



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

L'anno **duemilaventi** il **ventuno** del mese **Maggio** alle ore 15:00, nei modi voluti dalle vigenti disposizioni Comune di Fabriano si è riunito il Consiglio Comunale in videoconferenza, secondo le modalità previste nella disposizione della Presidente del Consiglio Comunale del 28/04/2020 (prot. n. 14510/2020), per trattare gli argomenti di cui all'ordine del giorno diramato ai singoli consiglieri con avviso in data prot. N. 16081 del 15/05/2020;

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI ,VALORIZZAZIONI ED ACQUISIZIONI PER L'ANNO 2020 - APPROVAZIONE**

Atto nr. **15**

| Nome                | Funzione    | Presente | Nome                | Funzione    | Presente |
|---------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|----------|
| SANTARELLI GABRIELE | Sindaco     | si       | PASSARI GUIDO       | Consigliere | si       |
| SANTARELLI STEFANIA | Consigliere | si       | MANCINI CLENIO      | Consigliere | si       |
| TOBALDI GIUSEPPINA  | Presidente  | si       | CESARONI EURO       | Consigliere | si       |
| LA ROVERE GUIDO     | Consigliere | si       | BALDUCCI GIOVANNI   | Consigliere | si       |
| MARANI ROBERTO      | Consigliere | si       | CROCETTI MICHELE    | Consigliere | si       |
| STAZI ROBERTA       | Consigliere | si       | STROPPIA RENZO      | Consigliere | si       |
| ROMANI ANDREA       | Consigliere | si       | PALLUCCA BARBARA    | Consigliere | si       |
| TISI MONICA         | Consigliere | si       | ARTECONI VINICIO    | Consigliere | si       |
| GIORDANO WILLIAM    | Consigliere | si       | GIOMBI ANDREA       | Consigliere | si       |
| BETTI ALESSIO       | Consigliere | si       | CINGOLANI VANIO     | Consigliere | si       |
| PALAZZI CLAUDIA     | Consigliere | no       | SCATTOLINI VINCENZO | Consigliere | si       |
| ROSSI PAOLO         | Consigliere | si       | STROPPIA OLINDO     | Consigliere | si       |
| MARINUCCI SARA      | Consigliere | si       |                     |             |          |

Consiglieri assegnati n.25

Consiglieri collegati simultaneamente in videoconferenza n. 24

Scrutatori: STAZI ROBERTA, MANCINI CLENIO, STROPPIA OLINDO

Presiede l'adunanza **Giuseppina Tobaldi** in qualità di PRESIDENTE ed assiste il Segretario Generale **Avv. Vania Ceccarani**.

La seduta è **pubblica**.

Assistono, collegati in videoconferenza, per relazionare sugli argomenti di competenza dei rispettivi assessorati e senza diritto di voto gli assessori: LUPINI SIMONA, ARCIONI IOSELITO, PAGNONCELLI BARBARA, PASCUCCI CRISTIANO, BOLZONETTI FRANCESCO



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

(Proposta n. 12 del 01/04/2020)

**Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI ,VALORIZZAZIONI ED ACQUISIZIONI PER L'ANNO 2020 - APPROVAZIONE**

#### IL DIRIGENTE

Premesso che :

- l'art. 58 comma 1 del D.L. n. 112 del 25.06.2008 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", così come modificato dalla legge di conversione n. 133 del 06.08.2008 e da successive modifiche, stabilisce che: *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali ( ... ) ciascuno di essi con delibera dell'organo di Governo individua redigendo apposito elenco ( ... ) i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione ( ... )".* I commi successivi al suddetto art. 58, nella versione attuale, proseguono stabilendo, fra l'altro, che: *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione ( ... ) del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili (....) (.... ) Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge "*.
- Sono stati individuati i beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, riportati nell'allegato "A" alla presente deliberazione, e quindi suscettibili di dismissione/valorizzazione.
- E' stato individuato l'elenco degli immobili da acquisire ritenuti di interesse per l'Ente, riportati anch'essi nell'allegato "A".
- L'allegato "A" è composto dalle seguenti tabelle:
  - Tabella 1: elenco alienazioni fabbricati anno 2020
  - Tabella 2: elenco alienazione terreni anno 2020
  - Tabella 3: elenco immobili da valorizzare mediante concessione in uso (locazione/concessione/comodato) 2020;
  - Tabella 4: elenco acquisizioni anno 2020



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

Considerato che diverse tornate d'asta esperite negli anni sono andate deserte e visto il perdurare della crisi economica in atto, nello spirito di favorire la ripresa delle imprese commerciali si ritiene opportuno ricalcolare gli importi dei canoni di locazione degli immobili comunali da valorizzare sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate come da D. Lgs. n. 300 del 30.7.1999 considerate altresì le buone condizioni in cui versano gli immobili e la loro centrale ubicazione. Il calcolo del canone di locazione da porre a base di gara è stato calcolato applicando il valore massimo della locazione (€/mq x mese) per la zona del Centro Storico del Comune di Fabriano con destinazione commerciale.

Inoltre :

- inserire nell'Allegato "A" alla Tabella 3 : "valorizzazione immobili mediante concessione in uso (locazione/concessione/comodato)" l'immobile comunale sito presso il Centro Commerciale "Il Gentile" tornato nella disponibilità del Comune dopo il trasferimento dell'Agenzia delle Entrate presso l'immobile "ex scuola Fermi", il canone di locazione da porre a base di gara verrà determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate per la zona e la destinazione corrispondente relativa al Comune di Fabriano
- inserire nell'Allegato "A" alla Tabella 3 : "valorizzazione immobili mediante concessione in uso (locazione/concessione/comodato)" l'allegato **ELENCO IMMOBILI** comprendente l'elenco degli immobili comunali, distinti in fabbricati rurali e terreni agricoli, attualmente concessi in uso all'AGRICOM srl, società partecipata comunale, a seguito di contratto di servizio Rep. n .6814. del 30.06.2006, elenco estrapolato dai dati dell'inventario dei beni immobili gestito dalla GIES srl (ditta incaricata da questo Comune alla elaborazione, gestione ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili)

Con riferimento a detti immobili, considerata la situazione della società partecipata che si trova in stato di liquidazione, considerato altresì che è stata trasmessa all'Amministrazione comunale, da parte del liquidatore Dott. Mauro Uffizialetti, una ipotesi di definizione della liquidazione mediante cessione della azienda, previa procedura di evidenza pubblica, è necessaria l'espressione di volontà da parte del Comune di Fabriano, socio unico della Agricom srl, nel mettere a disposizione gli immobili di proprietà comunale a servizio dell'azienda mediante stipula di contratto di affitto di fondo rustico previa determinazione del valore di affitto degli immobili

A tal fine si precisa che:

il valore dei terreni è stato calcolato facendo riferimento alla Banca dati dei valori fondiari riportati nell'annuario dell'agricoltura italiana che per la nostra Regione per i seminativi nell'alta collina di Ancona prevede un canone annuo minimo di € 120,00 all'ettaro Verificato che gli ettari da cedere in locazione sono all'incirca 160 si avrà un importo di € 19.200,00 annuo (Ha 160 x € 120,00/anno = € 19.200,00/ anno .

A questo importo dovrà essere aggiunto:

- il canone annuo per la locazione **dell'abitazione di tipo economico (A/3)** insistente sul mappale 188 sub 2 del foglio 58 nell'importo annuo di € 3.384,00 pari ad € 282,00 mensili; il criterio per il canone di locazione da porre a base di gara è stato determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate per la zona Extraurbana Zona Agricola e Frazioni minori



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

del Comune di Fabriano facendo la media tra il valore di locazione minimo mensile ( € 1,4/mq) e il valore massimo (€ 1,9/mq) per le abitazioni di tipo economico = € 1,65/mqxmese ( mq 171 x € 1,65 = € 282,00 x 12 = € 3.384,00)

- il canone annuo del **piano terra** del mappale 188 sub 3 del Foglio 58 destinato a magazzino (**ex locali fattoria didattica**) di complessivi mq 197 nell'importo di € 2.127,60 pari ad € 177,30 mensili
- il canone annuo per la locazione della **stalla** insistente sul mappale 188 sub 3 del Foglio 58 di mq 879 nell'importo di € 9.493,20 pari ad € 791,10 mensili
- il canone annuo per la locazione del **fienile** insistente sul mappale 188 sub 3 del Foglio 58 di mq 1.013 nell'importo di € 10.940,40 pari ad € 911,70 mensili
- il canone annuo per la locazione dell'immobile denominato **porcilaia** insistente sul mappale 188 sub 3 del foglio 58 di mq 138 nell'importo di € 1.490,40 pari ad € 124,20 mensili

Si precisa che per questi ultimi immobili (locali ex fattoria didattica, stalla, fienile e porcilaia) non esistono parametri di mercato per calcolare una stima, così come spiegato dalla Associazione di categoria nella fattispecie la Coldiretti di Fabriano, la quale ha spiegato che i fabbricati rurali facendo parte della colonia agricola di riferimento hanno un estimo catastale pari a zero e che comunque, sebbene scorporati dai terreni ed ora per legge accatastati, il loro valore di mercato è inesistente in quanto non si possono distaccare dall'azienda agricola cioè sono funzionali ad essa; lo stesso giudizio è stato confermato dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto si è giunti a conclusione che il criterio più equo per determinare il canone di locazione da porre a base di gara, fosse quello determinato sulla base del valore minimo mensile pari ad € 0,9/mq stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate per la zona Extraurbana Zona Agricola e Frazioni minori del Comune di Fabriano per gli immobili con destinazione produttiva

Inoltre, si dovrà aggiungere il costo per la costituzione del diritto di superficie dell'impianto fotovoltaico di potenza 95,80 Kwp, installato da Agricom su gli immobili distinti a catasto al Foglio 58 mappale 188 sub 3 accessori agricoli (stalla e fienile ).

La stima del diritto di superficie (Vds) è stata calcolata applicando la seguente formula:

$$Vds = R * q^n - 1 / r * q^n \text{ dove :}$$

R = reddito netto medio annuo = € 6.700,00

r = saggio di capitalizzazione = 2,45%

n = numero di anni del diritto di superficie = 20

q = 1+r = 1.025

$q^n = 1,6227$

$$Vds = € 6.700,00 \times 0,6227 / 0,0245 = € 104.942,40$$

**Vds = € 5.247,12 all'anno**



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

Si precisa che il diritto di superficie è stato calcolato su una durata di anni 20 (cioè dalla sua installazione nel 2010 fino alla sua estinzione nel 2030) per cui il nuovo gestore dovrà pagare il diritto da quando viene costituito per anni 10 (fine convenzione con GSE) e dovrà inoltre provvedere alla rimozione e smaltimento dell'impianto a fine vita operativa nonché a sostenere tutti i costi necessari per tali lavori ed operazioni.

Si ricorda infine, che è stato costituito vincolo di destinazione a "stalla e fienile" a favore della Regione Marche e per la durata di anni 10 (2012/2022) sull'immobile distinto a catasto al foglio 58 mappale 188 sub 3

In conclusione:

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| <b>TERRENI</b>                                    | € 120,00/ ettaro/anno                        | € 19.200,00        |
| <b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) MQ 171</b>  | mq 171 x € 1,65 = € 282,00 mensili x 12 mesi | € 3.384,00         |
| <b>PIANO TERRA (EX LOCALI FATTORIA DIDATTICA)</b> | mq 197 x € 0,9 = € 177,30 mensili x 12 mesi  | € 2.127,60         |
| <b>STALLA</b>                                     | mq 879 x € 0,9 = € 791,10 mensili x 12 mesi  | € 9.493,20         |
| <b>FIENILE</b>                                    | mq 1.013 x € 0,9 = € 911,70 mensili x 12     | € 10.940,40        |
| <b>PORCILAIA</b>                                  | mq 138 x € 0,9 = € 124,20 mensili x 12       | € 1.490,40         |
| <b>DIRITTO DI SUPERFICIE</b>                      | € 5.247,12 l'anno                            | € 5.247,12         |
|   | <b>TOTALE</b>                                | <b>€ 51.882,72</b> |

il valore economico annuo, a corpo, dei terreni, accessori agricoli e diritto di superficie per impianto fotovoltaico, da porre a base di gara sarà di **€ 51.882,72**

Il contratto avrà la durata di anni 15 (affitto ordinario) che in mancanza di disdetta di una delle parti almeno un anno prima della scadenza del contratto, si intende tacitamente rinnovato per il periodo minimo di 15 anni così come stabilito dalla Legge 3 maggio 1982 n.203 art. 2 e art.4 .

Il contratto dovrà inoltre prevedere che sarà a carico dell'affittuario:

- l'accollo del mutuo rimanente per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

- provvedere alla rimozione e smaltimento dell'impianto fotovoltaico a fine vita operativa nonché a sostenere tutti i costi necessari per tali lavori ed operazioni.
- le spese di rogito e registrazione di affitto di fondo rustico
- le spese per il rogito, registrazione e trascrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie
- l'eventuale spesa, se necessaria, per la variazione della rendita catastale dell'immobile dove insiste l'impianto fotovoltaico ( come da Circolare 36/E del 2013 dell'Agenzia delle Entrate - 2.1 paragrafo secondo capoverso )

#### Dato atto che:

- l'importo totale del valore a base d'asta relativo all'alienazione dei fabbricati è pari ad **€ 997.287,86**
- l'importo totale del valore a base d'asta relativo all'alienazione dei terreni è pari ad **€ 341.554,72**
- l'importo previsto per le acquisizioni è pari ad **€ 4.509,94**

Dato atto altresì, che la documentazione tecnica relativamente al Piano delle alienazioni, valorizzazioni e acquisizioni per l'anno 2020 predisposta dal Servizio Manutenzione aree demaniali, Impianti sportivi e Protezione civile è depositata agli atti del Servizio medesimo.

Verificato che i seguenti immobili, inseriti nel Piano delle Alienazioni 2020 potranno essere alienati previo il nulla osta, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali per la Regione Marche:

- Ex scuola elementare comprensiva di abitazione in Frazione Sant'Elia identificato al Foglio 6 mappale 699
- Porzione di fabbricato urbano ex-lavatoio sito in Fabriano fraz. Albacina, identificato all'urbano al foglio 159, particella 987
- Edificio sito nella frazione di San Donato n. 25 e n. 25/B distinto al Catasto Fabbricati al foglio n. 20 mappale n. 39 subalterno n. 2.
- Immobile sito in Fabriano in via Balbo distinto al catasto al Foglio 136 mappale 1219 sub 3 denominato "Circolo Gentile"
- Immobile sito in Frazione Marischio, 20 ex sede della Croce Rossa

#### Considerato che:

- per quanto riguarda le alienazioni, trattasi di immobili non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali utili ad acquisire risorse finanziarie per lo svolgimento delle attività dell'Ente.
- per quanto riguarda le acquisizioni gratuite, trattasi di beni che vanno ad incrementare il patrimonio dell'Ente da destinare a fini istituzionali e/o di pubblico interesse.



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

Richiamato l'allegato "A" che costituisce parte integrante del presente atto e contenente l'elenco dei beni oggetto di alienazione, valorizzazione ed acquisizione, nonché l'allegato 1 comprendente i "terreni e i fabbricati rurali" concessi in uso ad AGRICOM srl, società partecipata comunale, mediante contratto di servizio

#### Ritenuto pertanto:

- di condividere ed approvare i contenuti degli elaborati costituenti l'allegato "A", in quanto rispondenti alle finalità della Legge n. 133/2008.
- di approvare il piano delle alienazioni, valorizzazioni e delle acquisizioni per l'anno 2020, di cui all'allegato "A" al presente atto.

#### Visto:

- il vigente Regolamento di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Fabriano che all'articolo n. 9 dispone :
  - *il piano annuale delle valorizzazioni ed alienazioni va redatto ai sensi della dell'art.58 del D.L. 25/06/2008 n.112, convertito in Legge n°133 del 06/08/2008, approvato dal Consiglio Comunale ed allegato al Bilancio di Previsione;*
  - *l'inserimento di un'immobile nel piano delle alienazioni ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatte salve le procedure dovute in presenza di beni soggetti alla verifica di sussistenza dell'interesse storico artistico, o già vincolati;*
  - *il Consiglio Comunale con proprio provvedimento motivato, è legittimato ad apportare modifiche al piano annuale delle alienazione e valorizzazioni;*

***Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 31.03.2020 dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni immobili comunali per l'anno 2020***

#### Visto:

- il vigente Regolamento delle compravendite immobiliari del Comune di Fabriano approvato con Deliberazione Consiliare n. 158 del 21/12/2004
- il vigente Statuto comunale.
- l'art.58 del D.L. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i.
- il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.

DATO ATTO CHE Ai sensi dell'art.147-bis c. 1 D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, si attesta che sulla presente proposta deliberativa è stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e contabile con riferimento al rispetto



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa / entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore.

VISTI i pareri FAVOREVOLI di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Ciò premesso, per le motivazioni esposte

#### PROPONE

1. Di ritenere la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di approvare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del Decreto Legge 25.06.2008 n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n.133, il Piano delle alienazioni, valorizzazioni ed acquisizioni per l' anno 2020 così come costituito con gli elenchi di cui all'allegato "A" e con l'allegato 1) .
3. Di ricalcolare gli importi dei canoni di locazione degli immobili comunali da valorizzare sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate. Il calcolo del canone di locazione da porre a base di gara è stato calcolato applicando il valore massimo della locazione (€/mq x mese) per la zona del Centro Storico del Comune di Fabriano con destinazione commerciale .
4. Di inserire nell'Allegato "A" alla Tabella 3 : " valorizzazione immobili mediante concessione in uso (locazione/concessione/comodato)" :
  - l'immobile comunale sito presso il Centro Commerciale "Il Gentile" tornato nella disponibilità del Comune dopo il trasferimento dell'Agenzia delle Entrate presso l'immobile "ex scuola Fermi" il cui canone di locazione verrà determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate;
  - inserire nell'Allegato "A" alla Tabella 3 : " valorizzazione immobili mediante concessione in uso (locazione/concessione/comodato)" l'allegato **ELENCO IMMOBILI** comprendente l'elenco degli immobili comunali, distinti in fabbricati rurali e terreni agricoli, attualmente concessi in uso all'AGRICOM srl, società partecipata comunale, a seguito di contratto di servizio Rep. n .6814. del 30.06.2006, elenco estrapolato dai dati dell'inventario dei beni immobili gestito dalla GIES srl (ditta incaricata da questo Comune alla elaborazione, gestione ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili)

Con riferimento a detti immobili, considerata la situazione della società partecipata che si trova in stato di liquidazione, considerato altresì che è stata trasmessa all'Amministrazione comunale, da parte del liquidatore Dott. Mauro Uffizialetti, una ipotesi di definizione della liquidazione mediante cessione della azienda, previa procedura di evidenza pubblica, è necessaria l'espressione di volontà da parte del Comune di Fabriano, socio unico della Agricom srl, nel mettere a disposizione gli immobili di proprietà comunale a servizio dell'azienda mediante stipula di contratto di affitto di fondo rustico previa determinazione del valore di affitto degli immobili





# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

**5.** Il valore di affitto annuo, a corpo, dei terreni, accessori agricoli e diritto di superficie per impianto fotovoltaico, da porre a base di gara è di **€ 51.882,72 così determinato :**

- il valore dei terreni concessi ad Agricom è stato calcolato facendo riferimento alla Banca dati dei valori fondiari riportati nell'annuario dell'agricoltura italiana che per la nostra Regione per i seminativi nell'alta collina di Ancona prevede un canone annuo minimo di € 120,00 all'ettaro e verificato che gli ettari da cedere in locazione sono all'incirca 160 si avrà un importo di € 19.200,00 annuo (Ha 160 x € 120,00/anno = € 19.200,00/ anno .

all'importo del valore dei terreni si dovrà aggiungere:

- il canone annuo per la locazione **dell'abitazione di tipo economico (A/3)** insistente sul mappale 188 sub 2 del foglio 58 nell'importo annuo di € 3.384,00 pari ad € 282,00 mensili; il criterio per il canone di locazione da porre a base di gara è stato determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate per la zona Extraurbana Zona Agricola e Frazioni minori del Comune di Fabriano facendo la media tra il valore di locazione minimo mensile ( € 1,4/mq) e il valore massimo (€ 1,9/mq) per le abitazioni di tipo economico = € 1,65/mqxmese ( mq 171 x € 1,65 = € 282,00 x 12 = € 3.384,00)

- il canone annuo del **piano terra** del mappale 188 sub 3 del Foglio 58 destinato a magazzino (**ex locali fattoria didattica**) di complessivi mq 197 nell'importo di € 2.127,60 pari ad € 177,30 mensili

- il canone annuo per la locazione della **stalla** insistente sul mappale 188 sub 3 del Foglio 58 di mq 879 nell'importo di € 9.493,20 pari ad € 791,10 mensili

- il canone annuo per la locazione del **fienile** insistente sul mappale 188 sub 3 del Foglio 58 di mq 1.013 nell'importo di € 10.940,40 pari ad € 911,70 mensili

- il canone annuo per la locazione dell'immobile denominato **porcilaia** insistente sul mappale 188 sub 3 del foglio 58 di mq 138 nell'importo di € 1.490,40 pari ad € 124,20 mensili

Si precisa che per questi ultimi immobili (locali ex fattoria didattica, stalla, fienile e porcilaia) non esistono parametri di mercato per calcolare una stima, così come spiegato dalla Associazione di categoria nella fattispecie la Coldiretti di Fabriano, la quale ha spiegato che i fabbricati rurali facendo parte della colonia agricola di riferimento hanno un estimo catastale pari a zero e che comunque, sebbene scorporati dai terreni ed ora per legge accatastati, il loro valore di mercato è inesistente in quanto non si possono distaccare dall'azienda agricola cioè sono funzionali ad essa e lo stesso giudizio è stato confermato dall' Agenzia delle Entrate, pertanto il criterio ritenuto più equo per determinare il canone di locazione da porre a base di gara, è stato quello determinato sulla base del valore minimo mensile pari ad € 0,9/mq stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - della Agenzia della Entrate per la zona Extraurbana Zona Agricola e Frazioni minori del Comune di Fabriano per gli immobili con destinazione produttiva

- costo per la costituzione del diritto di superficie dell'impianto fotovoltaico di potenza 95,80 Kwp, installato da Agricom su gli immobili distinti a catasto al Foglio 58 mappale 188 sub 3 accessori agricoli (stalla e fienile ). La stima del diritto di superficie (Vds) è stata calcolata applicando la seguente formula:

$$4) \quad Vds = R * q^n - 1 / r * q^n \quad \text{dove :}$$



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

R = reddito netto medio annuo = € 6.700,00

r = saggio di capitalizzazione = 2,45%

n = numero di anni del diritto di superficie = 20

$q = 1 + r = 1.025$

$q^n = 1,6227$

$Vds = € 6.700,00 \times 0,6227 / 004 = € 104.942,40$

**Vds = € 5.247,12 all'anno**

Si precisa che il diritto di superficie è stato calcolato su una durata di anni 20 (cioè dalla sua installazione nel 2010 fino alla sua estinzione nel 2030) per cui il nuovo gestore dovrà pagare il diritto da quando viene costituito per anni 10 (fine convenzione con GSE) e dovrà inoltre provvedere alla rimozione e smaltimento dell'impianto a fine vita operativa nonché a sostenere tutti i costi necessari per tali lavori ed operazioni.

Si ricorda altresì che è stato costituito vincolo di destinazione a "stalla e fienile" a favore della Regione Marche e per la durata di anni 10 (2012/2022) sull'immobile distinto a catasto al foglio 58 mappale 188 sub 3

In conclusione:

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| <b>TERRENI</b>                                    | € 120,00/ ettaro/anno                        | € 19.200,00 |
| <b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) MQ 171</b>  | mq 171 x € 1,65 = € 282,00 mensili x 12 mesi | € 3.384,00  |
| <b>PIANO TERRA (EX LOCALI FATTORIA DIDATTICA)</b> | mq 197 x € 0,9 = € 177,30 mensili x 12 mesi  | € 2.127,60  |
| <b>STALLA</b>                                     | mq 879 x € 0,9 = € 791,10 mensili x 12 mesi  | € 9.493,20  |
| <b>FIENILE</b>                                    | mq 1.013 x € 0,9 = € 911,70 mensili x 12     | € 10.940,40 |
| <b>PORCILAIA</b>                                  | mq 138 x € 0,9 = € 124,20 mensili x 12       | € 1.490,40  |



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

|                               |           |                   |                    |
|-------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|
| <b>DIRITTO<br/>SUPERFICIE</b> | <b>DI</b> | € 5.247,12 l'anno | € 5.247,12         |
|                               |           | <b>TOTALE</b>     | <b>€ 51.882,72</b> |

**6.** Il contratto di affitto di fondo rustico dovrà essere stipulato per la durata di anni 15 (affitto ordinario) che in mancanza di disdetta di una delle parti almeno un anno prima della scadenza del contratto, si intende tacitamente rinnovato per il periodo minimo di 15 anni così come stabilito dalla Legge 3 maggio 1982 n.203 art. 2 e art.4 .

Il contratto dovrà inoltre prevedere a carico dell'affittuario:

- l'accollo del mutuo rimanente per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico
- provvedere alla rimozione e smaltimento dell'impianto fotovoltaico a fine vita operativa nonché a sostenere tutti i costi necessari per tali lavori ed operazioni.
- le spese di rogito e registrazione di affitto di fondo rustico
- le spese per il rogito, registrazione e trascrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie
- l'eventuale spesa, se necessaria, per la variazione della rendita catastale dell'immobile dove insiste l'impianto fotovoltaico ( come da Circolare 36/E del 2013 dell'Agenzia delle Entrate - 2.1 paragrafo secondo capoverso )

**7.** Dato atto altresì che la documentazione tecnica relativamente al Piano delle alienazioni, valorizzazioni e acquisizioni per l'anno 2020 predisposta dal Servizio Manutenzione aree demaniali, Impianti sportivi e Protezione civile è depositata agli atti del Servizio medesimo.

**8.** Di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

**9.** Di dare atto che gli elenchi di cui all'allegato "A", Tabella 1 e Tabella 2, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'articolo n. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

**10.** Di dare atto contro l'iscrizione del bene nell'elenco di cui al punto 2 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

**11.** Di subordinare l'alienazione degli immobili descritti nell'allegato "A" Tabella n. 1 distinti con i numeri 1,3,4,5 e 11 alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale di cui agli art. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e in caso di sussistenza di tale interesse, all'ottenimento della necessaria autorizzazione alla vendita da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali per la Regione Marche.

**12.** Di dare atto che l'importo a base d'asta degli immobili da alienare riportati nella Tabella n. 1 ( € 997.287,86) e nella Tabella n. 2 (€ 341.554,72) dell'allegato "A" per l'esercizio finanziario



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

**2020, ammonta complessivamente ad € 1.338.842,58** in ogni caso è fatta salva la conferma degli importi relativi agli immobili descritti nella tabella 1 e distinti con i numeri 1,3,4,5 e 11 assunti con riserva in attesa del nulla osta ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004 da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali per la Regione Marche.

**13.** Di dare atto che per gli immobili da acquisire riportati nella Tabella 4 dell'allegato "A" del presente deliberato, si provvede a finanziare la relativa spesa di **€ 4.509,94** con i proventi derivanti dalla trasformazione di aree dal diritto di superficie in diritto di piena proprietà, spesa che sarà impegnata con successiva Determinazione del Responsabile del Servizio a seguito dell'approvazione del Bilancio per l'Esercizio Finanziario per l'anno 2020.

**14.** Di dare atto che gli immobili elencati nell'allegato "A" non comportano varianti allo strumento urbanistico.

**15.** Di disporre la pubblicazione del Piano suddetto all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet del comune ai fini di dare allo stesso la massima pubblicità.

**16.** Di dare atto che il Piano delle alienazioni, valorizzazioni ed acquisizioni approvato costituirà allegato del Bilancio di previsione

**17.** Dare atto che ai sensi del vigente Regolamento di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune, il Consiglio Comunale con proprio provvedimento motivato, è legittimato ad apportare modifiche al piano annuale delle alienazione e valorizzazioni.

**18.** Di dare atto che la spesa oggetto del presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti del Bilancio, nonché con le regole della Finanza Pubblica.

**19.** Di incaricare i competenti settori comunali ad adottare i conseguenti provvedimenti per l'esecuzione della presente deliberazione.

**20.** Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio.

**21.** Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.n.267/2000

Il Dirigente

Ing. Vincenzo Capaldo

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

Illustra la proposta l'Assessore Cristiano Pascucci;

Intervengono i consiglieri Barbara Pallucca, Giovanni Balducci, Vinicio Arteconi, Renzo Stroppa;

Replicano per chiarimenti e precisazioni gli Assessori Cristiano Pascucci e Francesco Bolzonetti, il dirigente Vincenzo Capaldo, il Presidente del Collegio dei Revisori dott. Daniel Paoloni e il Sindaco Gabriele Santarelli;

La consigliera Barbara Pallucca propone un emendamento alla proposta di deliberazione come di seguito riportato:

<<al posto di "elenco immobili da alienare" "prosegue tabella 3 elenco immobili da valorizzare">>

Il Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio ing. Vincenzo Capaldo e la dirigente dei Servizi Finanziari Dott.ssa Immacolata De Simone, che assistono alla seduta in collegamento simultaneo, confermano i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile in merito all'emendamento proposto dalla consigliera Pallucca;

La Presidente Giuseppina Tobaldi, dopo averne dato lettura, pone in votazione l'emendamento proposto dalla Consigliera Barbara Pallucca, la votazione riporta il seguente esito: consiglieri presenti n. 24, consiglieri votanti n. 23 (consigliere Vinicio Arteconi risulta assente dal collegamento), 23 voti favorevoli, 0 contrari, 0 astenuti), espressi mediante appello nominale, **l'emendamento viene approvato**;

Intervengono l'Assessore Cristiano Pascucci, la consigliera Barbara Pallucca e il Sindaco Gabriele Santarelli;

In assenza di ulteriori interventi la Presidente Giuseppina Tobaldi pone in votazione la proposta iscritta all'ordine del giorno, nel testo emendato;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**ESAMINATA** la sopra riportata proposta di deliberazione ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI ,VALORIZZAZIONI ED ACQUISIZIONI PER L'ANNO 2020 - APPROVAZIONE";

Visto l'art. 42 del T.U.E.L.. n.267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della suddetta legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile, che allegati alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

Acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti;

Preso atto che la proposta di Deliberazione è stata esaminata dalla 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare nella Seduta congiunta del 12/05/2020;

Preso Atto degli interventi come da trascrizione integrale su supporto digitale custodita agli atti della Segreteria, a supporto documentale e probatorio dello svolgimento di seduta;

**CON IL SEGUENTE ESITO DELLA VOTAZIONE:** consiglieri presenti n. 24, consiglieri votanti n. 22 (Vinicio Arteconi, Michele Crocetti non risultano collegati), 15 voti favorevoli, 7 contrari (Giovanni Balducci, Renzo Stroppa, Barbara Pallucca, Andrea Giombi, Vanio Cingolani, Vincenzo Scattolini, Olindo Stroppa), 0 astenuti, espressi mediante appello nominale;



# Città di Fabriano

## CONSIGLIO COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del  
**21/05/2020**

Delibera n.  
**15**

#### DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI ,VALORIZZAZIONI ED ACQUISIZIONI PER L'ANNO 2020 - APPROVAZIONE";.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;

**CON IL SEGUENTE ESITO DELLA VOTAZIONE:** consiglieri presenti n. 24, consiglieri votanti n. 23 (Michele Crocetti risulta non collegato), 15 voti favorevoli, 8 contrari (Giovanni Balducci, Renzo Stroppa, Barbara Pallucca, Vinicio Arteconi, Andrea Giombi, Vanio Cingolani, Vincenzo Scattolini, Olindo Stroppa) 0 astenuti, espressi mediante appello nominale;

#### DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000 e s.m.i.

Il presente verbale letto e confermato viene sottoscritto.

**LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Giuseppina Tobaldi

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Avv. Vania Ceccarani

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i