



Comune di Pesaro
Servizio Economia e Sviluppo Urbano
U.O. Patrimonio

SCHEDA LOTTO

**Immobile ex Carcere Minorile e fabbricato annesso,
Via L. della Robbia angolo Via T. Bertozzini**



IMPORTO A BASE D'ASTA

€ 770.823,00 (settecentosettantamilaottocentoventitre/00).

Data stima ex Carcere Minorile: 08/03/2019

Data stima fabbricato annesso: 2023

LOCALIZZAZIONE

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

CONSISTENZA

Ex Carcere Minorile:

Superficie lorda mq. 2.387 circa, accessori indiretti mq. lordi 103 circa, cortile mq. lordi 326 circa

Fabbricato annesso:

Superficie lorda mq. 107 circa, cortile mq. lordi 244 circa

DESTINAZIONE

Destinazione attuale: parte a prigionie e riformatori, parte a negozio

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

Ex Carcere Minorile:

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 verrà sgomberato dal materiale di proprietà della Provincia di Pesaro e Urbino.

Fabbricato annesso:

Occupato. Verrà liberato in caso di aggiudicazione.

DATI CATASTALI:

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

Sezione Pesaro – Foglio 67 – Mappale n. 302 – sub. 7 – zona censuaria 1

Categoria B/3 – classe 3 – consistenza 9362 mc. – superficie catastale 2413 mq.

Rendita Catastale € 7.252,65

Proprietà del Comune di Pesaro per il 43,16%

Proprietà della Provincia di Pesaro e Urbino per il 56,84%

Sezione Pesaro – Foglio 67 – Mappale n. 302 – sub. 14 – zona censuaria 1

Categoria C/1 – classe 8 – consistenza 90 mq. – superficie catastale 156 mq.

Rendita Catastale € 3.374,53

Proprietà della Provincia di Pesaro e Urbino per il 100%

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) e fabbricato annesso.

La superficie è così indicata:

superficie lorda mq. 2.494 circa, accessori indiretti mq. lordi 103 circa, cortile mq. lordi 570 circa (dati ricavati dalla variazione catastale n. PS0034655 e n. PS0034658 del 22.05.2023);

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.

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.

In occasione dell'adozione della modifica al Piano di Recupero di iniziativa pubblica P.N. 5.4 denominato "Ex Carcere Minorile" U.M.I. 5.4.1, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha rilasciato un parere (prot. 73738 del 18.10.2012) con le seguenti prescrizioni:

- *il cambio di destinazione d'uso da servizio pubblico a residenziale del comparto di attuazione C.A.3 non dovrà comportare la realizzazione di piani interrati da destinare a parcheggi. Per tale medesimo scopo non dovranno essere sottratte superfici esterne destinate a verde e/o spazi pubblici di diverso genere;*
- *la distribuzione dei volumi interni dovrà comunque risultare compatibile con il mantenimento delle aperture esistenti per le quali, con l'obiettivo di conservare gli attuali prospetti è prevista l'invarianza.*

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.

L'alienazione viene effettuata ai sensi del D.L. 351/2001 "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" art. 3. "Modalità per la cessione degli immobili" comma 18 "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti"

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare a sua totale cura la demolizione dei fabbricati presenti nel mapp. 3136 e nel mapp. 302 sub. 8-9-13 (prevista dal Piano di Recupero), nonché lo smaltimento del materiale di risulta e la pulizia dell'area, concordando preliminarmente le modalità con gli uffici tecnici delle Amministrazioni proprietarie.

L'aggiudicatario e acquirente dell'immobile è obbligato ad aprire entrate dall'interno del fabbricato a tutte le stanze dell'immobile di cui al foglio 67 mappale 302 in quanto tutte le servitù di fatto e/o istituite a favore dei subb. 7 e 14 decadranno al momento dell'alienazione dell'immobile oggetto del presente bando.

Dovranno essere inoltre sezionati e distaccati eventuali impianti comuni con gli adiacenti Uffici Provinciali e Regionali.