

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME  
Provincia di Bologna

Deliberazione n. **100**

**COPIA**

Cat. 6 Cl. 2 Fasc. 1

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: DIRITTO DI OPZIONE PER ACQUISTO VOLUMETRIA EDIFICABILE  
NEL P.P. QUADERNA – PROVVEDIMENTI**

L'anno DUEMILAQUATTORDICI il giorno 9 (NOVE) del mese di SETTEMBRE alle ore 19, 00 nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1) FAUSTO TINTI	Presente	10) DI SILVERIO ALESSANDRO	Presente
2) FRANCESCA MARCHETTI	Presente	11) PRUNI EUGENIO	Presente
3) DALL'OLIO FRANCESCO	Presente	12) SEROTTI SILVIA	Presente
4) TRAZZI STEFANO	Presente	13) GALLO GIANLUIGI	Presente
5) ROUBI SARA	Assente	14) PARENTI MARIO	Presente
6) BONDI ANDREA	Presente	15) GIANNELLA NICOLA O.	Presente
7) RANGONI MARTINA	Presente	16) CHIAVARO ANDREA	Presente
8) BORTOLOTTI CECILIA	Presente	17) BRINI KATIUSCIA	Presente
9) GALLETTI ANDREA	Presente		

Assessori presenti: Baldazzi Cristina, Dondi Fabrizio, Farolfi Francesca.

Totale presenti: 16 Totale assenti: 1

Partecipa alla seduta, il Segretario Generale, dott.ssa Cinzia Giacometti

Il Presidente del Consiglio, STEFANO TRAZZI, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri a trattare l'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

1) Di Silverio Alessandro 2) Bortolotti Cecilia 3) Giannella Nicola Ottavio

**E' entrata l'Assessore Anna Rita Muzzarelli  
E' entrato l'Assessore Tomas Cenni**

*Sindaco Fausto Tinti: relaziona sull'oggetto.*

*Capogruppo Andrea Chiavaro (Gruppo Movimento 5 Stelle): gli Amministratori del passato avevano avuto una visione di sviluppo che non è congrua con il tempo.*

*Sindaco Fausto Tinti: i predecessori avevano visto bene; c'è una crisi economica di portata planetaria, ce ne sono 6 su 8 di lotti edificati.*

*Capogruppo Gianluigi Gallo (Gruppo il Tuo Comune): le opzioni potevano essere cedute. Pensiamo al mandato che ha visto Sara Brunori Sindaco di questa città, che non ha sbloccato il Borgo. Ci asterremo, ma abbiamo altre situazioni simili.*

*Consigliere Andrea Bondi (Gruppo P.D.-Sinistra in Comune): i 2 lotti di Osteria Grande forse non sono edificati perché opzionati. In 15 anni è cambiato il mondo. Oggi non è pensabile effettuare una spesa come questa!*

**Il Consigliere Katiuscia Brini esce - 15 presenti**

*Indi,*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE:**

- la Società S.E.F.I. s.p.a. con atto a rogito del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna Rep. N., 110.096 Racc. n. 19.655 in data 15/04/2004, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 1, in data 27/04/2004 n. 1156, quale proprietaria delle aree ricomprese nel P.P. “Quaderna”, ha concesso al Comune di Castel San Pietro Terme, beneficiario o ad altre persone od enti da nominarsi, il diritto di opzione per l'acquisto del 40% della superficie utile edificabile dei terreni inseriti nel suddetto Piano Particolareggiato “Quaderna” ;
- con rogito del Notaio Maria Luisa Cenni in data 16/03/2005 Rep. N. 11518/3077 la Società S.E.F.I. S.P.A., ha venduto, fra l'altro, alle Società “COOPERATIVA EDIL STRADE IMOLESE Società Cooperativa” ed alla Società “CESI IMMOBILIARE S.R.L.” per la quota indivisa in ragione di 73,35/100 e per la quota indivisa in ragione di 26,65/100 il diritto di piena proprietà sull'area di terreno edificabile ricompresa nel P.P. Quaderna e nel

rispetto di quanto convenuto con l'atto di opzione le società subentravano pro-quota nel contratto di opzione assumendosi espressamente tutti gli obblighi e diritti in esso contenuti;

- con delibera del C.C. n. 129 del 14/10/2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Quaderna" e sono state individuate nei lotti 1-2-3-4-5-6-7-8- le superfici opzionate inserite parte nel 1° P.P.A. (lotti 1-3-5-7-) e parte nel 2° P.P.A. (lotti 2-4-6-8);
- con atto Notaio Maria Luisa Cenni in data 26/07/2005 Rep. N. 11806 Raccolta n. 3195 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio 4 di Bologna in data 04/08/2005 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato ;
- il Comune di Castel San Pietro ha già esercitato, per parte della superficie opzionata di proprietà CESI e CESI IMMOBILIARE corrispondente ai lotti 1-3-5-7-6-8 inseriti nel 1° P.P.A., il diritto di opzione;
- il Comune di Castel San Pietro Terme ha la facoltà di esercitare ancora l'opzione per la restante superficie edificabile pari a complessivi mq. 1.500 di Su corrispondente ai lotti contraddistinti nel Piano Particolareggiato con il numero 2 (SU mq. 750) distinto al Catasto al Foglio 68 Mappali nn. 962 et 963 Superficie complessiva mq. 1127 e il numero 4 (SU mq. 750) Foglio 68 Mappali nn. 964 et 965 Superficie complessiva mq. 1123 prevista nel 2° P:P.A – proroga del 1°;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 27/10/2010 è stato prorogato fino al 31 dicembre 2014 il termine di validità del Piano Pluriennale di Attuazione della Variante al PRG approvato dalla Giunta Provinciale con atto n. 112 del 17/04/2001, aggiornando ed integrando lo strumento di attuazione prevedendo l'edificazione, tra l'altro, dei lotti opzionati 2,4,6,8 ;

CONSIDERATO che, come previsto nel citato contratto, il diritto di opzione per acquisire direttamente o fare acquisire la capacità edificatoria relativa ai Lotti inseriti nel Piano Poliennale di Attuazione successivo al Primo, deve essere esercitato entro quattro (4) anni decorrenti dalla data di approvazione del Secondo Piano Poliennale di Attuazione, o aggiornamenti del primo pertanto il diritto di opzione dovrà essere esercitato entro il 27/05/2014 termine che, a fronte della proroga

concessa dalla Coop. C.E.S.I. con nota in data 3 aprile 2014, acquisita al protocollo di questo Comune in data 03/04/2014 n. 0006865, è stato prorogato al 27 settembre 2014;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 36 in data 08/04/2014 ;

CONSIDERATO CHE:

- l'importo da pagare comprensivo dell'indice ISTAT da aprile 1999 a agosto 2014 (ultimo dato rilevato) ammonta circa Euro 230.118,74 oltre IVA di legge come di seguito calcolati:

Lotto n. 2 di proprietà CESI Soc. Cooperativa:

mq. 750 X1,25X3= Mc. 2.812,5 X Euro 40,91 (Euro 30,99+9,92 incidenza ISTAT)= Euro 115.059,37

Lotto n. 4 di proprietà CESI IMMOBILIARE S.R.L.:

mq. 750 X1,25X3= Mc. 2.812,5 X Euro 40,91 (Euro 30,99+9,92 incidenza ISTAT)= Euro 115,059,37

senza considerare le spese di urbanizzazione primaria da versare al Consorzio Quaderna che incrementerebbero ulteriormente il carico finanziario del Comune, per un importo stimabile in Euro 345.000,00 IVA compresa (Euro 230 X mq. 1500 di SU);

CONSIDERATO CHE:

- Pur avendo rappresentato il diritto di opzione in questione un indubbio vantaggio per l'Ente comunale, che ha così potuto intervenire nel mercato degli alloggi calmierandone i prezzi e garantendone l'accesso alle categorie ordinariamente più deboli – e dunque rispondendo ad una precisa funzione pubblica e di interesse per la collettività -, attualmente ha perso gran parte delle caratteristiche originarie, sia per le mutate condizioni del mercato immobiliare di Castel San Pietro Terme, sia di quello economico, in generale, ma soprattutto sono mutate le condizioni finanziarie del Comune, vincolato al rispetto del patto di stabilità, ogni anno più stringente, tale per cui non è oggi possibile ipotizzare un esborso finanziario in assenza di copertura di bilancio, neppure previsionale, non avendo nessuna ragionevole certezza di poter acquisire le necessarie risorse per l'investimento, inoltre è stata normativamente esclusa o fortemente limitata, tranne per casi eccezionali, la facoltà di acquisire immobili a titolo oneroso da parte del Comune (Art. 12 c, 1 quater del D.L. n. 98/2011 convertito con Legge n. 111/2011 come integrato dall'Art. 10 bis del D.L. n. 35/2013 convertito con Legge n. 64 del 06/03/2013);
- Nella complessiva situazione di incertezza sulla negoziabilità del diritto di opzione determinatasi anche a seguito della procedura di liquidazione coatta amministrativa, non

risulterebbero efficacemente esperibili da parte del Comune nè il tentativo di reperimento di soggetti terzi ai quali cedere il diritto medesimo per lucrarne un eventuale plusvalore, nè l'avvio di una procedura selettiva pubblica per porre quel bene a disposizione di un'edilizia economica e popolare;

RITENUTO pertanto di doversi orientare al mancato esercizio del diritto di opzione;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica del Dirigente Area Territorio e di regolarità contabile da parte del funzionario competente;

Con la seguente votazione palese, proclamata dal Presidente del Consiglio Stefano Trazzi:

Favorevoli n. 12

Contrari n. /

Astenuti n. 3 Capogruppo Gallo, Consigliere Giannella (Gruppo Il Tuo Comune)

Capogruppo Chiavaro (Gruppo MoVimento 5 Stelle)

### **DELIBERA**

1) Di non esercitare, per le ragioni tutte descritte in premessa, l'opzione di acquisto della rimanente volumetria edificabile, pari a Mc. 5.625 per una SU edificabile pari a complessivi mq. 1.500, corrispondente ai lotti contraddistinti nel Piano Particolareggiato Quaderna come segue:

- Lotto n. 2 (SU edificabile di mq. 750) distinto al Catasto al Foglio 68 Mappali nn. 962 et 963 per una superficie complessiva mq. 1127, di proprietà della Coop. C.E.S.I. Società Cooperativa:
- Lotto n. 4 (SU edificabile di mq. 750) distinto al Catasto al Foglio 68 Mappali nn. 964 et 965 per una superficie complessiva mq. 1123, di proprietà CESI IMMOBILIARE S.R.L.,

concessa al Comune di Castel San Pietro Terme, beneficiario o ad altre persone od enti da nominarsi, dalla Società S.E.F.I. s.p.a. con atto a rogito del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna Rep. N. 110.096 Racc. n. 19.655 in data 15/04/2004, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 1, in data 27/04/2004 n. 1156, al quale, con rogito del Notaio Maria Luisa Cenni in data 16/03/2005 Rep. N. 11518/3077 sono subentrate assumendosi espressamente tutti gli obblighi e diritti in esso contenuti la Società "COOPERATIVA EDIL STRADE IMOLESE e la Società "CESI IMMOBILIARE S.R.L." rispettivamente per la quota indivisa in ragione di 73,35/100 e per la quota indivisa in ragione di 26,65/100 ;

2) Trasmettere la seguente deliberazione alle proprietà interessate.

*Indi,*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con la seguente votazione palese, proclamata dal Presidente del Consiglio Stefano Trazzi:

Favorevoli n. 12

Contrari n. /

Astenuti n. 3 Capogruppo Gallo, Consigliere Giannella (Gruppo Il Tuo Comune)  
Capogruppo Chiavaro (Gruppo MoVimento 5 Stelle)

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, comma 4°, del D.Lgs.vo n. 267 del 18/08/2000.

**Il Consigliere Katiuscia Brini rientra - 16 presenti**

DC/dc opzione Quaderna- Provvedimenti



**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**AREA SERVIZI AL TERRITORIO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: DIRITTO DI OPZIONE PER ACQUISTO VOLUMETRIA EDIFICABILE NEL P.P.  
QUADERNA – PROVVEDIMENTI**

**Espressione pareri ai sensi dell'art.49 del D.lgs. 18/08/2000 n.267.**

**REGOLARITA' TECNICA**

( X ) Parere favorevole

( ) Parere

---

Li, \_04/09/2014\_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE AREA SERVIZI AL TERRITORIO**

( Dott. Arch. Ivano Serrantoni)

**REGOLARITA' CONTABILE**

( x ) Parere favorevole

( ) Parere \_\_\_\_\_

---

Li, \_04/09/2014\_\_\_\_\_

**Il Funzionario delegato  
(Dott.ssa Claudia Paporozzi)**

**COPIA**

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
F.to Geom.Stefano Trazzi

Il Segretario Generale  
F.to Dott.ssa Cinzia Giacometti

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 – comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 a partire dal 15/09/2014

La presente è copia conforme all'originale.

Li, 15/09/2014

Il Resp. Affari Istituzionali  
F.to Claudia Chiusoli

\_\_\_\_\_

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del D.Lgs 18/8/2000 n. 267 il \_\_\_\_\_.

Il Funzionario  
F.to

\_\_\_\_\_