



Assessorato: **POZZI RICCARDO**

Servizio	Servizio Economia e Sviluppo urbano		
Documento n°	151	del	22/09/2022

Oggetto:	ALIENAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE IN VIA FURIASSI / VIA GRANDE TORINO ALL'ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DELL'UMBRIA E DELLE MARCHE "TOGO ROSATI" MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA. (CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PESARO, SEZIONE DI PESARO, FG. 24 MAPP. 2669/PARTE – 2668 – 2665/PARTE – 1624 – 2168 – 2170)
----------	---

CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Umbria e delle Marche "Togo Rosati" (di seguito "Istituto") ha attualmente la sede della sezione locale in Via Canonici n. 140, Villa Fastiggi;
- l'Istituto è proprietario di un lotto di terreno sito in Pesaro, località Torraccia, Via Furiassi / Via Grande Torino, della superficie catastale di 2.985 mq. distinto al Catasto Terreni del Comune di Pesaro, Sezione di Pesaro, al Fg. 24 mapp. 2670-2667-2664, acquistato dal Comune di Pesaro con atto del Notaio Dr. Cesare Licini di Pesaro del 14.11.2018, rep. 47425;
- con istanza pervenuta a questa Amministrazione Comunale con prot. n. 125911 del 22.10.2021, e successive note prot. 148372 del 14.12.2021 e prot. 75316 del 24.06.2022, l'Istituto ha manifestato l'interesse ad acquistare, mediante trattativa privata diretta, altri terreni di proprietà Comunale, in adiacenza a quelli di sua proprietà, siti in località Torraccia, Via Furiassi / Via Grande Torino, al fine di implementare la sede locale attraverso:
 - la creazione di un laboratorio di bio-sicurezza (BSL3), ossia una struttura in grado di garantire sperimentazioni e manipolazioni – in vivo e in vitro – di agenti virali pericolosi per la salute animale e dell'uomo in condizioni di massima sicurezza e contenimento biologico;
 - la realizzazione di stalle contumaciali per la stabulazione di grandi e piccoli animali in grado di garantire misure di bio-contenimento e bio-sicurezza nei confronti di agenti infettivi;
- il suddetto terreno, di proprietà Comunale, è censito al Catasto Terreni del Comune di Pesaro, Sezione di Pesaro, al **Fg. 24 mapp. 2669/parte – 2668 – 2665/parte – 1624 – 2168 – 2170**, come risultante dalle planimetrie allegate all'istanza prot. 125911/2021 ed ha una superficie di circa 12.230 mq., salvo variazioni dell'estensione dell'area in sede di frazionamento catastale;
- il suddetto terreno è presente nell'elenco dei beni immobili non strumentali suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui al D.U.P. 2022-2024, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 20.12.2021, con valore di € 700.000,00;

Accertato che:

- con nota prot. 133797 del 10.11.2021, l'U.O. Patrimonio ha provveduto a richiedere i pareri in merito alla compravendita in oggetto, acquisendo i seguenti pareri:
 - Marche Multiservizi Spa nota Prot. 153487 del 24.12.2021: "...*premesse che nella porzione della particella 2669 oggetto della richiesta di acquisto (area B dell'elaborato U01) che confina con Via Grande Torino insistono, parallelamente alla sede stradale, due collettori fognari, ad una profondità maggiore di tre metri, e una condotta gas metano in esercizio, si*



esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza con la prescrizione che future recinzioni della nuova sede della sezione locale dell'Istituto in indirizzo dovranno restare a non meno di quattro metri dai sopracitati sottoservizi...";

- Servizio Manutenzioni e Viabilità nota prot. 19348 del 18.02.2022: *"...esprime parere favorevole, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi...";*
- Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale - U.O. Urbanistica nota prot. 143434 del 01.12.2021: *"...in merito alla richiesta di alienazione dell'area di che trattasi, in relazione alle previsioni di PRG sopra citate, ai fini urbanistici e per quanto di specifica competenza si evidenzia che non sussistono motivi ostativi all'accoglimento di tale richiesta, a condizione che il ciclo di lavorazione dell'attività da esercitare nella struttura in previsioni non sia compreso nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994.";*
- si considerano acquisiti gli "assensi senza condizioni" dei seguenti uffici / enti:
 - Servizio Opere Pubbliche;
 - U.O. Sicurezza Urbana Integrata – Polizia Locale;
 - Quartiere n. 5 "Cattabrighe – Vismara"
 - Aspes S.p.A.;visto quanto indicato nella richiesta di pareri prot. 133797/2021, nonché il lasso di tempo trascorso dalla richiesta stessa;
- con nota prot. 77649 del 30.06.2022, l'U.O. Patrimonio ha provveduto a richiedere un ulteriore parere al Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale, teso alla verifica della compatibilità dell'intervento previsto con le previsioni del P.R.G. vigente, acquisendo il seguente parere:
 - Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale - U.O. Urbanistica nota prot. 83691 del 14.07.2022: *"...con precedente nota prot. n. 143434 del 01.12.2021 questo Ufficio ha comunicato la non sussistenza di motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di alienazione, ai fini urbanistici e per quanto di specifica competenza, a condizione che il ciclo di lavorazione dell'attività da esercitare nella struttura in previsione non sia compreso nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994. Vista la nota di chiarimento trasmessa dall'Istituto Zooprofilattico, pervenuta al prot. n. 148372 del 14.12.2021, in cui è dichiarato che le strutture che si intendono realizzare sulle aree in oggetto non sono destinate ad attività zootecniche rientranti nella classificazione di attività industriali di cui al DM 05.09.1994 (industrie insalubri di 1^a classe), sulla base delle informazioni fornite e dei riscontri effettuati, si conferma la compatibilità urbanistica dell'intervento previsto con le attuali previsioni di PRG..."*

Richiamato il Regolamento Comunale per l'Alienazione, Gestione e Disposizione dei Beni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Pesaro, approvato con Delibera Consiliare n. 43 del 05/06/2017 e ss.mm.ii che prevede:

- art. 19 comma 1: *"Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3 della L.R. 15 del 30.05.2012 o di enti del c.d. "terzo settore", senza scopo di lucro, onde promuovere ed incentivare finalità relative ad interessi sociali, dello sviluppo economico del territorio, nonché di perseguire l'interesse pubblico, adiuando fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale privi di rilevanza economica (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i soggetti di cui all'art. 4 c. 6 terzo periodo e c. 8 terzo periodo del D.L. 95 del 06.07.2012 conv. con modifiche e successive integrazioni in L. 135 del 07.08.2012), ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare, si può procedere a trattativa privata diretta, su motivata istruttoria del Dirigente competente ratione materiae e previa deliberazione di indirizzo della Giunta comunale, nei seguenti casi: (...)*
 - a) alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici di cui all'art.1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 ed enti loro dipendenti;"
- art. 6 comma 9: *"Nei casi e per le finalità di cui all'art. 19 c.1 del presente regolamento, gli importi di cui alle stime, su istruttoria motivata del Dirigente competente ratione materiae e previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, possono essere in tutto od in parte ridotti";*

Preso atto che, con Atto di Indirizzo n. 234 del 03.08.2022 della Giunta Comunale, è stato deliberato:

- di approvare l'istruttoria del Dirigente del Servizio Economia e Sviluppo Urbano, che forma parte integrante e sostanziale della delibera stessa;



- di avviare la procedura amministrativa volta alla all'alienazione dell'immobile di proprietà Comunale di cui all'oggetto, facendo propria l'allegata istruttoria, le condizioni e le motivazioni dell'acquisto ivi contenute, fatte salve tutte le valutazioni che il Consiglio Comunale sarà chiamato a porre in essere al termine del procedimento de quo, anteriormente al definitivo trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 42, lett. l) del T.U.E.L;
- di stabilire che la predetta procedura di alienazione avvenga mediante trattativa privata con il soggetto proponente, ai sensi e con la procedura prevista dall'art. 19, comma 1, lett. a) e commi 2, 3 e 4 del Regolamento per l'Alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare del Comune di Pesaro, approvato con delibera consiliare n. 43 del 05/06/2017 e ss.mm.ii;

Ritenuto:

- che l'operazione è finalizzata al raggiungimento delle finalità istituzionali del richiedente, come meglio precisato nelle premesse, ed è quindi ammissibile l'ipotesi di cessione del terreno in oggetto, di proprietà Comunale, in quanto l'operazione rientra tra quelle previste nel Regolamento per l'Alienazione gestione e disposizione dei Beni del Patrimonio Immobiliare approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 05/06/2017 e ss.mm.ii., art. 19, comma 1 lettera a), recante *"alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 ed enti loro dipendenti"* con conseguente previsione di cessione dello stesso con il criterio della Trattativa Privata Diretta;
- ammissibile l'ipotesi di riduzione del prezzo previsto nel DUP 2022-2024 citato nelle premesse, come previsto dal Regolamento per l'Alienazione gestione e disposizione dei Beni del Patrimonio Immobiliare approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 05/06/2017 e ss.mm.ii., art. 6, comma 9, recante *"nei casi e per le finalità di cui all'art. 19 c. 1 del presente regolamento, gli importi di cui alle stime, su istruttoria motivata del Dirigente competente ratione materiae e previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, possono essere in tutto od in parte ridotti"* con conseguente accettazione del prezzo proposto di **€ 500.000,00** oltre alle spese inerenti il rogito dovute per legge dall'acquirente;

Dato atto che:

- è in corso la pubblicazione dell'avviso ad opponendum di attivazione di procedura di alienazione di porzione di terreno di proprietà Comunale a mezzo trattativa privata, pubblicato ai sensi dell'art. 19 comma 4 del regolamento per l'Alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare approvato con Deliberazione di C.C. n. 43/2017;
- la presente proposta di Deliberazione è stata esaminata dalla quinta commissione consiliare nuove opere, manutenzioni, patrimonio nella seduta del _____

Visti i seguenti pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267:

- Responsabile del Servizio Economia e Sviluppo Urbano – U.O. Patrimonio -: "Si attesta la regolarità tecnica del presente atto";
- Responsabile del Servizio Finanziario: "Valutati i riflessi diretti o indiretti sul patrimonio dell'ente, si attesta la regolarità contabile del presente atto (art. 49 c.1-art. 147-bis-c.1, TUEL)";

Visto il parere favorevole espresso dal Segretario Generale in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti ai sensi dell'art. 97, comma 2, D.Lgs 267/2000:

D E L I B E R A

1. **di approvare** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente deliberato;
2. **di alienare**, perfezionate le pratiche catastali necessarie, la proprietà indivisa del terreno di proprietà comunale sito in località Torraccia, Via Furiassi/Via Grande Torino, meglio individuato in premessa, mediante trattativa privata diretta, ai sensi del sopra richiamato Regolamento per l'Alienazione dei Beni del Patrimonio Immobiliare approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 05/06/2017 e ss.mm.ii., art. 19 comma 1 lettera a), all'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Umbria e delle Marche "Togo Rosati";



3. **di prendere atto** del prezzo di vendita a corpo pari ad € 500.000,00 nonché delle condizioni della vendita stessa, il tutto meglio precisato nella relazione istruttoria allegata alla D.G.C. n. 234/2022;
4. **di dare atto** che la presente deliberazione costituisce integrazione ed aggiornamento dei Piani delle Alienazioni e delle Valorizzazioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 del 20.12.2021;
5. **di precisare** che le spese tecniche, contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti sono a totale carico dell'Istituto Zooprofilattico;
6. **di precisare** altresì che:
 - l'immobile di proprietà comunale viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato;
 - il Comune di Pesaro garantisce la piena proprietà dell'area nonché la libertà della stessa da pesi, pegni, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e diritti in genere;
 - il Comune di Pesaro rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio di Pesaro da ogni responsabilità relativa alla trascrizione dell'atto e al reimpiego della somma ricavata;
7. **di dare atto** che il Dirigente che stipulerà in nome e per conto del Comune inserirà nell'atto pubblico di compravendita, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscali, ad includere clausole di rito, a rilasciare quietanza del prezzo, a chiedere benefici fiscali;
8. **di dare atto** altresì che responsabile del presente procedimento è il Dott. Marco Fattore, Dirigente del Servizio Economia e Sviluppo Urbano;
9. **di dichiarare** immediatamente eseguibile la presente deliberazione, con apposita votazione unanime, ai sensi dell'art. 134 punto 4 del TUEL approvato con D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000.

