



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

## AVVISO PUBBLICO

**CONVENZIONE URBANISTICA DEL 13.11.1985 A SEGUITO DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 22.03.1985 (EX COMUNE DI COLBORDOLO) - AREA AD USO RESIDENZIALE COMPARTO 8B IN LOCALITÀ' BOTTEGA - E SENTENZA DEL TAR MARCHE N. 939/2003 RELATIVA ALL'OBBLIGO DELLE SOCIETA' EDILBRUM SRL, MULAZZANI G&G SPA E CAMILLINI ERSILIO - E SUCCESSIVI AVENTI CAUSA - A CEDERE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. 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)\_**

PREMESSO che l'ex Comune di Colbordolo:

- Con delibera di C.C. n. **64 del 04.07.1984**, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione d'ufficio di una zona destinata dal PRG ad "**attrezzature urbane B/3 con aree per servizi**" in loc. Bottega e relativo schema di convenzione;

- Con delibera di C.C. n. **28 del 22.03.1985** il Consiglio Comunale, ha accolto parzialmente le osservazioni presentate da alcune ditte ed ha approvato definitivamente il piano di lottizzazione d'ufficio della zona destinata dal P.R.G." *attrezzature urbane B\3 con aree per servizi in località Bottega*" ed il relativo schema di convenzione;

- la **Convenzione Urbanistica** è stata stipulata presso il Notaio Riccardo Riccardi di Urbino - Rep. n. 17364 del **7.09.1985** e n. 17514 del **13.11.1985** -;

- la Convenzione stabiliva (art. 6) che i proprietari si obbligavano oltre alla cessione gratuita delle aree riservate ad intervento pubblico di **mq. 3161** a sostenere le spese di urbanizzazione primaria relative a tutte le opere necessarie secondo i progetti esecutivi che sarebbero stati approvati dall'A.C e precisamente: Opere di Urbanizzazione Primaria, quali strade, fognature, rete idrica, telefonica di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, rete distribuzione gas metano; per le opere di Urbanizzazione Secondaria era previsto il pagamento degli oneri relativi secondo i parametri vigenti al momento del ritiro delle concessioni o volendosi avvalere delle possibilità previste dall'art. 11, 1° comma delle L.10/77, relativamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, realizzare un'opera pubblica secondo il progetto approvato del Comune fini al concorso dell'importo degli oneri;

- il **26.05.1987**, con nota prot. 2881, è stato trasmesso all'Amministrazione Comunale il progetto esecutivo per l'attuazione delle sole opere da realizzare da parte di **F.Ili Mulazzani G & G. - Camillini Ersilio - da eseguire nell'ambito del 1° comparto**;

- il **26.05.1987**, con nota prot. 2882 è stato trasmesso all'Amministrazione Comunale il progetto esecutivo per l'attuazione delle sole opere da realizzare da parte di **F.Ili Mulazzani G & G. - Camillini Ersilio - da eseguire nell'ambito del 2° comparto**;

- Il **18.06.1987** è stata rilasciata la **C.E. n. 1104** alla ditta **V.P.L. di Lani Corrado & C** per la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale - angolo S.P. Urbinatate -Via Gramsci -

- Il **18.06.1987** è stata rilasciata la **C.E. n. 1106** alla **Soc. V.P.L di Lani Corrado & C. Mulazzani G & G., Eredi Mulazzani Giulio, Camillini Ersilio** relativamente alla

COMUNE DI VALLEFOGLIA  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0010710/2023 del 23/05/2023  
Firmatario: LORENZO GAI



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

## **realizzazione di opere di urbanizzazione primaria del centro civico- commerciale di Bottega – del 1° comparto;**

- Il **13.06.1988** è stata rilasciata la **C.E. n. 1219** all'impresa edile **Mulazzani Giuseppe & Girolamo** per la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e di servizio (angolo S.P. Urbinata -Via Tombari);

- Con delibera di G.M n. **233 del 05.07.1988** c'è stato il riconoscimento del carattere pubblico per gli spazi di contorno e distribuzione di volumi al piano interrato, p.t e 1° piano del fabbricato di cui alla C.E. n. 1219/88;

- il **21.10.1988** è stata rilasciata la C.E n. **1264** relativa alla **“variante al progetto del centro civico commerciale”**. La planimetria depositata evidenzia le destinazioni d'uso in essa previste.

- Con delibera di **C.C. n. 131 del 15.12.1988** è stata adottata la variante al piano al Piano particolareggiato dell'area alla quale è seguita poi la delibera di **C.C. n. 34 del 20.04.1989** di approvazione definitiva\_

- Con Delibera di G.C. n. 90 del 14.05.1998 il Comune ha deciso di proporre ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche per l'accertamento dell'obbligo della Ditta Edilbrum SRL a cedere al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla convezione del 1985;

- Il 06.08.2003 con sentenza n. **939/03** il T.A.R. MARCHE ha accolto il ricorso del Comune riconoscendo **l'obbligo delle parti intime, ciascuna per quanto di spettanza, a trasferire gratuitamente al Comune di Colbordolo la proprietà delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed alla realizzazione del centro civico nel contesto del piano di lottizzazione**”;

- il Comune, in data 12.12.2003 intima alle ditte EDILBRUM s.r.l e Mulazzani G & G. spa, ciascuna per quanto di spettanza, di provvedere alla cessione delle seguenti aree entro 30 gg:

1. Proprietà EDILBRUM s.r.l.: F. n. 6 mapp. 280-436-580-583-590-591-581-589-567-584-586-587-283-284 oltre a porzione dei mapp. 9 e 585 da frazionare (ora 1441 e 1439);
2. Mulazzani G & G. s.p.a: F.n.6 mapp. 282-578-582;

- Il 12.01.2004 la ditta Mulazzani G & G. spa comunica la propria disponibilità alla cessione delle aree di proprietà e che in tale sede si procederà allo svincolo della garanzia fidejussoria ancora pendente;

- Con atto di G.C. n. 128/05, poi rettificato con atto di G.C. n. 8 del 25/06 è stato conferito incarico legale per presentare ricorso al Tar Marche per ottenere dalla ditte proprietarie delle aree e OO.UU. del P.P. centro civico e commerciale di Bottega **la cessione coattiva delle stesse** in considerazione che con sentenza TAR Marche n. 939/2003 era stato riconosciuto l'obbligo di trasferirle al Comune;

- Il 06.11.2006 è stato depositato al TAR Marche il Ricorso nei confronti di S.G.C. s.r.l. (ex Edilbrum srl), in concordato preventivo, e Mulazzani G & G. spa, con il quale si richiedeva in applicazione dell'art. 2932 c.c. di pronunciare sentenza **“che produca gli effetti del contratto di trasferimento a titolo gratuito in favore del Comune di Colbordolo della proprietà dei terreni con le relative opere di urbanizzazione e di terreni senza opere ..... omissis... e per l'effetto ordinare la trascrizione della emananda sentenza “;**



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

**VISTO CHE** dal **06.11.2006** sono trascorsi 17 anni e ancora rimangono **proprietari o aventi causa** delle aree di urbanizzazione del **Comparto 8B** i sotto elencati:

CITTA' DI VALLEFOGLIA							
COMAPRTO EDIFICATORIO 8B - località BOTTEGA							
destinazione	SEZ.	FOGLIO	MAPP.	SUP.		%	proprietà'
				[mq]			
strade pubbliche	A	6	280	217	seminativo	1000/1000	(ex EDILBRUM, ex BRUPER SPA) - S.G.C. SRL
			436	945	seminativo	1000/1000	
			580	70	seminativo	1000/1000	
			583	228	seminativo	1000/1000	
			590	104	seminativo	1000/1000	
			591	70	seminativo	1000/1000	
			282	10	ente urbano	1000/1000	MULAZZANI G & G SPA
			283	147	ente urbano	1000/1000	
			284	22	ente urbano	1000/1000	
			578	28	ente urbano	1000/1000	
parceggi pubblici	A	6	1441	588	seminativo	1000/1000	(ex EDILBRUM, ex BRUPER SPA) - S.G.C. SRL
			567	788	seminativo	1000/1000	
			581	7	seminativo	1000/1000	
			1439	96	seminativo	1000/1000	
			589	142	seminativo	1000/1000	
urbaniz. II	A	6	582	58	seminativo	1000/1000	MULAZZANI G & G SPA
			584	1229	seminativo	1000/1000	(ex EDILBRUM, ex BRUPER SPA) - S.G.C. SRL
			586	166	seminativo	1000/1000	
			587	1879	seminativo	1000/1000	

**CONSIDERATO** che:

- vi è riscontro documentale che le ditte interessate dalla Convenzione, o i loro aventi causa, non abbiano adempiuto 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;
- con la sentenza 06.08.2003 n. **939/03** il TAR Marche ha accolto il ricorso del Comune riconoscendo **l'obbligo delle parti intimiate, ciascuna per quanto di spettanza, a trasferire gratuitamente al Comune di Colbordolo la proprietà delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed alla realizzazione del centro civico nel contesto del piano di lottizzazione** – procedimento mai avvenuto;
- il possesso ultraventennale da parte del Comune di Colbordolo/Vallefoglia delle particelle sopra descritte e della loro continua manutenzione sia per le strade che per le aree verdi;

**PRESO ATTO** altresì del notevole lasso di tempo intercorso dalla stipula della convenzione e dalla sentenza del TAR del 06.08.2003;

**VISTO** l'art. 42bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. rubricato «Utilizzazione senza titolo di



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

*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. è 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 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;
2. 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;
3. 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 **13.11.1985** e supportata dalla sentenza TAR Marche n. 939/03 del 06.08.2003.
- 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/>

COMUNE DI VALLEFOGLIA  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0010710/2023 del 23/05/2023  
Firmatario: LORENZO GAI



# CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

**SETTORE 4**

**URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI**

- 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, 23.05.2023

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.0010710/2023 del 23/05/2023
Firmatario: LORENZO GAI