

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME  
Provincia di Bologna

Deliberazione n. **94**

**COPIA**

Cat. 6 Cl. 3 Fasc. 1

Prot. 0013314 del 15/06/2015 /Cg

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO :** SVINCOLO DAGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ATTO NOTAIO CARLO FIORENTINI IN DATA 01/10/1999 SULL'IMMOBILE EDIFICATO NON COMPLETAMENTE ULTIMATO IN LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE PANZACCHIA

L'anno DUEMILAQUINDICI il giorno 28 (VENTOTTO) del mese di MAGGIO, alle ore 17,00 nella Casa Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

1)	Tinti Fausto	Sindaco	Presente
2)	Baldazzi Cristina	Vice Sindaco	Presente
3)	Muzzarelli Anna Rita	Assessore	Presente
4)	Cenni Tomas	Assessore	Presente
5)	Farolfi Francesca	Assessore	Assente
6)	Dondi Fabrizio	Assessore	Assente

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

Il Presidente, Sindaco FAUSTO TINTI, dopo avere constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto.

**OGGETTO:** SVINCOLO DAGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ATTO NOTAIO CARLO FIORENTINI IN DATA 01/10/1999 SULL'IMMOBILE EDIFICATO NON COMPLETAMENTE ULTIMATO IN LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE PANZACCHIA

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **PREMESSO:**

- che il Comune di Castel San Pietro Terme ha proceduto all'alienazione di porzioni di lotto nella lottizzazione "Panzacchia", per la costruzione di villette a schiera, assegnando dette porzioni a richiedenti inseriti nella graduatoria formulata in seguito a bando pubblico ed approvata con determinazione n. 1087 del 15.11.1999;
- che con determinazione n.2065 del 3.12.1999 si è proceduto ad assegnare le varie porzioni di lotto, tra cui 1/6 del Lotto n. 14 alla Signora Rizzola Cecilia nata aCasalfiumanese il 18/11/1925 (C.F. n. RZZ CCL 25S58 B892Y);
- che l'acquisto del lotto è stato da questa perfezionato con atto notarile del notaio Carlo Fiorentini in data 01/10/1999 Repertorio n.58245/24099 registrato a Imola il 21/10/1999 pacco n. 4705/1470 e trascritto il 21/10/1999 all'art. 23331;
- che con atto notaio Raffaello Masi Degli Uberti Rep., n. 50080 Fascicolo n. 9034 in data 22/12/2001 registrato a Bologna l'11/1/2002 n. 22 in seguito a frazionamento catastale sono state divise le proprietà del lotto onde procedere alla edificazione sul lotto dell'edificio residenziale a schiera alla sig.ra Rizzola Cecilia è stata assegnata in divisione l'area censita al Catasto al Fg. 83 particelle 784 di mq. 245 e particella 787 di mq. 7;
- che su detta area è stata edificata, in virtù della concessione edilizia in data 30 ottobre 2000 n. 189/2000 prot. n. 9764 una porzione indipendente di un fabbricato a schiera composto da 2 appartamenti, 2 garages e corti esclusive pertinenziali, ad oggi non completate in quanto mancano le opere di finitura, censita al Catasto Fabbricati di questo Comune al Fg. 784 Subalterni 1(corte comune); 2 (scala esterna comune ai Sub. 3 e 4); 3 (abitazione); 4 (abitazione); 5 (autorimessa); 6 (autorimessa); 7 (corte esclusiva al sub.3) oltre al Mappale n. 787 ad uso parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune in ottemperanza alla convenzione urbanistica che disciplina il P.P. Panzacchia;
- che nel citato atto di acquisto, in conformità al bando approvato con delibera della Giunta Comunale n. 211 dell'8 aprile 1998 , era previsto quanto segue:
  - "i lotti acquistati e gli alloggi ivi edificati non possono essere alienati per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, salvo autorizzazione del Comune. In tal caso il Comune si riserva il diritto di prelazione alle seguenti condizioni:*
  - *in caso di cessione del solo terreno verrà riconosciuto il prezzo originario di acquisto;*
  - *in caso di unità abitative già costruite o in via di costruzione verrà riconosciuto il prezzo originario di acquisto nonché tutte le spese di costruzione documentate."*

**VISTA** la richiesta pervenuta in data 20 maggio 2015 n. 10804/6.3.1., depositata agli atti della presente, con cui la Sig.ra Laura Bassi nata a Bologna il 27/10/1958 (C.F. n. BSS LRA 58R67 A944F) residente a Castel San Pietro Terme in Via Togliatti n.5, in qualità di proprietaria del suddetto immobile in forza di successione alla zia materna Rizzola Cecilia deceduta il 15/01/2009 ha richiesto l'eliminazione del vincolo di alienazione, in quanto ha necessità di effettuare con la sorella, la permuta dell'immobile ancora non ultimato con un immobile di sua proprietà ubicato in adiacenza all'immobile dove risiede con la famiglia, proponendo all'Amministrazione Comunale il versamento di un corrispettivo , attualizzato ad oggi, determinato come segue:

differenza tra il valore dell'area fabbricabile a libero mercato come da tabella comunale dei Valori delle aree fabbricabili ai fini IMU e i costi di acquisto dell'area urbanizzata rivalutati sulla base della variazione ISTAT prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ;

#### **CONSIDERATO CHE :**

- il diritto di prelazione, per le note condizioni economiche degli Enti Pubblici territoriali e lo scarso "valore sociale" che l'operazione contiene in rapporto al soddisfacimento delle necessità abitative delle fasce sociali oggi maggiormente esposte alla sofferenza abitativa, risulta impraticabile
- nell'ambito di cui trattasi si sono verificati casi analoghi come dettagliatamente specificati nella relazione tecnica conservata agli atti, per i quali l'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle motivazioni sopra indicate ha autorizzato l'alienazione degli alloggi in deroga al principio temporale, definendo un prezzo di vendita senza richiedere alcun compenso ;

**DATO ATTO CHE** come risulta dalla richiesta, la proprietaria ha evidenziato che, essendo l'immobile pervenuto in successione, non è in grado di documentare le spese di costruzione pertanto propone all'Amministrazione Comunale, per l'eliminazione del vincolo relativi all'area, il versamento della somma di Euro 16.268,06, come di seguito calcolata, utilizzando lo stesso meccanismo già utilizzato per un caso analogo (delibera della C.C. n. 111 in data 26/11/2013 - porzione di immobile in P.P. Poggio):

1) Valore dell'area fabbricabile come da tabella comunale – Anno 2015:

Zona Tributaria 1 – R2c Euro/mq. di SU= Euro 837,90

SU del fabbricato: mq. 110,71

Valore dell'area: SU mq. 110,71 X Euro 837,90=

Euro 92.763,90

2) Costo area fabbricabile e Oneri di Urbanizzazione Primaria rivalutati sulla base dell'indice ISTAT prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati da ottobre 1999 ad aprile 2015:

$(107,1:109,9 \times 1,3730 \times 100) - 100 = 33,80\%$

Costo rivalutato: (Euro 57.171,78 x 1,3380)=

Euro 76.495,84

Differenza da versare all'Amministrazione Comunale

Euro 16.268,06

#### **DATO ATTO CHE:**

- trattasi di permuta nell'ambito familiare tra l'altro pervenuto per successione , per cui non si evidenziano scopi speculativi;
- già in un altro caso analogo nell'anno 2013, l'Amministrazione Comunale ha rinunciato al diritto di opzione relativo all'acquisto di immobile consistente in porzione di fabbricato di civile abitazione costruito al grezzo , previo versamento al Comune della differenza tra il valore dell'area fabbricabile a libero mercato come da tabella comunale dei Valori delle aree fabbricabili ai fini IMU e i costi di acquisto dell'area urbanizzata rivalutati sulla base della variazione ISTAT prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati
- che il Comune non ha oggi la possibilità di esercitare il diritto di prelazione dell'immobile, finanziariamente molto oneroso in quanto non ha la necessaria disponibilità finanziaria ed è soggetto ai rigidi vincoli del patto di stabilità e risulterebbe d dubbia convenienza economica; al contrario sta procedendo alla dismissione dei propri beni patrimoniali
- che l'accoglimento della richiesta di eliminazione dei vincoli comporterebbe un'entrata nelle casse del Comune che, nella situazione di precarietà delle risorse pubbliche, da diversi anni è considerato positivamente dal Legislatore e dagli Organi di Controllo che si provveda al reperimento di entrate utilizzando la generalità degli strumenti a disposizione (si pensi ad

- esempio al riconvenzionamento delle aree Peep e all'introduzione dei commi 49 bis e 49 ter nell'art. 31 della legge 448/1998);
- che l'operazione di eliminazione dei vincoli dell'immobile non comporta nessun danno economico al Comune, anzi, come sopra indicato, si prevede una entrata per il Comune

**RITENUTO** di accogliere per le motivazioni sopra riportate la proposta presentata dalla sig.ra Bassi Laura;

**DATO ATTO** che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in merito alla Regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 – comma 1 - del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm. ed ii., come da allegato;

Con voti favorevoli unanimi espressi ai sensi di legge;

## **D E L I B E R A**

1) per le considerazioni in premessa citate, eliminare i vincoli di alienazione previsti nell'atto di acquisto notaio Carlo Fiorentini in data 01/10/1999 Repertorio n.58245/24099 registrato a Imola il 21/10/1999 pacco n. 4705/1470 e trascritto il 21/10/1999 all'art. 23331 e rinunciare al diritto di prelazione per la porzione indipendente di un fabbricato a schiera composto da 2 appartamenti, 2 garages e corti esclusive pertinenziali, **ad oggi non completate** in quanto mancano le opere di finitura, sita in Lottizzazione Panzacchia – Via Degli Artisti n. 21, censita al Catasto Fabbricati di questo Comune al Fg. 83 Mappale 784 :

Subalterno 1(corte comune)

Subalterno 2 (scala esterna comune ai Sub. 3 e 4)

Subalterno 3 (abitazione)

Subalterno 4 (abitazione)

Subalterno 5 (autorimessa)

Subalterno 6 (autorimessa)

Subalterno7 (corte esclusiva al sub.3)

Ad esclusione del Mappale n. 787 ad uso parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune di Castel San Pietro Terme quale standard;

2) Subordinare la risoluzione formale degli obblighi sottoscritti con il citato atto, al pagamento della differenza tra il valore dell'area fabbricabile a libero mercato come da tabella comunale dei Valori delle aree fabbricabili ai fini IMU e i costi di acquisto dell'area urbanizzata rivalutati sulla base della variazione ISTAT prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ,determinata come in premessa in Euro 16.268,06 (Euro sedicimiladuecentosessantotto/06);

3) Dare atto che tale metodologia sarà applicata anche ai futuri eventuali altri casi che potranno verificarsi nell'ambito della lottizzazione Panzacchia;

4) Introdurre la somma di Euro 16.268,06 al Capitolo 4532 “TRASFERIMENTO DI CAPITALI STRAORDINARI DA PRIVATI” del relativo Bilancio di Previsione 2015;

- 5) Autorizzare il Responsabile dell'Area Servizi per il Territorio ad intervenire, ai sensi di legge, quale rappresentante del Comune nell'atto di risoluzione dei predetti vincoli, con facoltà di inserire nell'atto tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

*Indi;*

**LA GIUNTA COMUNALE**

Con voti favorevoli unanimi espressi ai sensi di legge;

**DELIBERA**

Di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D. Lgs 18/08/00 n. 267.



**CITTA' DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
**Area Servizi al Territorio**  
**Servizio Segreteria Amministrativa**  
**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** SVINCOLO DAGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ATTO NOTAIO CARLO FIORENTINI IN DATA 01/10/1999 SULL'IMMOBILE EDIFICATO NON COMPLETAMENTE ULTIMATO IN LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE PANZACCHIA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. ed ii.*

( X ) Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

( ) La proposta di deliberazione in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Castel San Pietro Terme, li 25/05/2015

Il Dirigente di Area  
Dott. Arch. Ivano Serrantoni

---

**ARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. ed ii.*

( X ) Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Castel San Pietro Terme, li 27/05/2015

La Responsabile  
Servizio Bilancio e Programmazione  
Dott.ssa Claudia Paporozzi

---

**COPIA**

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Fausto Tinti

Il Segretario Generale

F.to d.ssa Cinzia Giacometti

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 – comma 1 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 a partire dal 15/06/2015

La presente copia è conforme all'originale.

Li, 15/06/2015

p. 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

---