduttore potranno, in tal modo, recuperare analoga somma).
- Il secondo (di ha 7,75) è costituito da seminativo caratterizzato da elevato rischio frane. In questa direzione, come comparabile, è stata scelta la compravendita (di € 340.000,00) stipulata tra i signori Gazzoli, Galimberti e Papini avente per oggetto un terreno agricolo, della superficie complessiva di ha 23,2752, ubicato nel comune di Trecastelli al foglio di mappa 2 (mappali 25,28 etc) e 3 (mappali 18,19,20 etc). Tale terreno è stato compra-venduto

al prezzo medio a ettaro di € 14.608,00. L'atto di compravendita, di tale comparabile, è stato redatto da notaio Cozza Antonella di Senigallia in data 13/01/2014 (n° rep. 3376- R.G. 736.1/2014. Tale quotazione trova conferma dall'esame dell'atto di compravendita (al prezzo unitario di € 15.493,00/ha) redatto dal notaio Lattanzi di Corinaldo in data 02/03/2015 (n° rep. 13.065) che, come dimostrato dal certificato di destinazione urbanistica, allegato all'atto di compravendita, è parzialmente situato, all'interno dell'area di versante in dissesto idrogeologico (F-07-0313).

- Il terzo da terreno incolto-boschivo di ha 1,3870. Nei confronti di tale porzione, in assenza di comparabili e in considerazione delle modestissime dimensioni e della mancanza di accesso diretto, sarà applicato la metà del valore agricolo medio pari a € 4.200,00/ha. Il principio della metà trova giustificazione dal fatto che le ricerche di mercato effettuate su terreni scarsamente produttivi (i prezzi, come da prospetto sottostante, sono stati rilevati nella zona di Sassoferrato-Fabriano) dimostrano importi pari alla metà dei VAM.

Comparabile	Comune	Foglio	Mappali	Sup. catastale mq
1	Sassoferrato	84	73,77,79 etc	70269
2	Sassoferrato	73	192,193	19780
3	Fabriano	77-92	11-26-27-450-713-45/288 di 10	78020

- Nei confronti della porzione di terreno di mq 12612, adiacente al fabbricato civile, censito al foglio 25 mappale 127, si consiglia il distacco di tale porzione al fine di proporne la vendita al proprietario del fabbricato medesimo. In tal caso tale terreno, nel rispetto del principio economico del monopolio bilaterale, si valorizza in misura almeno doppia rispetto ai valori di mercato.

“Comparabili” fabbricati

La ricerca ha permesso di rilevare tre fabbricati compravenduti nel 2009, nel 2011 e nel 2014.

Il seguente prospetto sintetizza quanto in precedenza riportato:

Comparabile	comune	Notazio	anno costr	anno CV	n° repertorio	Foglio	mappale	categoria	Consistenza	SUL	sup. comm/te	prezzo	svai.	Media prezzo corretto 2014	prezzo medio liv. panor.	livello tranq.	esposizione
1	San Marcello	Montali	2009	2009	105279	22	450	A2-C6	6 Vani; 49 mq	92,5	186,5	€ 402.500,00	5%	€ 315.369,28	€ 1.690,99	ottimo	2 sud
2	San Marcello	Pane	1900circa	2014	68187	24	127	A/3-C/2	6 Vani; 155 mq	326,88	281,58	€ 183.333,00	5%	€ 183.333,00	€ 651,09	ottimo	1 nord
3	San Marcello	Carbone	1900circa	2011	46161	22	451	A/4-C/2	7 vani-62 mq	311,6	274,18	€ 225.005,00	5%	€ 194.367,78	€ 708,91	ottimo	0 sud

Valutazione terreni

In conformità a quanto sopra esposto e considerato la valutazione dei terreni agricoli e potenzialmente edificabili è sintetizzata dal seguente prospetto riepilogativo:

Lotto	comune	destinazione	ha cat.	affittuario	scad.contratto	valore €/ha	valore suolo	Valore S.S/ha	Totale	Note
1	San Marcello	edificabile (C1/8)	3	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2021	195.000,00 €	585.000,00 €	0,00 €	585.000,00 €	
2	San Marcello	agricola	19,1652	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2021*	24.667,23 €	472.752,40 €	0,00 €	472.752,40 €	2*
3	San Marcello	agricola	0,831	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2021	18.000,00 €	14.958,00 €	0,00 €	14.958,00 €	3*
4 A	San Marcello	agricola vigneto anni 22	3,45	Coop. La Moderna	10/11/2017	29.600,00 €	102.120,00 €	14.300,00 €	151.455,00 €	4A*
4 B	San Marcello	agricola seminativo	3,9111	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2021	29.600,00 €	115.768,56 €	0,00 €	115.768,56 €	4B*
5 A	San Marcello	Vigneto residuo anni 22	10,101	Coop. La Moderna	10/11/2017	21.667,23 €	218.860,69 €	14.300,00 €	363.304,99 €	5*
5 B	San Marcello	agricola seminativo	0,5003	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2021	21.667,23 €	10.840,12 €	0,00 €	10.840,12 €	6*
6	San Marcello	agricola	62,5478	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2017	21.667,23 €	1.355.237,57 €	0,00 €	1.355.237,57 €	6*
7	San Marcello	agricola	1,2612	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2017	50.000,00 €	63.060,00 €	0,00 €	63.060,00 €	7*
8A	Morro d'Alba	agricola	7,75	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2017	14.608,00 €	113.212,00 €	0,00 €	113.212,00 €	
8B	Morro d'Alba	agricola vigneto anni 12	1,5	Az. Agr. Lucchetti Mario	10/11/2021	24.667,23 €	37.000,85 €	10.700,00 €	53.050,85 €	8B* e 8C*
8C	Morro d'Alba	agricola vigneto anni 4	0,5	Az. Agr. Lucchetti Mario	10/11/2021	24.667,23 €	12.333,62 €	13.600,00 €	19.133,62 €	8B* e 8C*
8D	San Marcello	Bosco-incolto	1,387	Az. Agr. F/li coloni	10/11/2021	2.100,00 €	2.912,70 €	0,00 €	2.912,70 €	
NOTE	TOTALE ha 115,9046							TOTALE € 3.320.685,79 €		
2*	Ha 3 sono attualmente liberi da contratto di affitto.									
3*	Assenza di accesso diretto. Acquirente possibile il confinante oppure necessita considerare la spesa per servizi di accesso.									
4A*	Al soprassuolo (valore S.S) è stato attribuito anche il valore del diritto al reimpianto pari a € 5000,00/ha. Il suolo è stato valorizzato, a causa dell'accorpamento con il fabbricato, nella misura del 20%. (€ 29.600,00 = € 24667,23 x 1,20)									
4B*	Il suolo è stato valorizzato, a causa dell'accorpamento con il fabbricato, nella misura del 20%. (€ 29.600,00 = € 24667,23 x 1,20)									
5*	Al soprassuolo è stato attribuito anche il valore del diritto al reimpianto (al netto delle spese di espianto) pari a € 5000,00/ha.									
6*	valore del solo suolo agricolo svalutato (a causa del peggioramento della conformazione e dei maggiori oneri di trasporto) nella misura di € 0,3/mq									
7*	presenza di di mercato caratterizzato da monopolio bilaterale con il fabbricato civile (F 25 mappale 127)									
8B e 8C*	La durata economica è stata fissata in anni 35. Al S.S. è stato attribuito, in virtù delle nuove norme, anche il valore del diritto al reimpianto quantificato nella misura di € 5000,00/ha. In considerazione del fatto che l'impianto è stato realizzato dal conduttore si è applicato il principio del monopolio bilaterale (riduzione del 50%)									

Valutazione fabbricati

Come già precisato in precedenza all'interno del corpo aziendale di maggiori dimensioni sono presenti due fabbricati fatiscenti (classati come unità collabenti F2).

L'allegato n°5 (a pg 27) evidenzia che entrambi i fabbricati sono vincolati e sugli stessi sono possibili solo interventi di restauro e risanamento conservativo (scheda 4 A e B).

Il primo fabbricato, censito al Foglio 25 mappale 96 del comune di San Marcello, ha una SLP di circa 1100 mq che lo rende, in questi anni in cui l'edilizia ha mostrato le proprie difficoltà, di difficile commerciabilità. Per tale motivo è stato proposto un lotto (il n° 4) in cui il fabbricato, con del terreno intorno (per ha 7,3611), permette di realizzare anche attività di maggior commerciabilità (turistico-recettive).

Le ricerche di mercato, effettuate anche attraverso l'ausilio del supporto informatico "Stimatrix City" non hanno permesso di individuare comparabili confrontabili con la dovuta oggettività prevista dai codici di valutazione immobiliare citati.

I comparabili presi a confronto si differenziano per una superficie commerciale pari al 25% del subject e per una struttura, infissi e impiantistica che li rendono almeno utilizzabili. Di certo quindi tale immobile avrà una quotazione notevolmente inferiore ai 680,00 €/mq (media del prezzo al mq dei due comparabili) sia per le notevoli dimensioni sia per lo stato fatiscente. Il problema è stabilire di quanto inferiore.

Dall'analisi del prezziario riguardante le tipologie edilizie edito dall'ordine degli architetti e ingegneri di Milano del 2014 emerge che per restaurare edifici di questo tipo il costo di costruzione comprensivo di spese generali e utile d'impresa è pari a € 1100,00 /mq. A tale

importo necessiterà aggiungere gli oneri professionali, di urbanizzazione e di allaccio valutabili nell'ordine di € 300,00/mq.

In tal caso assumendo come valore a nuovo il prezzo corretto rilevato del primo comparabile, pari a € 1691,00/mq, ne emerge un differenziale medio (valore di trasformazione) pari a 291,0 €/mq (1.691,00-1.400,00).

In considerazione della superficie complessiva, pari a mq 1100, il valore di mercato più probabile è pari a € 320.000. (Trecento venti mila/00)

Il secondo fabbricato censito al Foglio 25 mappale 97 per le sue caratteristiche (nessuna possibile utilizzazione economica diversa dall'attuale, assenza di viabilità, (foto n°5) parziale assenza di panorama e soprattutto potenziale contrasto con il terreno circostante) ha un valore di mercato negativo in quanto il deprezzamento che subisce il terreno circostante, una volta reso fruibile, è maggiore del valore di mercato del medesimo. Per tale motivo allo stesso si assegna un valore di mercato pari a zero. In questa direzione si segnalano comparabili fatiscenti (immobili di 100-200 mq) compravenduti, nel 2014, al prezzo di € 50-100.000,00 caratterizzati da migliore panorama, ottima viabilità (allegato n° 7) e assenza di condizioni di "litigiosità".

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni estimative sopra esposte e dei relativi conteggi il valore di mercato dei beni esaminati è pari a:

1. Terreni ha (115,9046) comuni di San Marcello e Morro D'Alba € 3.321.000,00
2. Fabbricato civile, via Acquasanta 35/37 € 320.000,00;

Il valore complessivo delle proprietà della fondazione città di Senigallia / azienda unità sanitaria locale n° 4 ubicate nei comuni di San Marcello e Morro D'Alba è pari (in CT) a € 3.641.000,00 (tre milioni seicento quarantuno mila /00).

Commerciabilità degli immobili

Rispetto alla perizia precedente la suddivisione dell'intera proprietà in otto lotti dovrebbe permettere di realizzare un'offerta maggiormente in linea alle specifiche esigenze dei possibili acquirenti.

La valutazione, nel complesso, è leggermente superiore alla precedente ma le singole valutazioni tengono conto delle svalutazioni e rivalutazioni che ogni lotto subisce in funzione della divisione in otto parti.

il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

- il presente rapporto è, nei limiti del possibile, conforme agli International Valuation Standards, al codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e al codice MOSI.

- il cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

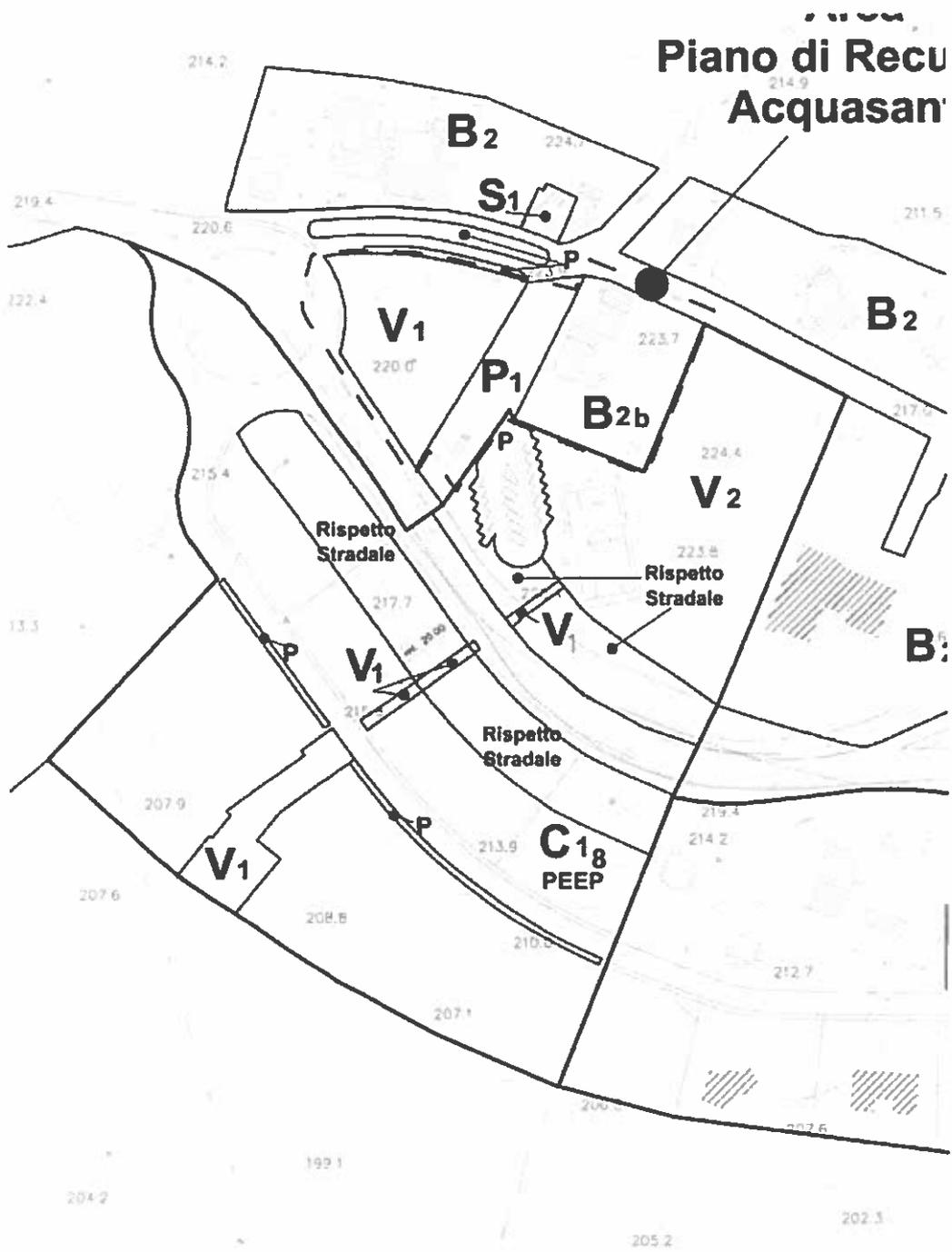
(Agronomo prof. Floriano Schiavoni)

Senigallia li 22/07/2017

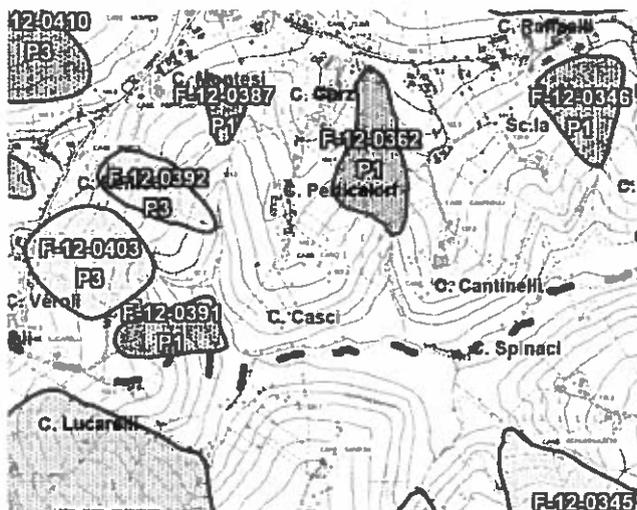
Allegati:

1. Area edificabile C1-8;
2. Parametri urbanistici area edificabile;
3. Piano di assetto idrogeologico;
4. Documentazione fotografica;
5. Schede tecniche fabbricati F/2;
6. Titoli PAC conduttore;
7. Compravendite fabbricati fatiscenti.

ALLEGATO N° 1. Area edificabile C1.8



ALLEGATO 3 C PAI Morro D'Alba



Allegato n° 4 documentazione fotografica

FOTO N° 1 conformazione a "Mammelloni"

Morro d'Alba

FOTO N° 2



FOTO n° 3 (mal dell'esca)



FOTO 4 FABBRICATO "maestoso e fatiscante"



Foto 5 visione terreno con I due fabbricati



FOTO n° 6 Visione del vigneto dalla strada n°17

FOTO n° 7 Filari di Verdicchio



ALLEGATO 5 A

Comune di San Marcello

Scheda n. 4/a

Data: 30/05/1996

V Storico = 9 V Archit. = 14 V Totale = 23

Scheda n. 4/a

LOCALITÀ: Acquasanta

Via Acquasanta n. 29

Proprietà: Comune di Gemgallio Casa per anziani

Categoria: rurale

POSIZIONE DEL MANUFATTO

caratteristiche
in posizione di escarpatura
verso sud-est

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

superficie coperta mq. 0,00
numero dei corpi costituenti il fabbricato: 1
numero dei piani di ciascun corpo:
corpo 1 piano: 2 corpo 2 piano: 0
corpo 3 piano: 0 corpo 4 piano: 0
numero unità abitative: 1

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

parametri architettonici: 11
parametri decorativi a vista: 0
materiali: 11 n° 1
affreschi: 0
ornati: 0
materiali: 0

VISIBILITÀ DELLE STRADE

visibilità

FORMA

Pianta: rettangolare
Prospetto: semplice
Volumi: scabro
Scala: medio

caratteristiche: 11
numero di coperture: 1
tipi: laterale
laterale (coppa)
stato: medio
evolutivo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

foglio n° 24
part. 14 n° 27
sub. partic. 116
FIDUCIARIA: 116/116

ELEM. MORFOL. E BOTANICO-VEGETATIVI

Presenza di Vegetazione: 1
facoltativa: 1
obbligatoria: 0

STATO ELEM. TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI

buono

ELEMENTI PARTICOLARI

ANNESI

UBICAZIONE

In linea sulla strada di accesso, altro

ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

copertura a padiglione
copertura a due falde: medio

DESTINAZIONE D'USO

riservato affitti, altro

tipi: laterale
materiali: laterale
stato: medio

STATO DI CONSERVAZIONE

buono

tipi: legno-ferro
materiali: legno-ferro
stato: medio

materiali: architettonici con
piattabanda in laterale
stato: medio

ALLEGATO 5 B

Comune di San Marcello

Schedatura degli edifici rurali - L. R. n° 13 del 14/11/90

Scheda N° 4/b

LOCALITA' Acquasanta

Via Acquasanta n° 39

Proprietà Comune di Sengalia Casa per Anziani

Data 30/05/1996

V Storico = 9 V Archil = 14 V Totale = 23

casa rurale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Inizio 1945
Fine 1954

INTERVENTI AMMESSI

per lavoro e rifacimento parti costruite in altro

VINCOLI PROVVISORI DI PPAR
(Art. 41 PPAR)

VINCOLI ADEGUATI AL PPAR
(Art. 37 e Art. 49 PPAR)

AMBITO DI TUTELA

L'edificio o manufatto ricade all'interno di zone vincolate a seguito di legge o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali?

No

PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI SU EDIFICIO

Tabelle n°2: C.Terr. B: Risanamento costruttivo

L'edificio o manufatto ricade all'interno dei vincoli vincolati e degli ambiti di tutela stabiliti dal PPAR?

No

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

pericoloso

DESTINAZIONE FUNZ. DEL FABBRICATO

abbandonato

PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AMBITO DI TUTELA

APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE

casa di recente costruzione, con scala interna

L'AREA IN CUI RICADE L'EDIFICIO E' SOGGETTA A
Vincolo, Tutela urbanistica Vincolo, Tutela urbanistica

ALLEGATO n° 6 Titoli PAC conduttore

02430306422 - F.lli COLONI S.S. DI COLONI CLAUDIO E DANIELE SOCIETA' AGRICOLA

ADESIONE REGIME DEI PICCOLI AGRICOLTORI: NO

22/04/2016 - DEFINITIVI

Ricerca

Superficie ammissibile 2015	320,31 (ha)	Importo riferimento 2014	94.875,08 €
Presenza trasferimenti cedente (ex artt. 20 / 21)	NO	Presenza trasferimenti cessionario (ex artt. 20 / 21)	NO
Presenza anomalie	NO	Presenza DAR	NO

Campagna	Importo unitario	Importo totale
2015	190,97 €	61.169,92 €
2016	191,29 €	61.272,42 €
2017	191,61 €	61.374,92 €
2018	191,93 €	61.477,42 €
2019	192,25 €	61.579,92 €

ALLEGATO 7 (compravendite fabbricati fatiscenti a € 50.000,00- 100.000,00)



Agronomo prof. Floriano Schiavoni



FONDAZIONE "CITTÀ DI SENIGALLIA"

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

NUMERO 22 DEL 31.05.2018

Prot. n. 609

Oggetto: Delibera in merito all'alienazione dei beni immobili siti in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN).

L'anno duemiladiciotto, il giorno trentuno del mese di maggio alle ore 16:17, presso la sede legale dell'Ente, sita in Senigallia (AN), Via del Seminario n. 1/B, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato in sessione ordinaria, in prima convocazione, in seduta segreta.

Con l'intervento dei Signori Consiglieri assegnati a questo Ente e in carica:

Presidente	Michelangelo Guzzonato	P
Vice Presidente	Alessandro Savini	P
Consigliere	Andrea Bacchiocchi	A
Consigliere	Daniele Corinaldesi	P
Consigliere	Francesco Mancini	P

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 1.

La presente seduta è presieduta Dott. Michelangelo Guzzonato, in qualità di Presidente, assistito dal Segretario, il Dott. Francesco Costanzi.

Sono altresì presenti il Dott. Gilberto Esposto, Responsabile del 1° e del 2° Settore della Fondazione "Città di Senigallia" e l'Avv. Gabrio Rinaldi, del Foro di Ancona, in rappresentanza di A.S.U.R. Marche, giusta delega del Direttore Generale Dott. Alessandro Marini.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO che il precedente Consiglio di Amministrazione decideva durante il proprio mandato di attuare una profonda opera di rivalutazione e di trasformazione del patrimonio della Fondazione "Città di Senigallia", statuendo quanto di seguito riportato.

Con delibera n. 36 del 21.08.2014, il precedente Consiglio di Amministrazione decideva di partecipare all'asta pubblica indetta dal Comune di Senigallia, acquistando al prezzo di € 1.395.000,00 l'edificio sito a Senigallia (AN), Via Pisacane n. 84, sede del Museo Comunale d'Arte Moderna, dell'Informazione e della Fotografia, con la finalità, una volta acquisito il possesso del predetto immobile a seguito del trasferimento del MUSINF presso la sua nuova sede, di ristrutturarlo per adibirlo a scuola di fotografia e di arti visive, da affiancare alla Scuola di Musica "Bettino Padovano".

Con delibera n. 54 del 11.12.2014, il precedente Consiglio di Amministrazione statuiva di aderire al piano nazionale di edilizia abitativa denominato P.I.P.E.R.R.U. (ovvero "*Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana*"), grazie al quale l'Ente, a fronte di una ingente spesa, pari per la sola Fondazione ad € 2.780.377,94 (I.V.A. esclusa), in collaborazione con importanti soggetti, in parte pubblici, tra cui lo stesso Comune di Senigallia e in parte privati, intendeva ristrutturare una quinta urbana situata nel centro storico di Senigallia (AN), costruendo, oltre a negozi e ad appartamenti a libero mercato, n. 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica, a vantaggio di cittadini non abbienti.

Con delibera n. 23 del 25.06.2015, il precedente Consiglio di Amministrazione decideva di partecipare al bando della Regione Marche relativo al Distretto Culturale Evoluto, di cui al Decreto n. 9/C.L.T. del 11.02.2013, presentando, assieme ad altri *partners*, in parte pubblici e in parte privati, il progetto "Music For Screen". Nello specifico, nella sopra indicata delibera l'Ente si impegnava a dotare l'immobile adibito a Scuola di Musica "Bettino Padovano", sito a Senigallia (AN), Via Cupetta n. 20 (identificato al Catasto al foglio n. 27, particella n. 1148), dei seguenti locali ed attrezzature: una sala di registrazione, tre postazioni audio video per montaggi e post produzione, allestimento con cablaggio dell'aula magna, per una spesa complessiva pari ad € 183.000,00, di cui € 63.000,00 finanziato con contributo regionale. In aggiunta a ciò, volendo implementare gli spazi in dotazione alla Scuola di Musica "Bettino Padovano", con precedente delibera n. 34 del 21.08.2014 il Consiglio aveva statuito di conferire all'Arch. Alberto Bacchiocchi l'incarico professionale per la progettazione (architettonica, strutturale, impiantistica) preliminare e definitiva dell'opera di demolizione e ricostruzione del vicino immobile a servizio di quello storicamente adibito a Scuola di Musica "Bettino Padovano". In adempimento all'incarico commissionatogli, l'Arch. Bacchiocchi aveva prodotto il progetto definitivo di una pregevole opera per una spesa pari ad € 1.964.809,18;

RICORDATO che la Fondazione "Città di Senigallia", per sostenere economicamente gli importanti progetti sopra indicati, con delibera n. 31 del 04.07.2014 statuiva, tra l'altro, di inserire nel piano delle alienazioni i seguenti beni:

- "Villa Padronale" sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, Via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 96, superficie totale, compreso l'edificio adiacente, di mq. 1.103,23, con una corte di mq. 7.480;

- immobile sito in San Marcello (AN), Località Acquasanta, Via Acquasanta, identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 97, superficie totale di mq. 357,60, con una corte di mq. 2.160;
- terreni per una superficie complessiva pari ad ettari 115.90.46 siti:
 - nel Comune di San Marcello (AN), identificati al Catasto terreni al foglio n. 4 particelle n. 10, 32; foglio n. 22, particelle n. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 61, 62, 65, 75, 87, 104, 105, 106, 114, 225, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476; foglio n. 23 particella n. 108; foglio n. 24 particelle n. 27, 32, 38, 51, 52, 126; foglio n. 25 particelle n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 35, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 55, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 85; foglio n. 26 particella n. 6; foglio n. 27 particelle n. 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 53. Per una superficie totale pari ad ettari 106.15.46;
 - nel Comune di Morro D'Alba (AN) identificati al Catasto terreni al foglio n. 20, particelle n. 132, 134, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 440, 441, 442, 443. Per una superficie complessiva pari a 9.75.00 ettari;

CONSIDERATO che i beni immobili sopra individuati facevano parte del lascito del Dott. Bettino Padovano, la cui proprietà appartiene per 1/5 ad A.S.U.R. Marche, la Fondazione "Città di Senigallia", con comunicazione prot. n. 1118 del 25.07.2014, successivamente integrata da comunicazione prot. n. 1234 del 29.08.2014, chiedeva alla sopra citata comproprietaria sia l'assenso alla vendita, che la possibilità di incamerare anche la quota del ricavato spettante ad A.S.U.R. Marche, al fine di finanziare gli importanti progetti di cui in premessa;

PRESO ATTO della risposta dell'allora Direttore Generale di A.S.U.R. Marche Dott. Genga, protocollo A.S.U.R. n. 3474 del 02.02.2015, con cui si informava la Fondazione "Città di Senigallia" che, non avendo nulla in contrario con l'alienazione proposta: "*[...] l'Area Vasta sta predisponendo gli atti amministrativi per perfezionare gli adempimenti in capo a questa azienda in qualità di soggetto pubblico*", chiedendo la necessaria autorizzazione alla Regione Marche. Sempre nella sopra citata comunicazione, il Dott. Genga rilevava che: "*[...] in ogni caso l'ASUR, come previsto anche dal nostro regolamento aziendale, non può prescindere dalla procedura di vendita dei beni immobiliari con bando pubblico e pertanto si invita Codesta Fondazione a predisporre i documenti relativi*";

PRESO ATTO, pertanto, dell'obbligo della comproprietaria A.S.U.R. Marche di poter alienare solo attraverso il ricorso ad un'asta pubblica, il precedente Consiglio di Amministrazione provvedeva a redigere apposito bando, avvalendosi della consulenza e dell'esperienza dell'Ing. Gianni Roccato, Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente del Comune di Senigallia, dell'Avv. Filippo Boccioletti, consulente legale dell'Ente e dell'agronomo Dott. Floriano Schiavoni, incaricando espressamente quest'ultimo di predisporre un rapporto di valutazione dei beni da alienare di cui alla sopra citata delibera n. 31 del 04.07.2014, da allegare al bando d'asta;

PRESO ATTO che, con delibera n. 6 del 14.02.2015, il precedente Consiglio di Amministrazione statuiva:

- *"di approvare l'allegato bando d'asta pubblico, parte integrante e sostanziale del presente atto, avente ad oggetto l'alienazione a corpo dei seguenti beni immobili, del valore*

complessivo pari ad euro 3.622.500,00 (tremilioniseicentoventiduemilacinquecento euro e zero centesimi):

- "Villa Padronale" sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 96, superficie totale, compreso l'edificio adiacente, di mq. 1.103,23, con una corte di mq. 7.480;
- immobile sito in San Marcello (AN), Località Acquasanta, via Acquasanta, identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 97, superficie totale di mq. 357,60, con una corte di mq. 2.160;
- terreni per una superficie complessiva pari ad ettari 115.90.46 siti:
 - nel Comune di San Marcello (AN), identificati al catasto terreni al Foglio 4 particelle numeri 10, 32; Foglio 22, particelle numeri 39, 40, 41, 42, 43, 44, 61, 62, 65, 75, 87, 104, 105, 106, 114, 225, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476; Foglio 23 particella numero 108; Foglio 24 particelle numeri 27, 32, 38, 51, 52, 126; Foglio 25 particelle numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 35, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 55, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 85; Foglio 26 particella numero 6; Foglio 27 particelle numeri 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 53. Per una superficie totale pari ad ettari 106.15.46;
 - nel Comune di Morro D'Alba (AN) identificati al catasto terreni al Foglio 20, particelle numeri 132, 134, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 440, 441, 442, 443. Per una superficie complessiva pari a 9.75.00 ettari;
- di nominare responsabile del procedimento il Dott. Gilberto Esposito, Responsabile del Primo Settore Affari Generali, conferendogli espressamente pieni poteri nell'adottare tutti quegli atti che impegnino la Fondazione Città di Senigallia verso l'esterno;
- di allegare alla presente delibera, a formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:
 1. Comunicazione del Dott. Genga, Direttore Generale di A.S.U.R. Marche, protocollo A.S.U.R. n. 3474 del 02.02.2015 (Doc. 1);
 2. Bando d'asta con tutta la documentazione ad esso allegata (Doc. 2).";

CONSIDERATO che, come previsto dall'art. 4 dello statuto della Fondazione "Città di Senigallia", la delibera n. 6 del 14.02.2015, avendo ad oggetto un'alienazione superiore ad € 100.000,00, veniva sottoposta al controllo preventivo da parte del Comune di Senigallia (AN), a cui seguiva risposta del Sindaco Maurizio Mangialardi, protocollo n. GE 2015/0015117 c datata 18.02.2015;

PRESO ATTO che, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Consiglio di Amministrazione con la sopra riportata delibera n. 6 del 14.02.2015, il Dott. Esposito procedeva, ai sensi della legge n. 127/97, a dare ampia pubblicità al bando d'asta, al fine di assicurare un'adeguata informazione in relazione ai beni da alienare. Nello specifico, il sopra citato bando d'asta veniva pubblicato, per intero, sul sito ufficiale della Fondazione "Città di Senigallia" (in data 23.02.2015), per estratto, sul

Messaggero Nazionale (in data 25.02.2015), sul Corriere Adriatico Regionale (in data 26.02.2015) e sulla G.U.R.I. (in data 09.03.2015, sul numero 29, anno 156);

PRESO ATTO che la sopra citata asta pubblica, il cui bando prevedeva, quale termine perentorio per la presentazione delle offerte, le ore 12:00 del 23.04.2015, andava completamente deserta;

PRESO ATTO della necessità della Fondazione "Città di Senigallia" di reperire somme da destinare agli importanti progetti con cui il precedente Consiglio aveva impegnato economicamente l'Ente e che comunque quanto ricavato dalla predetta vendita verrà reinvestito per finalità sociali e di tutela della collettività, con esclusione di qualsiasi diminuzione del patrimonio dell'Ente;

PRESO ATTO che l'art. 41, com. 1, n. 1), Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924, recitava il seguente disposto:

"Si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata:

1) quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che, ove si sperimentassero, andrebbero deserte";

CONSIDERATO che, con delibera n. 17 del 23.04.2015, il precedente Consiglio di Amministrazione, preso atto che l'asta per la vendita delle proprietà site in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN) era andata deserta, statuiva, tra l'altro:

- *"di procedere, a norma dell'art. 41, com. 1, n. 1), Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924, a trattativa privata per la vendita delle proprietà della Fondazione Città di Senigallia site in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN), compiutamente indicate nella delibera n. 6 del 14.02.2015, la quale si intende integralmente richiamata;*
- *di dare pieno mandato al Consigliere Daniele Corinaldesi, consigliere con specifica delega al patrimonio, a ricercare, in nome e per conto della Fondazione Città di Senigallia, possibili compratori disposti ad acquistare, a trattativa privata, i beni sopra citati. ";*

CONSIDERATO che il Consigliere Corinaldesi, in adempimento al mandato ricevuto, provvedeva a mettersi in contatto con il Sig. Giancarlo Torreggiani, agente immobiliare operante in prossimità dei beni da alienare e professionista con un'esperienza pluriennale nel settore della compravendita immobiliare, il quale aveva in precedenza dichiarato di conoscere importanti investitori intenzionati ad acquistare grandi appezzamenti di terreni come quelli posti in vendita dalla Fondazione;

PRESO ATTO che il precedente Consiglio di Amministrazione, con delibera n. 26 del 26.06.2015, confermando quanto già stabilito nella sopra riportata delibera n. 17 del 23.04.2015, statuiva, tra l'altro, di conferire al Sig. Torreggiani incarico di mediazione fino al 31.12.2015 per la vendita dei beni immobili precedentemente oggetto di asta pubblica andata deserta, così come descritti e individuati nella sopra indicata relazione di stima dell'agronomo Schiavoni;

PRESO ATTO della complessità dell'alienazione da realizzare, la quale aveva per oggetto terreni siti nel Comune di San Marcello (AN) e nel Comune di Morro D'Alba (AN), per un totale di 115.90.46 ettari, oltre a due immobili siti sui predetti terreni nel Comune di San Marcello (AN) per

un affare stimato in € 3.260.250,00, con la partecipazione, in qualità di ente comproprietario, di A.S.U.R. Marche, soggetta al controllo e all'autorizzazione della Giunta Regionale;

PRESO ATTO, inoltre, che la sopra citata alienazione risultava essere ulteriormente complicata dalla volontà della Fondazione "Città di Senigallia" di rispettare gli impegni assunti in data 30.01.2014 con la sottoscrizione con il Comune di San Marcello di uno specifico protocollo d'intesa (**All. n. 1**). Per tale ragione, con delibera n. 28 del 14.07.2015, il precedente Consiglio di Amministrazione, tra l'altro, statuiva:

- *"di subordinare la stipula del contratto di compravendita sopra statuito alla condizione sospensiva consistente nel seguente evento: che l'acquirente subentri alla Fondazione Città di Senigallia nei rapporti derivanti dal protocollo d'intesa stipulato con il Comune di San Marcello in data 30.01.2014, il quale viene unito alla presente delibera, senza gli allegati, a formarne parte integrante e sostanziale (All. 2), vincolandosi a rispettare tutte le pattuizioni convenute nel sopra indicato protocollo d'intesa, pattuizioni che restano ferme, invariate ed impregiudicate ad ogni effetto ed in ogni punto";*

PRESO ATTO che, per le motivazioni sopra esposte, le complicazioni sorte in fase di trattativa rendevano necessario conferire al Sig. Torreggiani un nuovo incarico di mediazione, il quale veniva statuito dal precedente C.d.A. con delibera n. 3 del 19.01.2016 per la durata fino al 31.12.2016;

PRESO ATTO che nel frattempo il Sig. Verdini Giovanni, dell'Agenzia Immobiliare Area Multiservice, presentava in data 03.11.2016 una proposta di acquisto per € 400.000,00, a firma del Sig. Vermeulen Jorn e della Sig.ra Sala Marleen, avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

- *"fabbricato rurale (distinto al catasto fabbricati al foglio 25, mappale 96) con tutti i suoi accessori e pertinenze;*
- *fabbricato rurale (distinto al catasto fabbricati al foglio 25, mappale 97) con tutti i suoi accessori e pertinenze;*
- *strada di accesso bianca al fabbricato principale, allargata per agevolare la circolazione dei veicoli;*
- *2,3 ettari di terreno circostante al fabbricato principale, oltre alla relativa corte di mq. 7.000;*
- *3 ettari di terreno adibito a vigneto.";*

RICORDATO che la "Villa Padronale" sita a San Marcello (AN), Località Acquasanta, Via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 96, superficie totale, compreso l'edificio adiacente, di mq. 1.103,23, con una corte di mq. 7.480, versa in uno stato di totale abbandono, con il tetto parzialmente crollato;

RICORDATO che il Presidente, stante il valore storico dell'immobile sopra indicato, aveva provato in un primo tempo a contattare la Regione Marche per tentare una comune opera di recupero. Non riuscendovi, il precedente Consiglio di Amministrazione aveva successivamente deciso di procedere con l'alienazione del predetto immobile, prima del suo crollo definitivo;

PRESO ATTO, pertanto, che con delibera n. 3 del 25.02.2017 il precedente Consiglio di Amministrazione statuiva quanto di seguito riportato:

- *"di confermare l'inserimento nel piano delle alienazioni dei seguenti beni immobili:*

Edifici:

- *casa colonica "Villa Padronale" sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 96, superficie totale, compreso l'edificio adiacente, di mq. 1.103,23, con una corte di mq. 7.480;*
- *casa colonica sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 97, superficie totale di mq. 357,60, con una corte di mq. 2.160;*

Terreni per una superficie complessiva pari ad ettari 115.90.46 siti:

- *nel Comune di San Marcello (AN), identificati al catasto terreni al Foglio 4 particelle numeri 10, 32; Foglio 22, particelle numeri 39, 40, 41, 42, 43, 44, 61, 62, 65, 75, 87, 104, 105, 106, 114, 225, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476; Foglio 23 particella numero 108; Foglio 24 particelle numeri 27, 32, 38, 51, 52, 126; Foglio 25 particelle numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 35, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 55, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 85; Foglio 26 particella numero 6; Foglio 27 particelle numeri 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 53. Per una superficie totale pari ad ettari 106.15.46;*
 - *nel Comune di Morro D'Alba (AN) identificati al catasto terreni al Foglio 20, particelle numeri 132, 134, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 440, 441, 442, 443. Per una superficie complessiva pari a 9.75.00 ettari.*
- *di ritenere valido e vincolante il protocollo d'intesa stipulato con il Comune di San Marcello in data 30.01.2014 (cfr. All. n. 1). Pertanto, l'alienazione sopra deliberata non dovrà in alcun modo pregiudicare gli impegni a suo tempo presi dalla Fondazione "Città di Senigallia";*
- *di incaricare un professionista per frazionare i beni sopra elencati in singoli lotti da porre in alienazione;*
- *di incaricare un professionista per redigere perizia di stima sui lotti da alienare;*
- *di dare comunicazione alla proprietaria A.S.U.R. Marche della mutata volontà della Fondazione "Città di Senigallia" di alienare i beni sopra indicati non più in blocco, ma in singoli lotti, allegando alla richiesta la relazione di stima precedentemente preparata;*
- *di comunicare al Comune di Senigallia, a sensi dell'art. 4 dello Statuto della Fondazione "Città di Senigallia", la mutata volontà dell'Ente di alienare i beni sopra indicati non più in blocco, ma in singoli lotti;*
- *di redigere apposito bando d'asta il quale dovrà essere oggetto di successiva delibera del C.d.A.;*
- *di incaricare per l'esecuzione dei compiti sopra indicati il Dott. Esposto Gilberto, Responsabile del 1° e del 2° Settore della Fondazione "Città di Senigallia", nominandolo responsabile del procedimento per l'assegnazione dei necessari incarichi per il frazionamento*

dei terreni, per la redazione della perizia di stima e per tutta quegli altri incarichi che dovessero rendersi necessari, conferendogli espressamente pieni poteri nell'adottare tutti quegli atti e nel sottoscrivere tutti quei documenti, in nome e per conto della Fondazione "Città di Senigallia", che impegnino l'Ente verso l'esterno;

- *di allegare alla presente delibera, a formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:*

All. n. 1) protocollo d'intesa stipulato con il Comune di San Marcello in data 30.01.2014 (senza allegati);

All. n. 2) proposta di acquisto del 03.11.2016 a firma del Sig. Vermeulen Jorn e della Sig.ra Sala Marlee.";

PRESO ATTO che essendosi nel frattempo insediato un nuovo Consiglio di Amministrazione, con delibera n. 14 del 23.03.2017, avente il seguente oggetto: *"Delibera per il conferimento al Consigliere Daniele Corinaldesi della delega, ex art. 10, com 2, n. 20) dello statuto, in relazione all'alienazione dei beni della Fondazione "Città di Senigallia" siti in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN)."*, il nuovo Consiglio di Amministrazione, reso cdotto dal Presidente e dal Consigliere Corinaldesi della complessa alienazione incominciata dal precedente C.d.A., statuiva quanto di seguito riportato:

- *"di conferire al Consigliere Daniele Corinaldesi (C.F. CRNDNL63A06I608W), nato a Senigallia (AN) il 06.01.1963 e residente a Senigallia (AN), in Via G. Brodolini n. 19, delega, ex art. 10, com 2, n. 20) dello Statuto della Fondazione "Città di Senigallia". Pertanto, il Consiglio di Amministrazione attribuisce al Consigliere Corinaldesi, in qualità di "Consigliere Delegato", pieni poteri per dare attuazione, in nome e per conto del C.d.A. della Fondazione "Città di Senigallia", all'alienazione oggetto della presente delibera, così come statuito nella precedente delibera n. 3 del 25.02.2017, con l'unico limite di riferire al Consiglio di Amministrazione, di regola in sede di Consiglio, sull'andamento della gestione della delega ricevuta e, nella prima seduta utile del C.d.A., sulle decisioni e sugli atti adottati;*
- *di confermare, pertanto, quanto precedentemente statuito con delibera n. 3 del 25.02.2017, ad eccezione del punto relativo al bando d'asta, il quale, se ritenuto necessario dal Consigliere Delegato Corinaldesi, potrà essere direttamente approvato da quest'ultimo, fermo restando l'obbligo di cui sopra.";*

PRESO ATTO che il Consigliere Delegato Corinaldesi provvedeva ad incaricare per le vie brevi l'Agronomo Floriano Schiavoni, già autore della perizia di stima alla base del bando d'asta andato deserto, di suddividere l'importante compendio da alienare in singoli lotti, in modo da renderli maggiormente appetibili sul mercato e, quindi, massimizzare il ricavato della vendita;

PRESO ATTO che il Consigliere Dclegato Corinaldesi provvedeva ad incaricare il Geom. Luca Vecchi di frazionare i terreni da alienare sulla base delle risultanze dell'Agronomo Floriano Schiavoni;

PRESO ATTO che il predetto frazionamento necessitava anche della firma di A.S.U.R. Marche in qualità di comproprietario. Pertanto, nel mese di luglio 2017 il Geom. Vecchi provvedeva a depositare tutta la documentazione presso la Direzione Generale di A.S.U.R. Marche;

PRESO ATTO che nonostante i ripetuti solleciti la predetta documentazione rimaneva in giacenza;

PRESO ATTO che stante l'empasse venutosi a creare, in data 21.07.2017 la Fondazione "Città di Senigallia" provvedeva ad inviare pec ad A.S.U.R. Marche per sollecitare la sottoscrizione del frazionamento.

Nella predetta pec la Fondazione "Città di Senigallia" rassicurava A.S.U.R. Marche che quest'ultima non avrebbe sostenuto alcun costo per il frazionamento, il quale era stato inoltre eseguito sulla base delle valutazioni di un esperto agronomo che aveva appositamente suddiviso i terreni in più lotti, in modo da favorirne l'alienazione.

In aggiunta ciò, la Fondazione assicurava A.S.U.R. Marche che la sottoscrizione della documentazione prodotta dal Geom. Vecchi non sarebbe stata in alcun modo considerata dall'Ente come un implicito assenso alla vendita, da tentarsi nuovamente sempre secondo le regole pubbliche a cui A.S.U.R. Marche è soggetta e, comunque, previo esplicito assenso di quest'ultima.

Infine, nella predetta pec la Fondazione si rendeva disponibile ad un incontro chiarificatore, dove, se ritenuto necessario, avrebbero partecipato anche l'Agronomo e il Geometra incaricati del frazionamento;

PRESO ATTO che in data 09.08.2017 perveniva pec di risposta del Dott. Alessandro Marini, Direttore Generale di A.S.U.R. Marche, con cui venivano chieste le motivazioni a giustificazione dell'alienazione posta in essere dalla Fondazione e l'invio della documentazione relativa alla gestione del comune patrimonio nell'ultimo quinquennio;

PRESO ATTO che il Presidente, dopo essersi più volte sentito con il Dott. Marini e in accordo con quest'ultimo, ha appositamente inserito all'interno dell'ordine del giorno dell'odierna seduta del Consiglio di Amministrazione la presente discussione a cui partecipa, su espressa delega del predetto Direttore Generale e, quindi, in rappresentanza di quest'ultimo, l'Avv. Gabrio Rinaldi, del Foro di Ancona, come da apposita delega a firma del Dott. Marini che si allega alla presente delibera, come (All. n. 2), a formarne parte integrante e sostanziale;

UDITI i seguenti interventi:

Il **Presidente** saluta e ringrazia l'Avv. Rinaldi e, tramite quest'ultimo, ringrazia il Direttore Generale Marini per aver inviato un proprio rappresentante a partecipare alla presente seduta del Consiglio di Amministrazione.

Il **Presidente** illustra all'Avv. Rinaldi e ricorda ai nuovi membri del C.d.A., il percorso della complessa pratica, che oramai dura da quasi 4 anni, che ha ad oggetto l'alienazione dei beni appartenenti al lascito del Dott. Bettino Padovano situati nel Comune di San Marcello e nel Comune di Morro D'Alba e consistenti in circa oltre 115 ettari di terreno e due immobili.

Le case, entrambe site nel Comune di San Marcello, sono oramai da anni collabenti e non più recuperabili. Una di queste, situata in mezzo ai campi, non ha più nemmeno una strada d'accesso.

I terreni sono stati, per quanto possibile, affittati ad aziende agricole che li hanno adibiti ad uso seminativo o a vigna. Inoltre, in località Acquasanta di San Marcello vi è una porzione di terreno edificabile che è stato oggetto di protocollo d'intesa stipulato nell'anno 2014 dal precedente C.d.A. con il Comune di San Marcello e che è ancora oggi volontà della Fondazione rispettare.

Il Presidente ricorda come a suo tempo il Dott. Genga, allora Direttore Generale di A.S.U.R. Marche, avesse già acconsentito all'alienazione, purché la Fondazione, ancorché ente di diritto privato, accettasse di seguire le regole pubbliche del bando d'asta. Pertanto, fatta la stima con perizia giurata ad opera di un esperto agronomo, si era proceduto ad indire un bando d'asta, ponendo in alienazione tutti i beni in un corpo unico. Purtroppo, l'asta andò deserta.

Successivamente si tentò di vendere tutto il compendio dei beni a trattativa privata, stante la manifestazione d'interesse di alcuni investitori stranieri, che però alla fine non concretizzarono mai alcuna formale offerta di acquisto.

Nell'ultimo anno, complice anche il cambiamento del mercato, diverse agenzie immobiliari hanno manifestato l'interesse di acquirenti stranieri per la sola villa padronale, purché dotata di una discreta porzione di terreno. Allo stesso tempo, anche i terreni siti in San Marcello e Morro D'Alba hanno suscitato l'interesse di alcune agenzie immobiliari e di imprenditori agricoli.

Pertanto, è volontà di questo Consiglio di Amministrazione tentare una nuova alienazione, anche se questa volta non a corpo unico, ma frazionando i beni in più lotti, oggi giorno sicuramente più appetibili dal punto di vista di mercato.

Le motivazioni alla base dell'alienazione sono quelle di realizzare la nuova Scuola di Musica, intitolata al comune benefattore Dott. Bettino Padovano, come da progetto commissionato e realizzato dall'Arch. Alberto Bacchiocchi e l'istituzione di una scuola di fotografia e di arti visive, da affiancare alla predetta Scuola di Musica, per dare seguito all'acquisto dell'immobile di Via Pisacane, ancora oggi sede del Museo Comunale d'Arte Moderna, dell'Informazione e della Fotografia.

Prende la parola l'Avv. **Gabrio Rinaldi**, che ringrazia il Presidente e porge a tutto il Consiglio di Amministrazione i propri saluti e quelli del Dott. Marini, impossibilitato ad intervenire a causa dei continui e pressanti impegni in qualità di Direttore Generale di A.S.U.R. Marche.

L'Avv. Rinaldi riferisce di aver personalmente provveduto a reperire tutta la documentazione prodotta in questi anni e avente ad oggetto l'alienazione dei comuni beni siti in San Marcello e Morro D'Alba. Dall'esame degli atti, l'Avv. Rinaldi riferisce di aver potuto verificare che A.S.U.R. Marche, con determina del Direttore Generale n. 448 del 23.06.2015, aveva già espresso proprio parere favorevole alla vendita e chiesto l'autorizzazione alla Regione Marche, così come previsto dalla D.G.R. n. 47/1996. Infatti, in base alla predetta delibera, ogni alienazione posta in essere da A.S.U.R. superiore ad € 100.000,00 deve venire espressamente autorizzata dalla Giunta Regionale. Per quanto concerne l'istanza di cui alla citata D.G. n. 448 del 23.06.2015, la Giunta Regionale aveva risposto ad A.S.U.R. Marche chiedendo specifici chiarimenti a cui quest'ultima non aveva poi dato seguito.

L'Avv. Rinaldi ritiene comunque che la presenza di una precedente domanda, a cui non era stata data risposta negativa, potrà eventualmente agevolare l'iter, essendoci agli atti una pregressa documentazione a cui fare riferimento.

In definitiva, l'Avv. Rinaldi ritiene che A.S.U.R. Marche, nella persona del Dott. Alessandro Marini, attuale Direttore Generale, potrà esprimere il proprio parere favorevole alla vendita, purché venga sempre rispettato il vincolo imposto dalla Regione Marche con la citata D.G.R. n. 47/1996 e

sempre che l'alienazione segua le norme dell'evidenza pubblica. Per quanto concerne questa seconda condizione, l'Avv. Rinaldi non ritiene però necessario procedere ad un nuovo bando d'asta, con tutti i conseguenti costi di pubblicazione e le tempistiche da rispettare.

In conclusione, l'Avv. Rinaldi propone al Consiglio di presentare ad A.S.U.R. Marche una nuova istanza di autorizzazione all'alienazione.

Interviene il **Presidente** il quale chiede se occorrerà rifare la perizia di stima dei beni da alienare e oggetto della presente delibera.

Risponde l'Avv. **Rinaldi** che se il perito a cui si è affidata la Fondazione ritiene ancora valida la perizia fatta a suo tempo basterà semplicemente che la riconfermi, sottoscrivendola nuovamente; altrimenti, occorrerà un suo aggiornamento.

PRESO ATTO del notevole lasso di tempo trascorso e della necessità per la Fondazione "Città di Senigallia" di reperire i fondi necessari per finanziare gli importanti progetti di cui in premessa;

PRESO ATTO che, come descritto in narrativa, quanto ricavato dalla vendita verrà reinvestito, con esclusione di qualsiasi diminuzione del patrimonio della Fondazione "Città di Senigallia";

CON votazione **UNANIME**;

DELIBERA

- di confermare l'inserimento nel piano delle alienazioni dei seguenti beni immobili:

Edifici:

- casa colonica "Villa Padronale" sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, via Acquasanta, identificata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 96, superficie totale, compreso l'edificio adiacente, di mq. 1.103,23, con una corte di mq. 7.480;
- casa colonica sita in San Marcello (AN), Località Acquasanta, via Acquasanta, identificato al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona al foglio n. 25, particella n. 97, superficie totale di mq. 357,60, con una corte di mq. 2.160;

Terreni per una superficie complessiva pari ad ettari 115.90.46 siti:

- nel Comune di San Marcello (AN), identificati al catasto terreni al Foglio 4 particelle numeri 10, 32; Foglio 22, particelle numeri 39, 40, 41, 42, 43, 44, 61, 62, 65, 75, 87, 104, 105, 106, 114, 225, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476; Foglio 23 particella numero 108; Foglio 24 particelle numeri 27, 32, 38, 51, 52, 126; Foglio 25 particelle numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 35, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 55, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 85; Foglio 26 particella numero 6; Foglio 27 particelle numeri 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 53. Per una superficie totale pari ad ettari 106.15.46;
- nel Comune di Morro D'Alba (AN) identificati al catasto terreni al Foglio 20, particelle numeri 132, 134, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 440, 441, 442, 443. Per una superficie complessiva pari a 9.75.00 ettari;

- di confermare che i beni sopra elencati verranno alienati non più in blocco unico, ma in singoli lotti, appositamente frazionati in modo da massimizzarne la vendita;
- di revocare quanto precedente statuito con delibera n. 3 del 25.02.17 nella parte in cui il C.d.A. aveva deliberato di procedere all'alienazione dei beni siti in San Marcello (AN) e Morro D'Alba (AN) attraverso la redazione di apposito bando d'asta. L'alienazione sopra statuita verrà effettuata secondo le indicazioni che verranno fornite dal comproprietario A.S.U.R. Marche;
- di ritenere valido e vincolante il protocollo d'intesa stipulato con il Comune di San Marcello in data 30.01.2014 (**All. n. 1**). Pertanto, l'alienazione sopra deliberata non dovrà in alcun modo pregiudicare gli impegni assunti dalla Fondazione "Città di Senigallia";
- di confermare il conferimento al Consigliere Daniele Corinaldesi (C.F. CRNDNL63A061608W), nato a Senigallia (AN) il 06.01.1963 e residente a Senigallia (AN), in Via G. Brodolini n. 19, delega, *ex art. 10, com 2, n. 20* dello Statuto della Fondazione "Città di Senigallia". Pertanto, il Consiglio di Amministrazione attribuisce al Consigliere Corinaldesi, in qualità di "Consigliere Delegato", pieni poteri per dare attuazione, in nome e per conto del C.d.A. della Fondazione "Città di Senigallia", all'alienazione oggetto della presente delibera, così come precedentemente statuito, con l'unico limite di riferire al Consiglio di Amministrazione, di regola in sede di Consiglio, sull'andamento della gestione della delega ricevuta e, nella prima seduta utile del C.d.A., sulle decisioni e sugli atti adottati;
- di chiedere una nuova autorizzazione ad A.S.U.R. Marche, sia per quanto concerne l'alienazione, che per quanto concerne il frazionamento;
- di allegare alla presente delibera, a formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:
 - All. n. 1) Protocollo d'intesa stipulato con il Comune di San Marcello in data 30.01.2014 (senza allegati);
 - All. n. 2) Delega del Dott. Alessandro Marini, Direttore Generale A.S.U.R. Marche, all'Avv. Gabrio Rinaldi, protocollo n. 14745/DG/ASUR del 24.05.2018.

ALL. N 1



COMUNE DI SAN MARCELLO

PROVINCIA DI ANCONA
Tel. 0731/267014 - 267117 Fax 0731/267506
e-mail: comune.sanmarcello@provincia.ancona.it



FONDAZIONE "CITTA' DI SENIGALLIA" RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

AMMINISTRAZIONE: via Pisacane, 32 - 60019 - Senigallia (AN) - tel. 071.60.294 - fax 071.79.39.713
RESIDENZA PROTETTA: via Cellini, 9/b - 60019 - Senigallia (AN) - tel. 071.79.24.170 - fax 071.79.13.810
e-mail: info@fondazionecittadisinigallia.it - p.e.c.: info@pec.fondazionecittadisinigallia.it
Sito Internet: www.fondazionecittadisinigallia.it
Codice Fiscale: 83000350427 - Partita IVA: 00764120424

PROTOCOLLO INTESA FRA

- il comune di San Marcello, in persona del sindaco Pro-Tempore Pietro Rotoloni, di seguito indicato il "Comune";
- la "Fondazione Città di Senigallia" in persona del Presidente pro-tempore, di seguito indicata la "Fondazione";

Premesso che:

- il comune di San Marcello, nella fraz. Acquasanta, ha previsto nel vigente PRG un'area a destinazione residenziale (C-1.8) da attuarsi mediante un Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
- la lottizzazione PEEP è stata adottata e definitivamente approvata dal consiglio comunale di San Marcello con proprie deliberazioni n° 64/2007 e 29/2008;
- la volontà del Comune, espressa con le deliberazioni richiamate, non si è potuta concretizzare, sino ad ora, poiché le procedure ordinarie di acquisizione dell'area impongono la disponibilità di risorse economiche corrispondenti al valore di mercato dell'area, da riconoscere a titolo di indennità di espropriazione alla Fondazione;
- di recente, alla volontà espressa dal Comune è corrisposta la disponibilità degli Organi della Fondazione a considerare modalità di cessione dell'area di interesse che permettano di raggiungere lo stesso risultato economico, ricercato e dovuto, per entrambi i contraenti, sebbene comportino l'esborso di una minore quantità monetaria da parte del Comune;
- nel corso dei contatti intercorsi, si è pervenuti alla delineazione di un'operazione perequativa - alla luce della recente L.R. 22-2011 e del seguente regolamento comunale - con oggetto la cessione al Comune, da parte della Fondazione dell'area destinata dal PRG a PEEP, e la valorizzazione, da parte del Comune, di un'area, di proprietà della Fondazione, attualmente destinata a *Verde Attrezzato*, ed adiacente all'area PEEP, attraverso la trasformazione della destinazione di tale area a *Residenziale di Espansione*;

Considerato che:

- è intenzione del Comune attuare il PEEP, approvato con le DCC 64/2007 e 29/2008





COMUNE DI SAN MARCELLO

PROVINCIA DI ANCONA

Tel. 0731/267014 - 267117 Fax 0731/267506
e-mail: comune.sanmarcello@provincia.ancona.it



FONDAZIONE "CITTA' DI SENIGALLIA" RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

AMMINISTRAZIONE: via Pisacane, 32 - 60019 - Senigallia (AN) - tel. 071.60.294 - fax 071.79.39.713

RESIDENZA PROTETTA: via Cellini, 9/b - 60019 - Senigallia (AN) - tel. 071.79.24.170 - fax 071.79.13.810

e-mail: info@fondazionecittadiseningallia.it - p.e.c.: info@pec.fondazionecittadiseningallia.it

Sito Internet: www.fondazionecittadiseningallia.it

Codice Fiscale: 83000350427 - Partita IVA: 00764120424

- l'acquisizione dell'area PEEP comporta la corresponsione di un'indennità di espropriazione pari al valore di mercato dell'area;
- il comune non può disporre delle risorse necessarie allo scopo;
- è opportuno cogliere la disponibilità della Fondazione a ricercare modalità di cessione dell'area di interesse che permettano di raggiungere lo stesso risultato economico, ricercato e dovuto, per entrambi i contraenti e, per il Comune, di minimizzare l'esborso monetario, diluendolo nel tempo;
- le modalità di cessione condivise possono consistere nell'articolare il corrispettivo, in parte, in una somma monetaria, contenuta e frazionata nel tempo ed, in parte, nella valorizzazione perequativa di un'area della Fondazione, individuata nella stessa frazione;
- l'equità dell'accordo può essere fondata sulla base della relazione di stima allegata e condivisa.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue per conseguire il risultato descritto sopra, con atti in successione:

Il comune di San Marcello

1.1 procederà all'acquisizione, nelle forme prescelte, dell'area destinata a PEEP (scheda C1.8 del vigente PRG) dalla Fondazione al prezzo convenuto di € 645.700, così come riportato nella relazione di stima allegata alla presente;

1.2 redigerà una variante al PRG, curandosi di tutti gli adempimenti fino alla sua approvazione definitiva, nella quale prevedrà la destinazione Residenziale d'espansione, con indice di utilizzazione territoriale di 0.16mq/mq circa, per realizzare, comunque, una Superficie Utile Lotta al minimo, di mq 4200 per i suoli di proprietà della Fondazione, e censita al NCEU ai fogli 22 e 23 particelle 221, 31, 223 della superficie territoriale complessiva di circa 27.300mq;

1.3 tale variante terrà conto delle indicazioni che perverranno dalla Fondazione per compensare correttamente le proprietà Genangeli e Fondazione, al fine di regolarizzare i confini;

1.4 la nuova area edificabile, sarà soggetta a contributo perequativo, da calcolare secondo i criteri del regolamento comunale approvato con D.C.C. 30 del 30.03.2012 e valutabile in $30€ \times 30\% \times 27.300mq = 245.700€$



COMUNE DI SAN MARCELLO

PROVINCIA DI ANCONA

Tel. 0731/267014 - 267117 Fax 0731/267506

e-mail: comune.sanmarcello@provincia.ancona.it



FONDAZIONE "CITTÀ DI SENIGALLIA" RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

AMMINISTRAZIONE: via Pisacane, 32 - 60019 - Senigallia (AN) - tel. 071.60.294 - fax 071.79.39.713

RESIDENZA PROTETTA: via Cellini, 9/b - 60019 - Senigallia (AN) - tel. 071.79.24.170 - fax 071.79.13.810

e-mail: info@fondazionecittadisenigallia.it - p.e.c. : info@pec.fondazionecittadisenigallia.it

Sito Internet: www.fondazionecittadisenigallia.it

Codice Fiscale: 83000350427 - Partita IVA: 00764120424

La Fondazione

2.1 dichiara che ha pieno titolo alla sottoscrizione del presente protocollo di intesa, e di ciò se ne assume tutte le responsabilità che ne derivano, benché le proprietà oggetto di cessione al comune di San Marcello e di quelle oggetto di variante urbanistica siano intestate per 1/5 anche alla 'AZIENDA UNITA SANITARIA LOCALE N. 4;

2.2 cederà al comune l'area destinata al PEEP dal vigente PRG, con le procedure previste dal proprio Statuto, al corrispettivo totale ed onnicomprensivo di € 645.700 di cui € 400.000 in quattro annualità, da erogare a partire dalla data del compromesso di vendita, nonché € 245.700 quale contributo di perequazione per la nuova area edificabile;

2.3 autorizza il Comune all'immissione in possesso dell'area dopo l'approvazione definitiva della variante urbanistica in oggetto;

2.4 presenterà, non appena completato l'iter tecnico-burocratico di approvazione della variante al PRG, la richiesta di attuazione dell'area di proprietà con destinazione residenziale d'espansione, citata sopra, a mezzo di apposito piano di lottizzazione, con ciò dando attuazione al piano urbanistico generale e contribuendo allo sviluppo della frazione.

Si allegano:

relazione di stima area PEEP;

estralcio PRG vigente dell'area soggetta a trasformazione urbanistica;

estratto di mappa catastale.

San Marcello, 30.01.2014

per il comune di San Marcello

IL SINDACO

Pietro Rotoloni



per la Fondazione Città di Senigallia



ALL. N. 2

not. 14745/DG/ASUR del 24/05/2018

Il sottoscritto Dott. Alessandro Marini, Direttore Generale ASUR Marche,

DELEGA

l'Avv. Gabrio Rinaldi a rappresentarlo durante la seduta del Consiglio di Amministrazione della Fondazione "Città di Senigallia" prevista per il prossimo giovedì 31 maggio 2018 alle ore 15,00.

In fede,

Dr. Alessandro Marini

FONDAZIONE "CITTA' DI SENIGALLIA"
SENIGALLIA

31 MAG. 2018

Protocollo N. 594

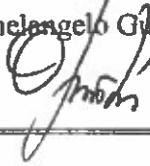
Cat. _____ Classe _____

Azienda Sanitaria Unica Regionale

Via Oberdan 2, 60122 Ancona C.F. e P.IVA 02175860424 tel.071/2911501 fax 071/2911500
sito internet www.asur.marche.it

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Dott. Michelangelo Guzzonato



Il Segretario
Dott. Francesco Costanzi



I Consiglieri:

Vice Presidente Alessandro Savini P

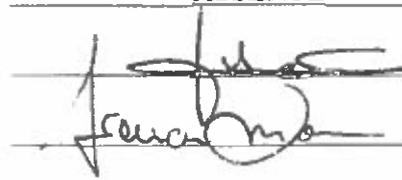


Consigliere Andrea Bacchiocchi A

ASSENTE

Consigliere Daniele Corinaldesi P

Consigliere Francesco Mancini P



Certificato di pubblicazione n. 22

La presente deliberazione, immediatamente esecutiva, viene pubblicata all'Albo Pretorio della Fondazione "Città di Senigallia", così come previsto dall'art. 18 dello Statuto dell'Ente.

Senigallia (AN), il 07.06.2018

Il Segretario
Dott. Francesco Costanzi

