

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 28/09/2026 n. 1122

Settore III

3.4 - Area Concessioni, Autorizzazioni e Patrimonio

3.4.3 - UO Patrimonio - Espropri

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE EX CORRIDONI SITO IN OSIMO, VIA POMPEIANA, 27 - 29 - AVVISO DI ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO che:

- in base alla Convenzione stipulata in data 31/01/2017 tra la Provincia di Ancona e l'Agenzia delle Entrate, quest'ultima ha proceduto alla redazione di una nuova perizia di stima del valore di mercato dell'immobile Ex Corridoni di Osimo, in esecuzione del decreto della Presidente n. 65 del 17/05/2017, determinando il valore in €528.000,00;
- a norma del comma 1 dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008 convertito con L. n. 133/2008, la Provincia di Ancona ha deliberato, con Decreto della Presidente n. 32 del 13/03/2018, l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, costituito dagli elenchi di cui agli allegati 1), 2), 3), 4) e dalle stime di cui all'allegato 5);
- il suddetto piano è stato approvato con Deliberazione del Consiglio provinciale n. 17 del 09/04/2018 di approvazione in via definitiva del Bilancio di previsione 2018/2020, comprendente i programmi delle opere pubbliche e degli acquisti di beni e servizi nonché il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari (art.1, comma 55, terzo periodo della Legge n.56/2014);
- nei suddetti atti era prevista, tra le altre, la vendita dell'immobile denominato "ex Corridoni", sito in Osimo (AN), Via Pompeiana, 27-29 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al Fg. 41, mappale 643 cat.B/5 classe 3 mc. catastali 6.759 rendita catastale €3.455,81, distinto anche al Catasto Terreni al Fg.41 mapp.643 come Ente Urbano, inoltre con il citato decreto n.32 del 12/03/2018, si è stabilito di rivedere il valore dell'immobile in quanto in data 25/02/2018, successivamente alla redazione della stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, è avvenuto il cedimento di una porzione del tetto dell'edificio e, in conseguenza di detto accadimento, si è ritenuto di ridurre l'importo, precedentemente stimato in €528.000,00, in €450.000,00 in considerazione dell'aggravio delle lavorazioni di ristrutturazione da effettuare dall'eventuale acquirente e della conseguente diminuzione oggettiva di valore;

- in esecuzione della determinazione del Funzionario incaricato di Alta professionalità, delegato dal Dirigente, n. 473 del 10/05/2018 si provvedeva all'indizione del pubblico incanto per la vendita dell'immobile in questione, con una base d'asta pari ad € 450.000,00 e con contestuale previsione di un secondo esperimento di incanto con base d'asta ribassata ad € 400.000,00;
- i due esperimenti d'asta sono tuttavia andati deserti e l'immobile è rimasto invenduto;
- in esecuzione della determinazione del Funzionario incaricato di Alta professionalità, delegato dal Dirigente, n. 47 del 14/01/2019 si provvedeva all'indizione del pubblico incanto per la vendita dell'immobile in questione, con una base d'asta fissata pari ad € 360.000,00, ribassata del 10% rispetto al valore indicato nel precedente esperimento d'asta andato deserto;
- anche questo procedimento di alienazione non ha prodotto gli esiti auspicati e l'immobile è rimasto invenduto;
- successivamente sono pervenute due offerte economiche (prot.15074 del 08/05/2019 e prot. 15546 del 08/05/2020) per l'acquisto a trattativa privata. Questo Ente, con successive note prot.17402 del 23/05/2019 e prot.16751 del 22/05/2020, ha chiesto agli offerenti, al fine di avviare l'iter dell'eventuale accettazione da parte dei propri organi competenti, la restituzione di una scheda con le dichiarazioni di rito a corredo dell'offerta, con, tra le altre, l'accettazione delle condizioni di vendita, oltre che il deposito cauzionale pari al 10% dell'offerta stessa. Non sono tuttavia più giunti riscontri.
- l'immobile, a seguito di attivazione della procedura di verifica dell'interesse culturale, è stato dichiarato di interesse storico-artistico, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/04 e smi con Decreto n. 33 della Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche in data 15.06.2010 e, con successivo decreto n. 89 della stessa Direzione Regionale emesso in data 17.05.2011, ne veniva autorizzata la vendita con prescrizioni, di cui si riporta uno stralcio significativo *"...premesso che tutte le opere che verranno eseguite sull'immobile, così come le eventuali nuove destinazioni d'uso, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, come stabilito dall'art.21 del D.Lgs. n.42/2004, allo stato attuale, in considerazione del vincolo monumentale, è ritenuto ammissibile solo il "restauro conservativo"..."*;
- l'atto di compravendita dell'immobile, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004, sarà pertanto soggetto alla condizione sospensiva, in attesa dell'eventuale esercizio della prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali, della Regione e degli altri enti pubblici territoriali interessati, da sciogliersi dopo 60 giorni dalla stipula dell'atto stesso. Pertanto il trasferimento della proprietà dell'immobile e l'immissione in possesso dell'immobile all'acquirente aggiudicatario saranno subordinati all'avveramento della sopra citata condizione sospensiva;
- in merito alla destinazione urbanistica, si riportano le seguenti notizie, fermo restando che sarà cura dell'acquirente assumere ogni altra più approfondita e dettagliata informazione e/o delucidazioni presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Osimo:
 - * in base al vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 28/03/2024, il fabbricato, come da tavola A-13, ricade in zona A1 Centro e Nucleo Storico, normata dall'art.10 delle NTA;
 - * il centro storico è assoggettato al Piano Particolareggiato e di Risanamento (PPRCS), approvato con delibera di Consiglio Comunale n.110 del 10/07/2002, e da ultimo con Delibera di GC n.125 del 07/05/2014, in base al quale l'immobile definito "Isolato 1" è

compreso all'interno della zona denominata "V" – ambito del Centro e nucleo storico originario;

* si riporta inoltre quanto contenuto nella deliberazione del Consiglio Comunale di Osimo n. 68 del 28.07.2010, nella quale si dispone espressamente la destinazione urbanistica come di seguito: *"Attuazione diretta per categorie d'intervento MO, MS, RC, RE. Ammesso l'aumento di volume pari al 10% da attuare mediante piano di recupero. Usi previsti: U1/1 – abitazioni; U4/5 – pubblici servizi (ristoranti, bar, trattorie); U5/1 – alberghi e strutture ricettive; U4/1 – esercizi di vicinato, commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq; U4/8 – uffici e studi professionali; U4/19 – attrezzature socio sanitarie; U4/20 – attrezzature culturali. Hmax=Hesistente. Aumento della SUL, nei limiti dei volumi ammessi. Gli eventuali incrementi di standard urbanistici sono monetizzabili"*; con il succitato atto n. 68/2010 veniva altresì dato mandato al Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo *"di predisporre opportuna variante al PPCS, attraverso la quale inserire l'immobile de quo in un comparto che soddisfi gli standards pubblici in relazione alle destinazioni d'uso assentite, ovvero garantire all'immobile e al quartiere circostante la diretta fruizione dei parcheggi pubblici siti in via Fontemagna tramite ascensori"*;

Con l'approvazione del nuovo P.U.C. sono state modificate le definizioni delle destinazioni d'uso relative alle categorie funzionali (ai sensi dell'art. 23-ter D.P.R. 380/01), per cui gli Usi previsti dalla delibera C.C. n°68/2010 e riportati nell'elaborato "TIPI D'INTERVENTO - ISOLATO 1 – zona V" del P.P.C.S., sono da considerarsi assimilabili, come di seguito riportato:

U1/1 – abitazioni	r1 Abitazione civile - r2 Abitazione collettiva
U4/5 – pubblici servizi (ristoranti, bar, trattorie)	c9 Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.)
U5/1 – alberghi e strutture ricettive	c11 Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, residence)
U4/1 – esercizi di vicinato, commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq;	c1 Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400 mq (esercizi di vicinato)
U4/8 – uffici e studi professionali	d1 Uffici, studi professionali, co-working, agenzie; aziende di servizi e intermediatori dei trasporti
U4/19 – attrezzature socio sanitarie	s1 Attrezzature di interesse Comune civili, sociosanitarie e di protezione civile
U4/20 – attrezzature culturali	s5 Ricreativo-culturale e attrezzature per lo spettacolo

RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Provincia n.130 del 13/11/2025 con il quale, a norma del comma 1 dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008 convertito con L. n. 133/2008, la Provincia di Ancona ha deliberato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026/2028, costituito dagli elenchi ivi allegati 1), 2), 3), 4), 5). 6) e degli importi di cui all'allegato 7);

PRESO ATTO che:

- il suddetto piano è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.54 del

09/12/2025 di approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028 ed è stato conseguentemente allegato e approvato all'interno della Deliberazione del Consiglio Provinciale n.58 del 16/12/2025 di approvazione in via definitiva del Bilancio di previsione finanziaria 2026/2028;

- nei suddetti atti è prevista, tra le altre, la vendita dell'immobile denominato "ex Corridoni", sito in Osimo (AN), Via Pompeiana, 27-29 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al Fg. 41, mappale 643 cat.B/5 classe 3 mc. catastali 6.759 rendita catastale €3.455,81, distinto anche al Catasto Terreni al Fg.41 mapp.643 come Ente Urbano, per l'importo di €342.000,00;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 37 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, la vendita dell'immobile dovrà essere effettuata a seguito di espletamento di procedura aperta – pubblico incanto;

ATTESO altresì che, nell'espletamento del presente procedimento, si rende necessario applicare quanto eventualmente disposto nel Regolamento Interno disciplinante le procedure di alienazione dei beni immobili dell'Ente approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.13 del 28/03/2017;

CONSIDERATO il rilevante interesse dell'Amministrazione provinciale ad alienare l'immobile in questione al fine di incrementare il Titolo IV - Entrate derivanti da alienazioni, da trasferimenti di capitale e da riscossioni di crediti - del bilancio di previsione, in modo da sostenere, insieme agli altri titoli di entrata, l'equilibrio di bilancio;

CONSIDERATO opportuno, allo stato attuale ed alla luce di quanto sopra riportato e descritto, effettuare la procedura di alienazione dell'immobile in argomento, dando esecuzione a quanto previsto nel citato Piano delle Alienazioni di cui al decreto del Presidente n.130 del 13/11/2025, al prezzo da porre a base d'asta pari ad €342.000,00;

RITENUTO in base alla vigente normativa di procedere con l'indizione di un pubblico incanto per l'alienazione dell'immobile di che trattasi;

RICHIAMATO l'art. 42 del D.lgs. 267/2000, come successivamente modificato ed integrato, ed in particolare la lettera l), nella parte che esclude tra gli atti fondamentali di competenza del Consiglio, gli acquisti e le alienazioni immobiliari previsti espressamente in atti adottati dal consiglio stesso o che ne costituiscano mera esecuzione;

VISTI gli artt. 49 e 107 del D.lgs. 267/2000;

ACCERTATA la competenza in capo al Dirigente, configurandosi il presente quale atto di gestione amministrativa, attuativo dell'indirizzo espresso dal Consiglio con la richiamata deliberazione n.54 del 09/12/2025, confermato dalla richiamata Deliberazione di Consiglio n.58 del 16/12/2025;

VISTE le seguenti deliberazioni del Consiglio Provinciale:

- n. 54 del 09/12/2025 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. 2026/2028;

- n. 58 del 16/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario triennale 2026/2028 e le successive delibere di Consiglio di ratifica o approvazione di variazioni, da ultimo la delibera n.29 del 28/07/2026;

VISTI i decreti del Presidente della Provincia:

- n. 3 del 13/01/2026 con il quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 e i successivi Decreti di aggiornamento del PEG 2026/2028, da ultimo il Decreto n.137 del 03/09/2026;

VISTO il vigente "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa dell'ente" da ultimo modificato con Decreto presidenziale n. 55 del 31/03/2026;

RICHIAMATI:

- il Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n.146 del 16/11/2023 con il quale è stato conferito al Dott. Ing. Roberto Vagnozzi l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore III - Edilizia e Lavori Pubblici, incarico confermato con Decreto del Presidente della Provincia n.44 del 16/03/2026;

- la determinazione del dirigente n. 1819 del 29/12/2025 con la quale è stato conferito alla Dott.ssa Palma Pollutri, a far data dal 01/01/2026 e fino al 31/12/2027, salvo revoca anticipata per intervenuti mutamenti organizzativi e/o motivate disposizioni dirigenziali, l'incarico di titolare di Elevata Qualificazione dell'Area 3.4 "Concessioni, Autorizzazioni e Patrimonio" del Settore III, con delega di parte delle funzioni dirigenziali con ambito riferito e limitato alle competenze della suddetta Area di attività;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla Legge n. 190/2012, da parte del Responsabile del procedimento e Dirigente responsabile";

DETERMINA

1. di richiamare la premessa, che qui si intende integralmente riportata e approvata, in quanto parte integrante del presente dispositivo e motivazione, ai sensi dell'art.3 della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii.;
2. di procedere, per le motivazioni espresse in narrativa che si intendono qui integralmente riportate ed in base alla vigente normativa, con l'indizione di pubblico incanto per l'alienazione dell'immobile di seguito indicato, fissando l'importo a base d'asta di €342.000,00: edificio denominato "ex Corridoni", sito in Osimo (AN), Via Pompeiana, 27-29 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al Fg. 41, mappale 643 cat.B/5 classe 3 mc. catastali 6.759 rendita catastale €3.455,81, distinto anche al Catasto Terreni al Fg.41 mapp.643 come Ente Urbano;
3. di approvare l'allegato schema di avviso d'asta (**ALL.1**), in cui si esplicitano le modalità ed i criteri per la vendita, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Atto, dando tuttavia mandato all'Area Appalti e Contratti di questo Ente di modificare e/o integrare il predetto schema in ottemperanza alla vigente normativa ed

eventualmente al Regolamento Interno disciplinante le procedure di alienazione dei beni immobili dell'Ente approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.13 del 28/03/2017;

4. di demandare all'Area Appalti e Contratti l'indizione e l'esperimento delle aste pubbliche, con indicazione di effettuare, oltre alla pubblicità legale sulla GURI, anche pubblicità facoltativa su un quotidiano a diffusione nazionale, su un quotidiano a diffusione locale, sul sito dell'Ente, all'albo pretorio dell'Ente, sul sito del Comune di Osimo e, eventualmente in aggiunta, altri canali ritenuti idonei allo scopo di dare la più ampia diffusione alla procedura di che trattasi;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura l'assunzione di impegni di spesa;
6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Palma Pollutri, Funzionario titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "Concessioni, Autorizzazione e Patrimonio" del Settore III dell'Ente;
7. di pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134, comma 3, del T.U.E.L.;
8. di pubblicare altresì la presente determinazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente www.provincia.ancona.it, ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Ancona, 28/09/2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VAGNOZZI ROBERTO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

REDATTORE (Istruttore): ANGELETTI ROBERTO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: POLLUTRI PALMA

Classificazione 05.05.02
Fascicolo 2018/6