

ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO

(sede in Comune di Sirolo)

- cod. 42204 -

VERBALE

delle deliberazioni del

CONSIGLIO DIRETTIVO

Copia

N. 195

del 24/11/2016

OGGETTO: Diritto di prelazione ai sensi dell'art. 15 della L. 394/91 sui terreni di proprietà del Comune di Sirolo.

L'anno duemilasedici il giorno ventiquattro del mese di Novembre alle ore 17,30 nella sala delle adunanze, il CONSIGLIO DIRETTIVO, con l'intervento dei signori:

| | |
|----------------------|-------------------|
| GIACCHETTI Lanfranco | - Presidente |
| STACCHIOTTI Gilberto | - Vice Presidente |
| BUGLIONI Fabia | - Membro |
| CLEMENTI Federico | - “ |

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 a titolo oneroso dei terreni siti nel Comune di Ancona di proprietà del Comune di Sirolo, individuati al Foglio 160, Mappali 83,87 del Catasto Terreni, di cui parte (per circa 2.500 mq, ricadenti in area di RISERVA ORIENTATA

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che la ditta Comune di Sirolo, nella persona del Responsabile Servizi Tecnici Arch. Mario Maraschioni, con nota acquisita al ns prot. 4426/16 del 16.11.2016, ha richiesto 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 distinti al Catasto Terreni al Foglio 160, Mappali 83, 87 del Catasto Terreni, ricadenti in area di RISERVA ORIENTATA;

Che la richiesta riguarda anche i mappali 88 e 115 che tuttavia non rientrano nella Riserva Orientata e sui quali l'Ente Parco non ha diritto di prelazione;

Ricordate le limitate risorse economiche dell'Ente Parco del Conero e le indicazioni riportate nel PQUAP;

Vista, l'istruttoria a firma dell'Arch. Roberta Giambartolomei tecnico del Parco del Conero, 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:

- **NON È INTERESSE** di questo Ente avvalersi del diritto di prelazione sulle porzioni di terreni in questione,

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 dei terreni siti nel comune di Ancona di proprietà del comune di Sirolo, individuati al Foglio 160, Mappali 83,87 del Catasto Terreni, di cui parte (per circa 2.500 mq, ricadenti 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 Lanfranco Giacchetti

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 23/01/2017
 - 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 | ANCONA | |
| DITTA VENDITRICE RICHIEDENTE | Comune di sirolo | |
| prot. domanda n. | 4426/16 | Del 16.11.2016 |
| Prot. integrazione | ----- | ----- |

Identificazione e prezzo dei terreni in vendita:

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Comune di: | Ancona | | note |
| Via/piazza Zona | A ovest della Gravina | Località | |
| Dati catastali: N.C.T.U. | Foglio : 160 | Mappali: 83,87,88,115 | |
| Superficie catastale totale | Tot .mq | 77.340 | 7 ha, 73 ca, 40a |
| Superficie in area di riserva | Mq | 2.000 | |
| Prezzo di vendita | Tot. € 23.000/ha | € 23.000 X 7,7340 = € 177.882 | prezzo medio €2,30/mq |
| Prezzo dell'area in riserva | 2,30 x 2.500,00 | | € 5.750,00 |
| Stato di diritto: | proprietà | | |

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:

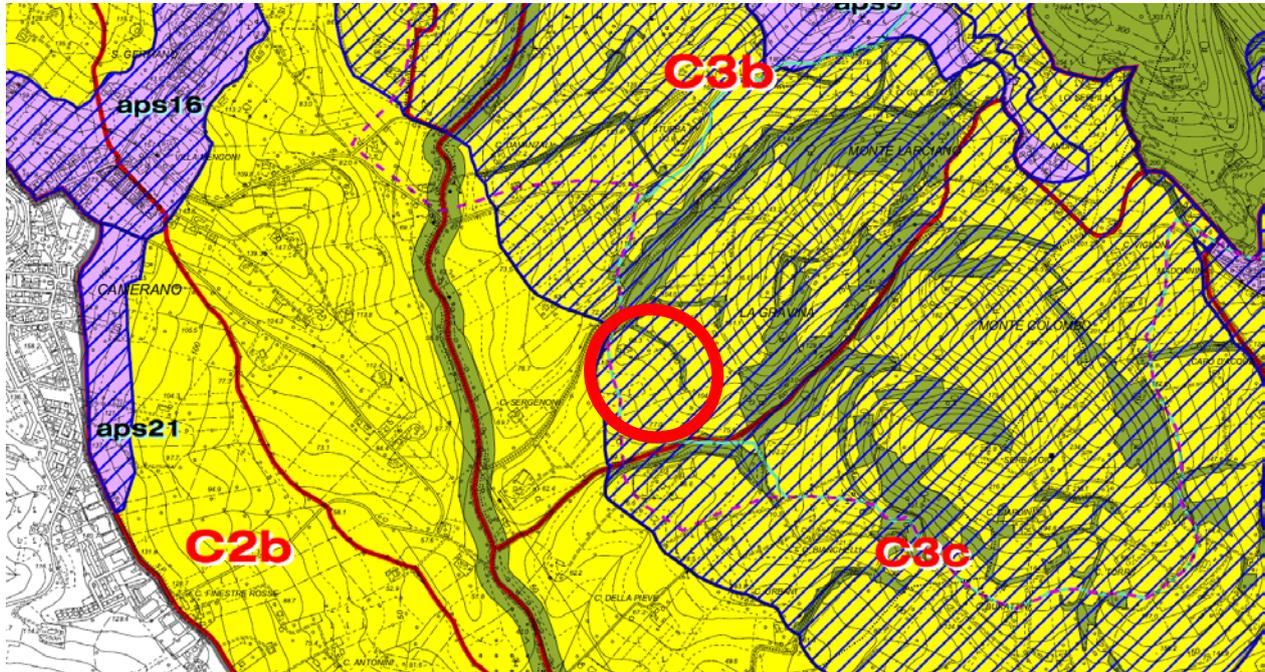
In relazione ai terreni per i quali si richiede l'esercizio del diritto di prelazione, come sopra individuati, dall'analisi combinata della tavola qP01 del PdP e dello stralcio di mappa catastale pervenuto con la documentazione da parte del richiedente, si è rilevato che:

- Le particelle come individuate su planimetria catastale, secondo il Piano del Parco ricadono parzialmente in zona di Riserva Orientata.

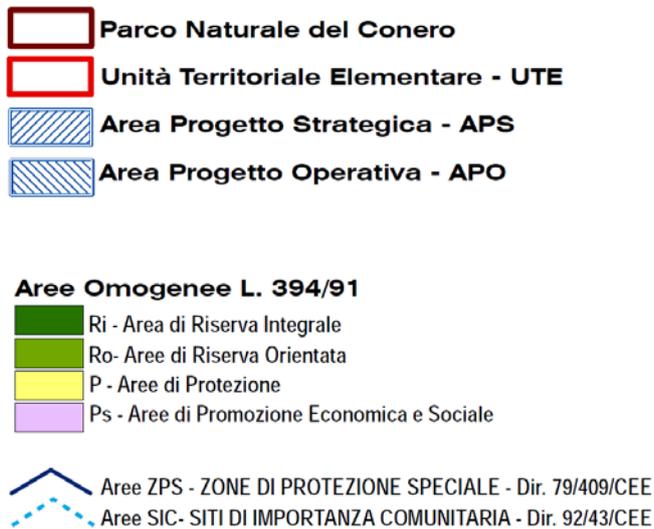
PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA FASCIA INTERESSATA DALLA PRELAZIONE



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



LEGENDA TAVOLA QP01 DEL PIANO DEL PARCO REGIONALE DEL CONERO



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.

E' QUINDI POSSIBILE PROCEDERE CON L'ISTRUTTORIA:

INQUADRAMENTO URBANISTICO/VINCOLI

P.R.G. del comune di: Ancona

Area del PRG come da certificato di destinazione urbanistica (CDU)

- **Zona territoriale omogenea:**
In relazione alle ZTO (DPR 1444/68) del PRG di Ancona i terreni oggetto della richiesta distinti al Catasto:
 - Foglio TUTTI I MAPPALI _ Ricadono in **ZTO E _ agricola**

P.d.P.: Zona territoriale del PdP in cui ricade l'area in vendita: _____

Piano del Parco UTE C3b

ricadono nel perimetro della Rete Natura 2000:

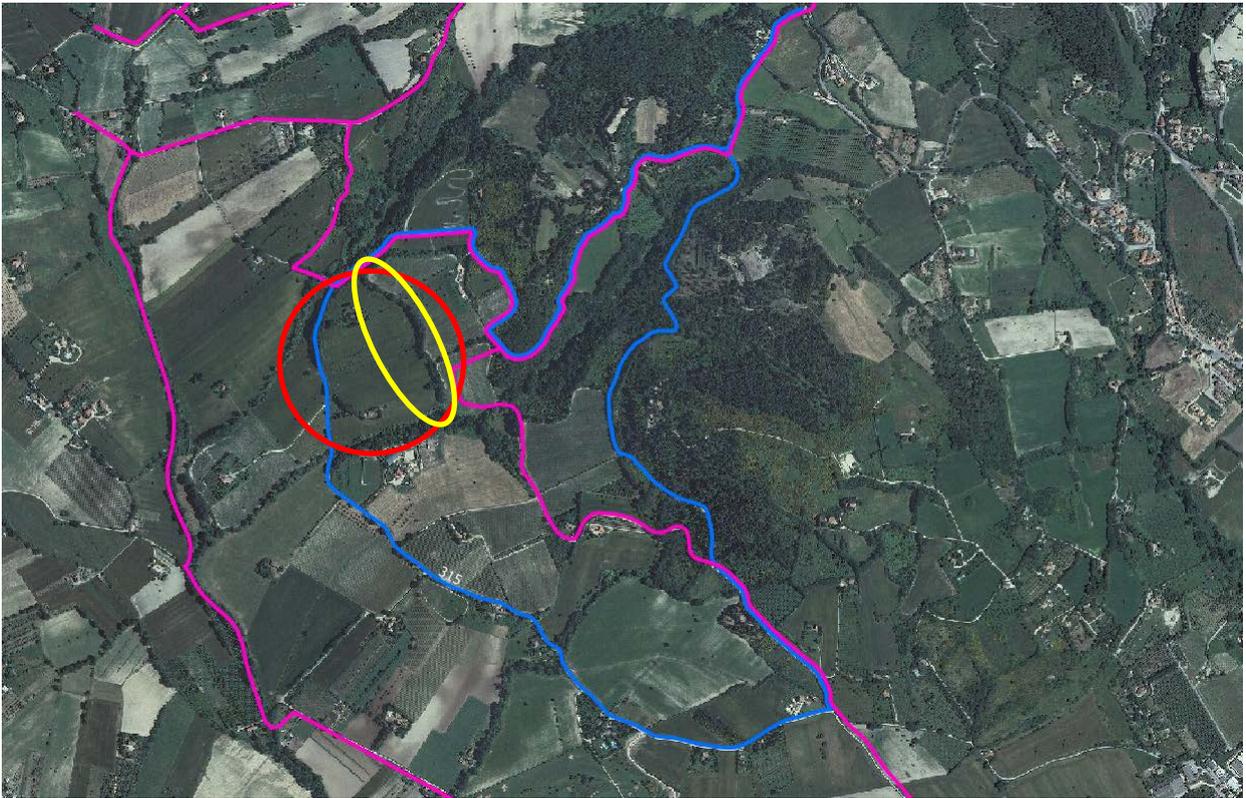
Z.P.S. (2013): MONTE CONERO

TUTTI I MAPPALI

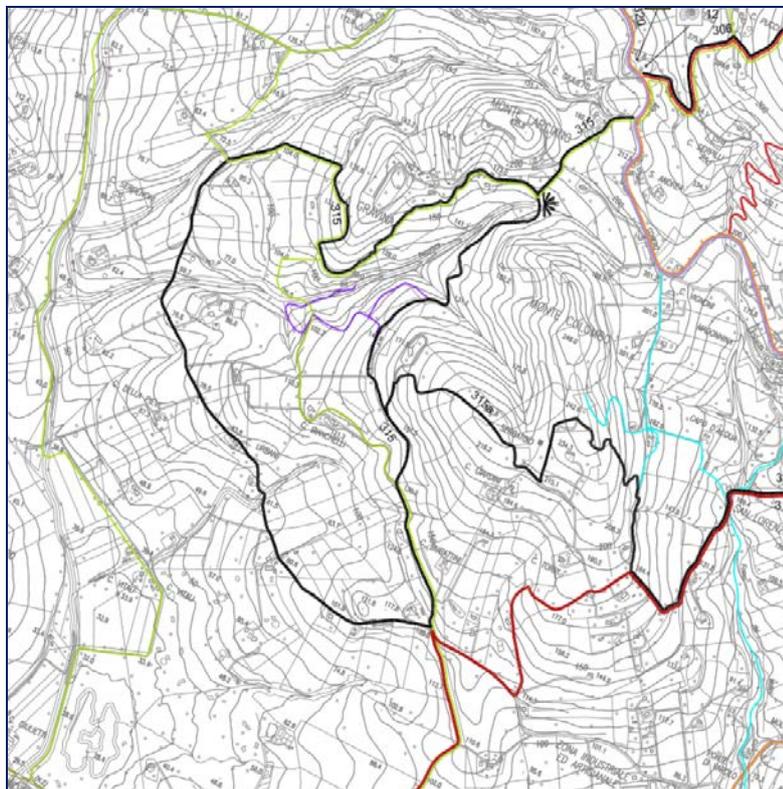
CARATTERISTICHE DEI TERRENI IN VENDITA E INTERESSE DEL PARCO:

L'area ricompresa all'interno della Riserva Orientata è costituita da una fascia con caratteristiche di formazione alberata a filare e siepe, al limite della proprietà.





in ROSSO l'area in vendita
in GIALLO l'area in zona di riserva Orientata
in BLU il sentiero ufficiale del Parco n. 315,
in FUXIA il percorso per cavalcature individuato nella carta dell'Accessibilità del Parco,
 alla Tav 3 individuazione tracciati e luoghi di interesse



| LEGENDA | |
|---------|---|
| | PARCO REGIONALE DEL CONERO |
| | AREA RISERVA INTEGRALE - TAV. Q.P 01 |
| | STRADE PROVINCIALI |
| | SENTIERI PARCO DEL CONERO |
| | PISTE FORESTALI |
| | PERCORSI DI INTERESSE ESISTENTI |
| | PERCORSI DI INTERESSE IN PROGETTO |
| | PERCORSI DI INTERESSE IN PROGETTO AD USO ESCLUSIVO MTB - FREERIDE |
| | CICLOVIA NR. 6 - ADRIATICA |
| | CICLOVIA NR. 8 - CONERO-ARGENTARIO |
| | PISTE CICLABILI |
| | PERCORSI PER CAVALCATURE |

Aspetti positivi

in relazione all'interesse per l'acquisto a fini istituzionali del Parco, si riscontrano pochi aspetti positivi :

- L'area in vendita è costeggiata dal sentiero ufficiale del Parco n. 315 ma la fascia di riserva non è toccata dal sentiero.
- In relazione a quanto stabilito dal Regolamento del Parco/Carta dell'Accessibilità, la formazione in Riserva Orientata è interessata da tracciati esistenti di interesse pubblico, infatti la parte più a sud della formazione è costeggiata da un tratto del tracciato per cavalcature individuato dalla Carta dell'Accessibilità .

VISTA SATELLITARE DELL'AREA DI INTERESSE IN VENDITA



STRALCIO CARTA DELL'ACCESSIBILITÀ

Tav 3 _Individuazione di tracciati e luoghi di interesse

Aspetti negativi

In relazione alla appetibilità dell'acquisto per fini istituzionali del Parco, si riscontrano i seguenti aspetti negativi:

- Il prezzo complessivo di € 5.750,00 per mq 2.500,00 , equivalente a € 2,30/mq, è da ritenersi troppo elevato per le possibilità di investimento del Parco in relazione alle possibilità di utilizzo della formazione e dei futuri eventuali costi di gestione.

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 particolare 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 (2.500,00 mq) di proprietà del Comune di Sirolo Foglio 160 , Mappali Mappali: 83,87,88,115 del Catasto Terreni, e ricadenti in parte in area di RISERVA ORIENTATA

Sirolo, 17.11.2016

Il Responsabile dell'istruttoria
dell'Ente Parco del Conero
F.to Arch. Roberta Giambartolomei