



**Comune di Pesaro**  
*Segreteria Generale*  
*Servizio Amministrazione e Risorse*  
*U.O. Valorizzazione Patrimonio*

## **SCHEDA LOTTO n° 05**

**Immobile Ex Carcere Minorile, Via L. della Robbia angolo Via T. Bertozzini**



### **IMPORTO A BASE D'ASTA**

**€ 675.000,00** (seicentoseptantacinquemila/00).

Data stima: 08/03/2019

### **LOCALIZZAZIONE**

<https://goo.gl/maps/AcLGXGea1Ve75i5v8>

### **CONSISTENZA**

Superficie lorda mq. 2.434 circa, accessori indiretti mq. lordi 147 circa, cortile mq. lordi 415 circa

### **DESTINAZIONE**

Destinazione attuale: prigionieri e riformatori

Destinazioni ammesse nella zona urbanistica:

- servizi e attrezzature "S", con esclusione di Sc, St;
- attività terziarie "T", limitatamente a Tc, Tr, Tu;
- sono ammesse le residenze "R" che dovranno essere localizzate ai piani superiori degli edifici;

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero, ad eccezione di una piccola porzione del piano terra adibita ad archivio dagli uffici della Provincia di Pesaro e Urbino. In caso di alienazione l'immobile oggetto di perizia dovrà essere sgomberato dal materiale di proprietà della Provincia di Pesaro e Urbino.

### **DATI CATASTALI:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro come segue:

Sezione Pesaro – Foglio 67 – Mappale n. 302 – sub. 3 – zona censuaria 1

Categoria B/3 – classe 3 – consistenza 9552 mc. – superficie catastale 841 mq.

Rendita Catastale € 7.339,84

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di porzione di edificio storico facente parte del complesso immobiliare costituente l'ex carcere minorile (ex Chiesa di Santa Maria degli Angeli).

La superficie è così indicata:

superficie lorda mq. 2.434 circa, accessori indiretti mq. lordi 147 circa, cortile mq. lordi 415 circa (dati ricavati dalla planimetria catastale e verificati mediante misurazioni a campione);

La parte alienante precisa che, come chiarito nel Rapporto di Valutazione Immobiliare, redatto in data 08.03.2019 e conservato agli atti dello scrivente Servizio, attualmente si può accedere all'immobile tramite passaggio su proprietà Provinciale e Regionale, salvo successive modalità di passaggio da prevedere nel Piano di Recupero direttamente dalla pubblica via.

Dovranno essere sezionati e distaccati eventuali impianti comuni con gli adiacenti Uffici provinciali e regionali;

### **DATI URBANISTICI VINCOLI ED ONERI**

L'area ricade, ai sensi del PRG vigente, all'interno del Progetto Norma – PN 5.4 denominato "Ex Carcere Minorile" – U.M.I. 5.4.1, art. 4.4.5.4 delle NTA del PRG, da attuarsi mediante Piano Particolareggiato, di cui alla Zona Omogenea (A) – Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale del Sub Sistema L1 (luoghi centrali del centro antico), di cui alle NTA del PRG.

Il relativo Piano di Recupero di iniziativa pubblica, relativo alla U.M.I. 5.4.1, denominato "Ex Carcere Minorile", è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 159 del 25/07/2005 è successivamente modificato con delibera di Giunta Comunale n. 54 del 16/04/2013. L'area in oggetto ricade nell'ambito del comparto 3, del predetto Piano di Recupero, caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale 1.988 mq;
- Piazze e percorsi 1.224 mq;
- Interventi ammessi: ristrutturazione edificio esistente;

Ad oggi, in considerazione del fatto che il Piano di Recupero risulta decaduto per decorrenza dei termini, per l'area in questione (ex comparto 3), sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, fatta salva la presentazione di un nuovo Piano Particolareggiato, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui al comparto 3 del Piano decaduto, coincidenti con i parametri residui previsti dal PRG vigente.

A norma dell'art. 17, comma 3 della L. 1150/42, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, nell'interesse improcrastinabile di dotare le aree di infrastrutture e servizi, accogliere proposte di formazioni di singoli sub-comparti, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dallo strumento attuativo decaduto; in tal caso i sub-comparti non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal Consiglio Comunale senza seguire le procedure di cui agli artt. 15 e 16 (sempre della L. 1150/42).

Vincoli:

Amplificazione sismica media (in parte);  
Amplificazione sismica alta (in parte);  
D.LGS. 490/99 – Vincolo Archeologico;  
Vulnerabilità idrogeologica media.

**VINCOLI DI TUTELA STORICO – ARTISTICO – MONUMENTALE**

L'immobile è soggetto al vincolo storico, tutela art.10 comma 1 e art. 12 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42. Con nota pervenuta al Comune di Pesaro in data 22.05.2019 (protocollo n. 58527/2019), la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha notificato il provvedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 15 D. Lgs. 42/2004. È in corso la procedura per l'acquisizione della Autorizzazione all'Alienazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004, che dovrà concludersi positivamente prima dell'eventuale stipula dell'atto pubblico di compravendita.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Immobile presuntivamente in classe energetica "G". In relazione a quanto previsto dal D. Lgs 192 del 19/08/2005, è in corso di predisposizione l'Attestato di Prestazione Energetica.