



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

AVVISO PUBBLICO

CONVENZIONE URBANISTICA DEL 05.08.1974 - AREA PRODUTTIVA ARENA - IN LOCALITÀ' MONTECCHIO DI VALLEFOGLIA. RICOGNIZIONE DELLO STATO DI FATTO MEDIANTE FORMALE ACQUISIZIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI DELL'ART. 31 COMMI 21 E 22 DELLA LEGGE 23/12/1998 N. 448 ED EX ART 42 BIS DPR 327/01 (T.U. ESPROPRI)_

RICHIAMATA la Convenzione urbanistica relativa all'Area ARENA" del 05.08.1974 stipulata presso il notaio Marchionni Mario nella sede di Pesaro, Rep. 174343 registrata il 02.09.1974 al n. 12881;

RICHIAMATA la Convenzione **PER L'UTILIZZO E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PER SERVIZI DI PROPRIETA' PUBBLICA INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE "ARENA" A MONTECCHIO del 20.10.2000** stipulata presso il notaio Enrico Marchionni di Pesaro, Rep. 461310 registrata il 31.10.2000 al n. 1340;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 80 del 05.07.2016 ad oggetto **"APPROVAZIONE RELAZIONE AGGIORNATA VERIFICA IPOCATASTALE AREA DENOMINATA "ACEMA" SITA IN VIA TOSCANA FRAZIONE MONTECCHIO"**, con l'elenco dei lottizzanti allegato;

RICHIAMATA la determinazione n. 60 del 17.11.2016 ad oggetto: **"INDICAZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONI AREA INDUSTRIALE VIA TOSCANA"**, che con il presente atto viene integrata con l'identificazione delle singole particelle oggetto di cessione e con la loro specifica destinazione;

RICHIAMATA la determinazione n. 31 del 27.03.2017 ad oggetto: **INTEGRAZIONI ALLA DETERMINA N.60 DEL 17.11.2016 AD OGGETTO "INDICAZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONI AREA INDUSTRIALE VIA TOSCANA"**, nella quale viene inserito l'elenco dettagliato delle singole particelle oggetto di cessione con la loro specifica destinazione:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE [mq]	ZONA G1 [mq]	PARCHEGGIO [mq]	VERDE [mq]	STRADA [mq]
	1069	1337	1337			
	1071	531	293	238		
	1073	1233	723	378	132	
	243	500				500
	269	1250				1250
	270	4303	1228	440	445	2190
	276	37		37		
	282	840		840		
	287	15		15		
	288	1300				1300
	289	2686			2686	



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

4	295	518			518	
	297	501		501		
	303	1234			1234	
	304	404		404		
	307	3130		1910	405	815
	308	2857			2857	
	309	462			462	
	412	22			22	
	413	176			176	
	422	190			190	
	423	42			42	
	493	880	405			475
	497	592				592
	498	72				72
	500	514	96			418
	501	213			213	
	600	285	285			
	601	76	76			
	604	1204	1204			
	605	1775	1775			
	607	2068	2068			
	610	384		384		
	611	912				912
	614	290		168	122	
	615	1223	1223			
	616	973		494	479	
	617	367	64	194	109	
	618	1136	443	649	44	
	619	551				551
	620	1		1		
72	2335		1920	415		
621	5845	5845				
1070	308	308				
1076	239	239				
7	281	281		281		
	283	25			25	
	284	24		24		
	285	192			192	
	286	1513		1513		
	289	1319			1319	
	290	882		882		
293	570			570		
TOTALI		50617	17612	11273	10905	10827

COMUNE DI VALLEFOGLIA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0007639/2023 del 13/04/2023

Firmatario: LORENZO GAI



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	621	8	A/10	U	3,5 vani	€ 831,50
		10	A/2	2	6,5 vani	€ 604,25
		17	C/3	2	97 mq	€ 390,75
		22	C/1	3	38 mq	€ 1.183,41
		23	E/3			€ 5.034,00
		24	C/1	3	19 mq	€ 591,70
		25	A/10	U	22,5 vani	€ 5.345,33
		26	D/8			€ 7.064,00
		27	C/3	2	102 mq	€ 410,89
		1070		D/7		€ 525,00
	1076		D/7		€ 380,00	

Precisando che i fabbricati insistenti sulle particelle della zona G1, sono stati realizzati su terreni destinati ad opere di urbanizzazione secondaria e sono a tutti gli effetti da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria (Uffici comunali della Protezione Civile, area a servizio per parcheggi custoditi, distributore carburante, area lavaggio mezzi e mensa).

VISTE tutte le comunicazioni inoltrate ai lottizzanti dal 2013 al 2017, sia da questo ufficio tecnico che da parte del notaio Dario Colangeli di Montecchio, al fine di redigere gli atti per la cessione delle opere di urbanizzazione del comparto in oggetto di cui alla convenzione urbanistica stipulata il 05.08.1974 presso il notaio Enrico Marchionni di Pesaro Rep. 174343 e registrata a Pesaro il 02.09.1974 al n. 12881 vol. 224;

RICHIAMATI i seguenti atti sottoscritti da alcuni lottizzanti per la cessione delle opere di urbanizzazione:

1. CESSIONE DI AREE - SULLE QUALI INSISTONO OPERE DI URBANIZZAZIONE - A TITOLO GRATUITO IN ESECUZIONE ALLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NUOVA ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE P.4 SANT' ANGELO IN LIZZOLA - ORA VALLEFOGLIA - LOCALITA' ARENA_ stipulato il **22.09.2017** Repertorio n. 7609 Raccolta n. 6537 presso il notaio Colangeli di Montecchio
2. CESSIONE DI AREE - SULLE QUALI INSISTONO OPERE DI URBANIZZAZIONE - A TITOLO GRATUITO IN ESECUZIONE ALLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NUOVA ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE P.4 SANT' ANGELO IN LIZZOLA - ORA VALLEFOGLIA - LOCALITA' ARENA_ stipulato il **13.011.2017** Repertorio n. 7976 Raccolta n. 6850 presso il notaio Colangeli di Montecchio
3. CESSIONE DI AREE - SULLE QUALI INSISTONO OPERE DI URBANIZZAZIONE - A TITOLO GRATUITO IN ESECUZIONE ALLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NUOVA ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE P.4 SANT' ANGELO IN LIZZOLA - ORA VALLEFOGLIA - LOCALITA' ARENA_ stipulato il **20.11.2017** Repertorio n. 8012 Raccolta n. 6884 presso il notaio Colangeli di



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Montecchio

4. CESSIONE DI AREE - SULLE QUALI INSISTONO OPERE DI URBANIZZAZIONE - A TITOLO GRATUITO IN ESECUZIONE ALLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NUOVA ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE P.4 SANT' ANGELO IN LIZZOLA - ORA VALLEFOGLIA - LOCALITA' ARENA_ stipulato il **11.07.2018** Repertorio n. 9552 Raccolta n. 8175 presso il notaio Colangeli di Montecchio
5. CESSIONE DI AREE - SULLE QUALI INSISTONO OPERE DI URBANIZZAZIONE - A TITOLO GRATUITO IN ESECUZIONE ALLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NUOVA ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE P.4 SANT' ANGELO IN LIZZOLA - ORA VALLEFOGLIA - LOCALITA' ARENA_ stipulato il **22.11.2018** Repertorio n. 10416 Raccolta n. 8915 presso il notaio Colangeli di Montecchio

VISTO CHE rimangono ancora **proprietari / i loro eredi / aventi causa** delle aree di urbanizzazione del comparto i sotto elencati:

PROPRIETARI	tipo di proprietà	quota di proprietà catastale	quota di proprietà catastale	%
ANDREATINI CESARE	Proprieta'	22592/1000000	0,022592	2,2592%
BATTAGLINI NEVIO	Proprieta	254/1000000	0,000254	0,0254%
CAPUCCI FERDINANDO	Proprieta'	5426/1000000	0,005426	0,5426%
CARLONI QUARTINA	Usufrutto con diritto di accrescimento	3781/500000	0,007562	0,7562%
COMUNE DI VALLEFOGLIA	Proprieta'	86079/2000000	0,0430395	4,3040%
COMUNE DI VALLEFOGLIA	Proprieta'	2886996/60000000	0,0481166	4,8117%
COMUNE DI VALLEFOGLIA	Proprieta'	17951130/60000000	0,2991855	29,9186%
COMUNE DI VALLEFOGLIA	Proprieta'	2138780/60000000	0,035646333	3,5646%
COMUNE DI VALLEFOGLIA	Proprieta'	18208890/60000000	0,3034815	30,3482%
DEL PIVO ANTEO	Proprieta'	14115/1000000	0,014115	1,4115%
EUSEBI DELIO	Oneri comproprietario per	14348/1000000	0,014348	1,4348%
FATTORINI EZIO	Proprieta'	10950/1000000	0,01095	1,0950%
GIULINI CESARE	Proprieta'	71858/1000000	0,071858	7,1858%
ICLA INDUSTRIA LACCHE E AFFINI SPA	Proprieta'	48683/1000000	0,048683	4,8683%
IMMOBILIARE VAL DEL FOGLIA S R L	Proprieta'	15203/1000000	0,015203	1,5203%
MINZIONI ALESSANDRO	Proprieta'	34969/400000	0,0874225	8,7423%
MINZIONI MARIA	Proprieta'	34969/400000	0,0874225	8,7423%
MOBILIFICIO F.LLI BASSI DI BASSI PIERINO E GIANNINO	Proprieta'	14200/1000000	0,0142	1,4200%
ROSSI ARISTODEMO	Oneri proprieta' per	11662,9/1000000	0,0116629	1,1663%
SNC CIARONI E C	Proprieta'	22959/1000000	0,022959	2,2959%
ZENOBI ELVIO	Nuda proprieta'	7562/2000000	0,003781	0,3781%



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

ZENOBI FRANCESCA	Nuda proprietaria	7562/2000000	0,003781	0,3781%
------------------	-------------------	--------------	----------	---------

RICHIAMATA la comunicazione del 25.01.2023 prot. 1802 a tutti i comproprietari assieme al Comune di Vallefoglia (sopra in elenco) ad oggetto: **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO D1*/s – AREA ACEMA (VIA UMBRIA VIA MARCHE VIA LIGURIA) - COMUNICAZIONE ai COMPROPRIETARI;**

CONSIDERATO che:

1. nell'ambito delle verifiche l'ufficio Patrimonio di questo Comune ha accertato che le aree sopra elencate, non risultano ancora di **ESCLUSIVA** proprietà comunale, nonostante i n. 5 atti sopra richiamati e che dette aree dovevano essere già cedute all'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola, ora Vallefoglia, come stabilito dalla Convenzione urbanistica del 05.08.1974;
2. vi è riscontro documentale che le ditte interessate dalla Convenzione, o i loro aventi causa, non abbiano adempiuto completamente agli obblighi previsti in convenzione e ritenuto pertanto necessario procedere alla regolarizzazione del passaggio di proprietà di tutte le particelle e gli immobili sopra in elenco;
3. il possesso ultraventennale da parte del Comune di Sant'Angelo in Lizzola prima e Vallefoglia ora, dimostrato dalla continua manutenzione delle strade e delle aree verdi;

PRESO ATTO altresì del notevole lasso di tempo intercorso dalla stipula della convenzione stessa senza che siano state sollevate contestazioni alle ditte lottizzanti in merito alle urbanizzazioni realizzate;

VISTO l'art. 42bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. rubricato «*Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*», che consente all'Autorità espropriante di acquisire - con effetto non retroattivo - gli immobili le cui occupazioni siano avvenute in assenza di titolo, ovvero in forza di un titolo che non si sia perfezionato, o che sia stato annullato, purché sussista l'attualità e la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione del fondo;

VISTO inoltre l'art. 21 della Lg 448/1998, che prevede che in sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari;

DATO ATTO della persistenza dell'interesse pubblico concreto ed attuale alle opere realizzate con riferimento alle OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA destinate alla fruizione collettiva e non diversamente localizzabili;

DATO ATTO altresì della sussistenza dell'interesse pubblico concreto ed attuale con riferimento alla viabilità sopra citata in quanto non diversamente localizzabile per lo stretto nesso di collegamento e funzionale con il quartiere in cui è realizzata e con quelli limitrofi;

CONSIDERATO che:

1. di tutti i comproprietari sopra in elenco solo in 3 hanno risposto alla comunicazione inoltrata il 25.01.2023 e che tutti gli altri o sono eredi ignari, o sono società che hanno cessato l'attività da decenni;
2. è pertanto opportuno che l'Amministrazione, con **AVVISO PUBBLICO**, pubblicato per 60 giorni consecutivi all'Albo online e sulla pagina web del Comunale di Vallefoglia, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990, comunichi agli interessati diretti o indiretti, l'attivazione della procedura di ricognizione dello stato di fatto e l'intenzione **dell'Amministrazione comunale di dare compiuta attuazione alla convenzione**



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

urbanistica sopra citata mediante la formalizzazione dell'acquisizione gratuita delle aree adibite a strade, parcheggi e verde pubblico e degli immobili derivanti da urbanizzazione secondaria, da inserire rispettivamente al demanio stradale e al patrimonio indisponibile;

3. che nei 60 giorni di pubblicazione dell'AVVISO PUBBLICO, chi fosse contrario a detta acquisizione gratuita delle aree possa legittimamente manifestare le proprie osservazioni e motivazioni;
4. è quindi urgente acquisire le predette aree al fine di chiudere una convenzione scaduta da 40 anni ed eseguire, come legittimo proprietario tutte le manutenzioni necessarie;

Al SENSI degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990

RENDE NOTO

- CHE DALLA DATA ODIERNA E PER 60 GIORNI CONSECUTIVI i diretti proprietari, eredi, o aventi causa delle sopra elencate particelle assieme al Comune di Vallefoglia, possono formulare opposizione o osservazioni alla loro acquisizione gratuita al Patrimonio Comunale da parte dell'Amministrazione. Ciò a completamento della procedura già contemplata nella convenzione urbanistica del 05.08.1974.
- CHE il presente annuncio sarà pubblicata all'Albo Pretorio Comunale online, sul sito della Trasparenza nonché sulla pagina principale del sito web del Comune al seguente link:
<https://www.comune.vallefoglia.pu.it/>
- CHE decorsi i 60 giorni di pubblicazione senza che siano pervenute comunicazioni o motivate osservazioni da parte dei comproprietari dell'area, ai sensi dell'art. 31 comma 22 della Legge 448/1998 costituirà espresso FORMALE ASSENSO all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle sopra elencate aree.

Vallefoglia, 13.04.2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4°

Ing. Lorenzo Gai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28.12.00, n.445, del D.Lgs. 07.03.05, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI VALLEFOGLIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0007639/2023 del 13/04/2023
Firmatario: LORENZO GAI