

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

n. 127

del 24.07.2017

OGGETTO: Diritto di prelazione ai sensi dell'art.15 della L. 394/91 su terreni di proprietà dei Sig.ri Melappioni Augusto, Melappioni Anna Maria e Paolucci Patrizia e su aree di proprietà del Comune di Sirolo.

L'anno duemiladiciassette il giorno ventiquattro del mese di Luglio alle ore 12,00 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

STACCHIOTTI Gilberto	- Presidente
BUGLIONI Fabia	- Vice Presidente
CLEMENTI Federico	- Membro

E' assente il Consigliere: BIONDI Edoardo

e con l'assistenza del verbalizzante Direttore sig. Zannini dott. Marco

ha adottato la retroscritta deliberazione

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visto il documento istruttorio riportato in calce alla presente deliberazione predisposto dal Direttore dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

Con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

Di dare atto che questo Ente NON ha intenzione di far valere il diritto di prelazione, a norma dell'art. 15 della L. 394/91, sul trasferimento dei terreni siti nel comune di Sirolo di proprietà della ditta Melappioni Augusto, Melappioni Anna Maria e Paolucci Patrizia, né delle porzioni di terreno limitrofe di proprietà del Comune di Sirolo, ricadenti in area di Riserva Orientata, come individuati nella planimetria allegata alla presente deliberazione che forma parte integrante del presente atto, e oggetto di permuta tra i due soggetti citati.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSO

che il sig. Melappioni Augusto con nota acquisita al ns prot. 2847/17 del 04.07.2017, ha chiesto a questo Ente se ha intenzione di far valere il diritto di prelazione, a norma dell'art.15 della L.394/91, sul trasferimento a titolo oneroso di una porzione dei terreni di proprietà della Ditta , distinti al N.C.T.U del comune di Sirolo al Foglio 2 mappali 29 parte, 53 parte, 54 e 4 di proprietà dei sig.ri Melappioni Augusto, Melappioni Anna Maria e Paolucci Patrizia, e, per conto del Comune di Sirolo, come ratificato dal Dirigente Mario Maraschioni in data 20.07.2017 prot. 3132/17, del terreno di proprietà del Comune di Sirolo stesso distinto al Catasto al Foglio 2 mappale 5 parte, ricadenti tutti in area di Riserva Orientata.

Vista, l'istruttoria a firma dell'Arch. Roberta Giambartolomei tecnico del Parco, che allegata in corpo separato è parte integrante del presente documento, dalla quale si evincono le analisi, le descrizioni delle aree in parola e le valutazioni dalle quali risulta che:

- le porzioni di terreno ricadenti nella Riserva Orientata, come evidenziate nella planimetria allegata alla richiesta, NON risultano essere di interesse per il Parco.

Appare evidente che siano in essere le condizioni per deliberare che questo Ente NON ha intenzione di far valere il diritto di prelazione, a norma dell'art. 15 della L.394/91, sul trasferimento a titolo oneroso della porzione dei terreni, distinti al N.C.T.U del comune di Sirolo come sopra richiamati, ricadenti tutti in area di Riserva Orientata.

Il Direttore
Dott. Marco Zannini

ENTE PARCO DEL CONERO

(sede in Comune Di Sirolo)

- cod. 42204 -

Il presente **verbale** viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Gilberto STACCHIOTTI

IL DIRETTORE
F.to Marco ZANNINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

- la presente deliberazione:
 - è stata pubblicata, mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 03/10/2017
 - è stata comunicata: Prefettura di Ancona
 - è stata trasmessa in data, Prot. n. alla Regione Marche – Comitato di Controllo
- è divenuta esecutiva:
 - perché dichiarata immediatamente eseguibile
 - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione senza che siano pervenuti reclami
 - decorsi 20 giorni dal timbro di ricevuta apposto dal CO.RE.CO senza che siano intervenute interlocutorie e/o decisioni di annullamento
 - a seguito di comunicazione del Comitato regionale di Controllo di non aver riscontrato vizi di legittimità
nella seduta del n.

li,

Il Direttore
F.to Dott. Marco Zannini

DIRITTO DI PRELAZIONE (ex artt. 15 e 12 Legge 394/91)		
richiesta di applicazione dell'esercizio del Diritto di Prelazione.		
COMUNE	SIROLO	
DITTA VENDITTRICE RICHIEDENTE	1_ Melappioni Augusto 2_ Comune di Sirolo	Via Molini 10 _ 60020 Sirolo (AN). Piazza Giovanni da Sirolo n. 1 - 60020 Sirolo (AN)
Prot. domanda n.	2847/17	Del 04.07.2017
Prot. integrazione del Comune di Sirolo	3132/17	Del 20.07.2017

Identificazione e prezzo dei terreni in vendita:

UBICAZIONE		Comune	Via/piazza/località	note
		Sirolo	Monte Conero Zona S. Pietro al Conero	
1	DATI CATASTALI : N.C.T.U.	Foglio	Mappali	Tot .mq
		2	mappali 29 parte, 53 parte, 54 e 4	990,00
STATO DI DIRITTO:		proprietà Melappioni Augusto, Melappioni Anna Maria e Paolucci Patrizia		
PREZZO DI PERMUTA				€ 15.000,00
2	DATI CATASTALI : N.C.T.U.	Foglio	Mappali	Tot .mq
		2	mappale 5 parte	
STATO DI DIRITTO:		proprietà comune di Sirolo		
PREZZO DI PERMUTA				€ 15.000,00

VISTO,

il co. 5 dell'art. 15 della L.394/91;

la L.R. 15/94 e la L.R. 11/2006

il Piano del Parco Regionale del Conero (PdP) approvato con D.A.C.R. 154 del 02.02.2010;

PREMESSO CHE :

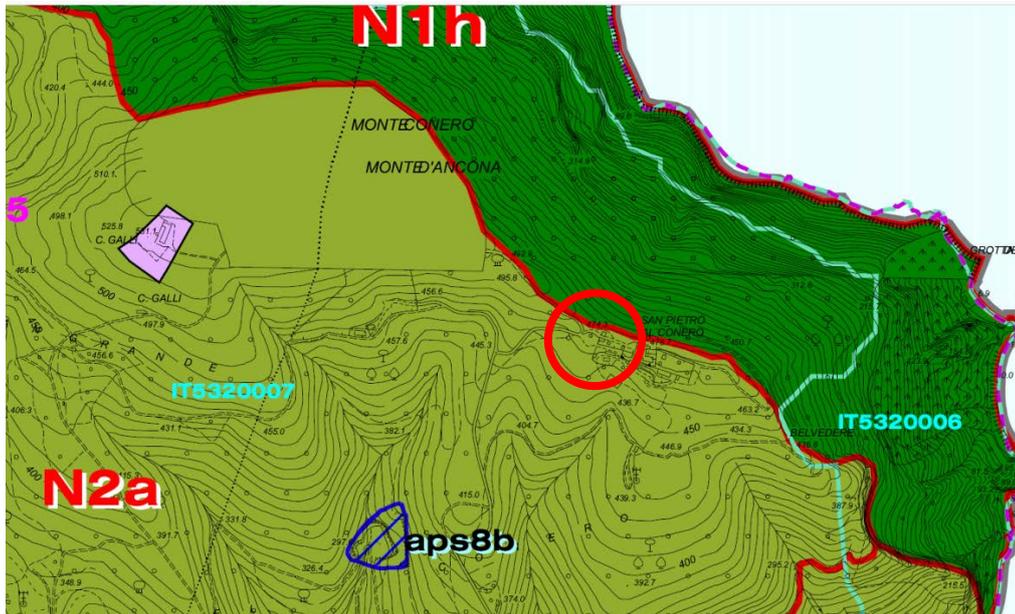
secondo l'art. 15 comma 5 della legge 394/91 l'Ente Parco ha diritto di prelazione sul trasferimento a titolo oneroso della proprietà e di diritti reali sui terreni situati all'interno delle riserve e delle aree di cui all'articolo 12, comma 2, lettere a) e b), ovvero aree di Riserva integrale e Riserva orientata, si esegue la presente

ISTRUTTORIA:

In relazione ai terreni per i quali viene richiesto l'esercizio del diritto di prelazione, come sopra individuati e come perimetrati nella cartografia allegata, dall'analisi combinata della tavola qP01 del PdP e dello stralcio di mappa catastale pervenuto con la documentazione da parte del richiedente, si è rilevato che **secondo il Piano del Parco le aree indicate ricadono in zona di Riserva Orientata.**

PERTANTO IL TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO DELLA PROPRIETÀ DELLE PARTICELLE OGGETTO DELLA RICHIESTA È SOGGETTO ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PARCO DEL CONERO.

STRALCIO DELLA TAVOLA QP01 DEL PIANO DEL PARCO REGIONALE DEL CONERO CON L'INDIVIDUAZIONE DELL'UBICAZIONE DEI TERRENI OGGETTO DELLA RICHIESTA.



LEGENDA

	Parco Naturale del Conero
	Unità Territoriale Elementare - UTE
	Area Progetto Strategica - APS
	Area Progetto Operativa - APO
Aree Omogenee L. 394/91	
	Ri - Area di Riserva Integrale
	Ro- Aree di Riserva Orientata
	P - Aree di Protezione
	Ps - Aree di Promozione Economica e Sociale
	Aree ZPS - ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE - Dir. 79/409/CEE
	Aree SIC- SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA - Dir. 92/43/CEE

COLI

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) NON È STATO CONSEGNATO dalla Ditta richiedente nonostante sia dichiarato essere presente nella documentazione consegnata a corredo della domanda.

Per quanto è possibile reperire d'Ufficio si rileva che :

Zona territoriale omogenea:

In relazione alle ZTO (DPR 1444/68) del PRG di Sirolo:

1_ l'area di proprietà Melappioni ricade in Zona Territoriale Omogenea **E**:

E1-R2-aree della Riserva Orientata, in particolare **E1-R2/1-bosco termofilo misto**.

2_ l'area di proprietà del Comune di Sirolo ricade:

- in parte su area del Zona Territoriale Omogenea **E**
E1-R2-aree della Riserva Orientata, in particolare **E1-R2/1-bosco termofilo misto**,
- in parte in Zona Territoriale Omogenea **A**
A2 _ tessuti edilizi di interesse storico

Tutela paesistico-ambientale:

In relazione alle NTA del PRG di Sirolo, relativamente alla tutela paesistico-ambientale del Parco Naturale del Conero _ Legge 394/91:

- le aree interessate ricadono in **Area di Riserva Orientata**

Sulle aree sono presenti i seguenti vincoli:

Beni paesaggistici ambientali – L. 1497/39 Promontorio M. Conero

Vincolo Idrogeologico (il combinato disposto tra l'art. 7 del R.D.L. 3267/1923 e l'art. 11 della L.R. 6/2005, il vincolo idrogeologico è stato esteso a tutti i boschi marchigiani)

PIANO DEL PARCO del Conero:

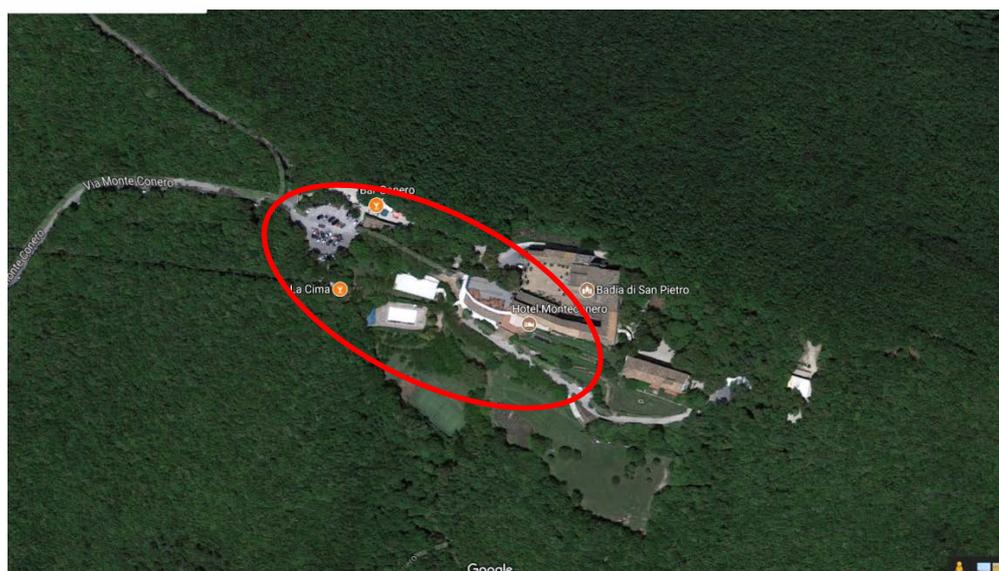
In relazione Piano del Parco, l'area si trova in zona di Riserva Orientata

Zona territoriale del PdP in cui ricade l'area in vendita: **UTE N2a**

PIANO DI GESTIONE della Rete Natura 2000:

- le aree interessate ricadono in **zona SIC e ZPS**

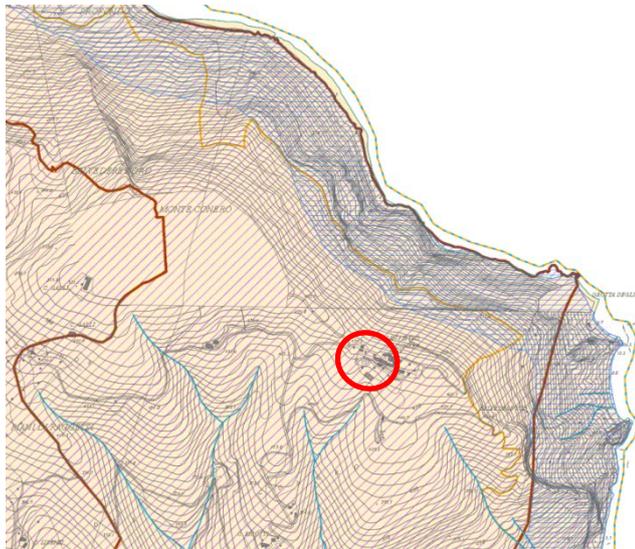
VISTA SATELLITARE DELL'AREA DI INTERESSE IN CUI RICADONO LE AREE IN VENDITA



STRALCIO PIANO DI GESTIONE DEI SITI RETE NATURA 2000

Il Piano di Gestione non rileva vincoli particolari per la zona

Tav 1 _Vincoli esistenti

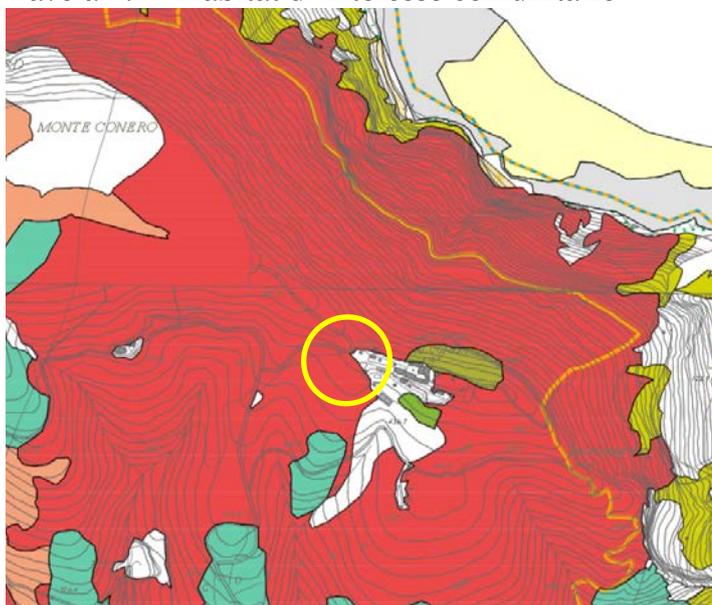


Piano di gestione dei siti Natura 2000 inclusi all'interno del territorio del Parco del Conero

Tavola n. 1 - Vincoli esistenti

- Zona di Protezione Speciale
- Sito di Importanza Comunitaria
- Aree percorse dal fuoco - Anni 2004, 2008, 2009
Fonte: Piano Antincendio Boschivo del Parco Naturale del Conero - Anno 2012
- Vincolo Idrogeologico - art. 1 Regio Decreto n. 3267 del 30.12.1923
Elaborazione in scala 1:50.000 - anno 1989
Fonte: Regione Marche - Archivio Cartografico e delle Informazioni Territoriali
- Bene sottoposto a vincolo paesaggistico (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e già tutelati ai sensi delle leggi n. 77/1922 e n. 143/1939)
Vincolo n. 110314 "Promontorio del Monte Conero nei comuni di Ancona, Sirolo, Numana e Camerano"
- Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del D.Lgs. 42/2004
- Aree boscate acquisite dalle carte di uso del suolo disponibili al 1987 (acquisite in base alle cartografie disponibili), tutelate ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004
Fonte: <http://sitap.benicultura.it>

Tavola n.2 - Habitat di interesse comunitario



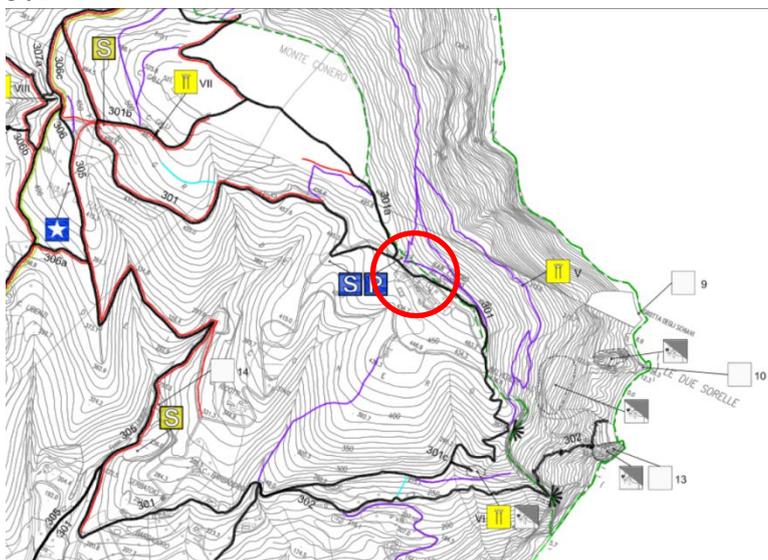
Piano di gestione dei siti Natura 2000 inclusi all'interno del territorio del Parco del Conero

Tavola n.2 - Habitat di interesse comunitario

- Habitat di interesse comunitario**
(*) habitat prioritario
- 1110 - Banchi di sabbia a debole copertura permanente di acqua marina
 - 1170 - Scogliere
 - 1210 - Vegetazione annua delle linee di deposito marine
 - 9130 - Formazioni a *Juriperus communis* su lande o prati calcicoli
 - 5310 - 5310 - Bosaglia fitta di *Laurus nobilis*
 - 5330 - Arusteti termo-mediterranei e pre-deserti
 - 6210* - Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco-drometalea*). Habitat prioritario se con notevole fioritura di *Orchidea*
 - 91AA* - Boschi orientali di quercia bianca
 - 91B0 - Frassineti termofili a *Fraxinus angustifolia*
 - 92A0 - Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*
 - 9340 - Foreste di *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia*
 - 7210* - Paludi calcaree con *Cicadium mariscus* e specie del Carionio *ovallanense*
 - Mosaico di vegetazione acquatica radicante: 1150* - Lagune costiere; 3140 - Acque oligomesotrofe calcaree con vegetazione bentica di *Chara* spp.
 - Mosaico di vegetazione delle scogliere: 1170 - Scogliere; 1240 - Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con *Limonium* spp. endemici
 - Rimboscimento sempreverde (specie prevalente *Pinus halepensis miller*) a mosaico con habitat 9540 - Pinete mediterranee di pini mesogeri endemici
 - Rimboscimento misto di latifoglie e conifere a mosaico con habitat 9540 - Pinete mediterranee di pini mesogeri endemici
 - 1160 - Grandi cale e baie poco profonde
 - 8310 - Grotte non ancora sfruttate a livello turistico
Fonte: Catasto Speleologico Regionale, istituito con L.R. 12/2000 e gestito dalla Federazione Speleologica Marchigiana
 - Zona di Protezione Speciale
 - Sito di Importanza Comunitaria

STRALCIO CARTA DELL'ACCESSIBILITÀ

Tav 3 _Individuazione dei tracciati e luoghi di interesse_ L'area è attraversata dal tracciato del sentiero 301

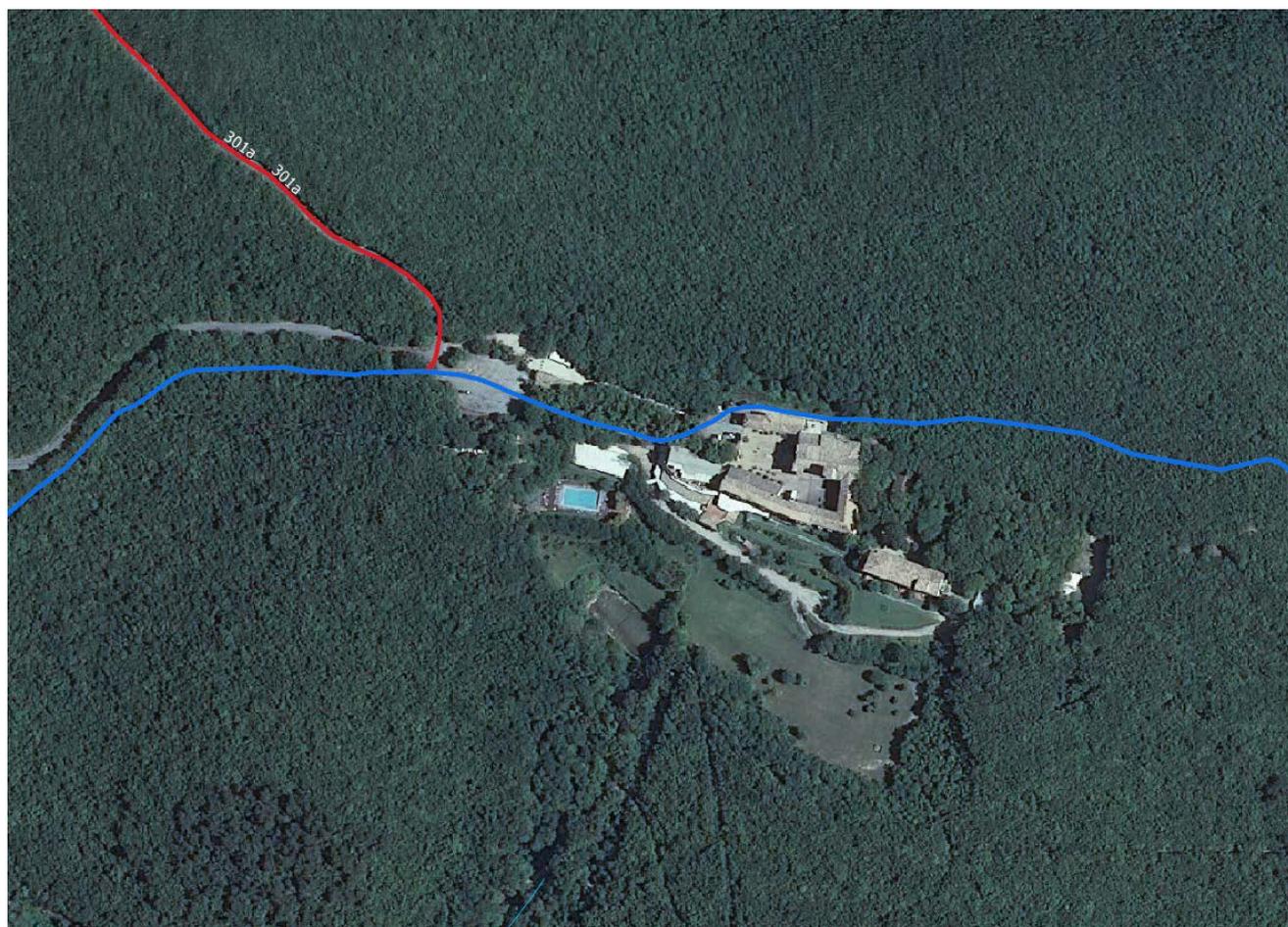


LEGENDA

- PARCO REGIONALE DEL CONERO
- AREA RISERVA INTEGRALE - TAV. G.P. 01
- STRADE PROVINCIALI
- 318 SENTIERI PARCO DEL CONERO
- PISTE FORESTALI
- PERCORSI DI INTERESSE ESISTENTI
- PERCORSI DI INTERESSE IN PROGETTO
- 320 CICLOVIA NR. 6 - ADRATICA
- 321 CICLOVIA NR. 9 - CONERO-ARGENTARIO
- 319 PISTE CICLABILI
- PERCORSI PER CAVALCATURE

VISUALIZZAZIONE DA QGIS DEI SENTIERI DEL PARCO CHE ATTRAVERSANO L'AREA

L'area è attraversata dal tracciato del sentiero 301 (in blu)



CARATTERISTICHE DEI TERRENI IN VENDITA E INTERESSE DEL PARCO:

Le aree per le quali è stato richiesto l'esercizio del diritto di prelazione, sono oggetto di permuta tra contraente privato e comune di Sirolo

- in particolare di proprietà del comune è una striscia di terreno che passa circa per la mezzaria del viale di accesso all'ex convento. Questa porzione di area risulta di interesse per il parco ai fini della certezza del permanere del passaggio pubblico rappresentato dal sentiero 301 _traversata del Conero
- di proprietà della ditta Melappioni è l'area su cui insistono dei servizi pubblici realizzati dal Parco, In particolare il mappale 54. Su detta porzione di area è in essere un contratto di comodato d'uso stipulato tra l'Ente Parco e la proprietà, in data 31.12.2017 con durata trentennale a partire da detta data.

Aspetti positivi

In relazione alla appetibilità dell'acquisto per i fini istituzionali del Parco, NON si ritiene di interesse in quanto il Parco non possiede le risorse necessarie per l'acquisizione.

Tuttavia si ritiene che l'interesse del Parco possa essere soddisfatto dalla permuta stessa tra i contraenti, che vedrebbe :

1. i bagni ricadere su area di proprietà del comune di Sirolo, con il quale, essendo una istituzione pubblica, sarà possibile per il Parco mantenere agevoli rapporti contrattuali;
2. il permanere del passaggio del tracciato 301 Traversata del Conero, comunque garantito dall'art. 17 del Piano del Parco.

CONCLUSIONI:

In relazione al sito di ubicazione, al prezzo, ed alle possibilità di utilizzo, le particelle di terreno ricadenti nella Riserva Orientata, NON risultano essere di interesse per il Parco

PROPOSTA DI PARERE

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone al Consiglio Direttivo di NON esercitare il diritto di prelazione sulle porzioni di terreno di proprietà della ditta Melappioni Augusto, Melappioni Anna Maria e Paolucci Patrizia né delle porzioni di terreno limitrofe di proprietà del Comune di Sirolo, ricadenti in area di Riserva Orientata, come individuate nella planimetria allegata alla presente deliberazione che ne forma parte integrante, e oggetto di permuta tra i due soggetti contraenti sopra citati.

Sirolo, 25.07.2017

Ufficio Urbanistico Territoriale
Il Responsabile dell'istruttoria
arch. Roberta Giambartolomei