



# CITTÀ DI SANTENA

Città Metropolitana di Torino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N.113**

### OGGETTO:

**Avvio procedimento di acquisto di terreni di proprietà privata. Approvazione della perizia di stima e dei contratti preliminari tra la Città di Santena e le proprietà Coniglio Cosimo, Coniglio Nicola e Cipolla Adelina.**

L'anno **duemilaventitre** addì **diciannove** del mese di **ottobre** alle ore **diciotto** e minuti **trenta**, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta comunale. Sono presenti per la trattazione dell'argomento in oggetto i signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
1. GHIO Roberto	Sindaco	Sì
2. ROMANO Paolo	Vice Sindaco	Sì
3. BARBINI Cristian	Assessore	Sì
4. PERRONE Alessia	Assessore	Giust.
5. TRIMBOLI Ugo Cosimo	Assessore	Sì
6. MIGLIORE Silvia	Assessore	Sì
	Totale Presenti:	5
	Totale Assenti:	1

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Pietrantonio DI MONTE la Giunta comunale ha assunto la deliberazione di cui all'interno.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco GHIO Roberto assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



# CITTÀ DI SANTENA

## Città Metropolitana di Torino

Deliberazione della Giunta Comunale avente ad oggetto: **Avvio procedimento di acquisto di terreni di proprietà privata. Approvazione della perizia di stima e dei contratti preliminari tra la Città di Santena e le proprietà Coniglio Cosimo, Coniglio Nicola e Cipolla Adelina.**

**PREMESSO CHE** l'Amministrazione Comunale dall'anno 2014 assegna, a cittadini santenesi che ne facciano richiesta, porzioni di lotti di terreno destinati ad orti urbani di proprietà comunale per consentire ai richiedenti di godere liberamente di un appezzamento in cui procedere alla coltivazione di ortaggi;

**CONSIDERATO CHE** tali lotti vengono assegnati con determinazione del Responsabile, tenendo conto delle disposizioni contenute nel "*Bando di assegnazione dei lotti di terreno ad uso orticolo*", approvato con determina del Responsabile del Servizio n. 108 del 19.03.2014;

**RILEVATO CHE** negli anni, il numero di istanze pervenute circa l'assegnazione di lotti di terreno destinati ad orti urbani è stato particolarmente elevato, tanto da indurre l'Amministrazione procedente a individuare ulteriori appezzamenti da concedere a cittadini santenesi, oltre a quelli di proprietà comunale situati in Piazza Carducci;

**DATO ATTO CHE** a seguito di tali numerose istanze di richiesta assegnazione orti urbani, l'Amministrazione Comunale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ha stipulato, in data 21.02.2014, una scrittura privata avente ad oggetto "*Contratto di comodato per terreno*" relativa alla messa a disposizione di terreni, situati nel territorio del comune di Santena, di proprietà, rispettivamente, dei Sig.ri:

- a. CONIGLIO COSIMO per terreni seminativi distinti all'Agenzia del Territorio come segue: classe 2, censiti al Foglio n. 12, mappali:
  - i. n. 1106 di are 1 e centiare 12;
  - ii. n. 1108 di are 1 e centiare 12;
  - iii. n. 1109 di are 8 e centiare 00;
  - iv. n. 1111 di are 8 e centiare 46;
- b. CONIGLIO NICOLA e CIPOLLA ADELINA per terreni seminativi distinti all'Agenzia del Territorio come segue: classe 2, censiti al Foglio n. 12, mappali:
  - i. n. 1107 di are 1 e centiare 12;



# CITTÀ DI SANTENA

## Città Metropolitana di Torino

ii. n. 1110 di are 8 e centiare 18;

**DATO ATTO CHE** il corrispettivo pattuito tra le parti di cui sopra, relativo alla concessione dei terreni in premessa meglio individuati, ammonta complessivamente ad euro 2.400,00 annui così suddivisi: euro 1.600,00 annui a favore del sig. CONIGLIO COSIMO ed euro 800,00 a favore dei Sig.ri CONIGLIO NICOLA e CIPOLLA DELINA. Si stabiliva altresì che la durata minima del comodato fosse pari ad anni 5, tacitamente rinnovato sino alla data del 31.03.2024. **Quanto corrisposto alla proprietà risulta finanziariamente coperto dal canone annuale corrisposto dagli assegnatari degli orti sociali;**

### **EVIDENZIATO CHE:**

- a. nell'anno 2014 la scelta di stipulare un contratto di comodato in luogo di un acquisto dei terreni era dipesa essenzialmente dal fatto che il quadro normativo vigente rendeva particolarmente complesso l'acquisto di beni immobili;
- b. l'art. 12 (rubricato "*Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici*"), comma 1-ter, 7 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 (recante "*Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*"), convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non vietava più l'acquisto di immobili, ma, in un'ottica di contenimento della spesa pubblica, subordinava gli acquisti, a decorrere dal 1° gennaio 2014, ad una previa valutazione da parte dell'Ente della sua indispensabilità ed indilazionabilità e ad una attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio;
- c. Tale limitazione dell'autonomia negoziale degli enti territoriali è venuta meno, a solo a decorrere dall'anno 2020, per effetto **dell'art. 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157**, ai sensi del quale "*a decorrere dall'anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria cessano di applicarsi le seguenti disposizioni in materia di contenimento e di riduzione della spesa (...): f) articolo 12, comma 1-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111*".



# CITTÀ DI SANTENA

## Città Metropolitana di Torino

- d. A decorrere dal 2020, pertanto gli enti territoriali possono acquistare beni immobili senza necessità di dimostrare il carattere indispensabile ed indilazionabile dell'acquisto, nonché la congruità del prezzo (al riguardo, v. Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per la Puglia, deliberazione n. 99/2020/PAR);
- e. L'Amministrazione Comunale di Santena dall'anno 2020 ha quindi avviato trattative con la proprietà al fine di procedere all'acquisto dei predetti lotti consapevole del fatto che, come noto, l'acquisto di immobili da parte dell'Ente costituisce un investimento sempre preferibile in tema di programmazione finanziaria per le politiche di riduzione della spesa corrente. La ragionevolezza della spesa è ulteriormente motivata dalla non necessità di dover ricorrere all'indebitamento, dall'utilità dell'acquisto, dalla finalità pubblica (sociale) perseguita e, infine, dalla comparazione dei costi/benefici per tale operazione di investimento immobiliare che dall'anno 2024 garantirà un'entrata di carattere patrimoniale.

### **DATO ATTO CHE:**

- a. nel mese di settembre 2022 il Comune di Santena, nonostante fosse venuto meno l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia delle Entrate, interpellava comunque l'Agenzia del Demanio per avvalersi dei servizi estimativi, in considerazione del fatto che tale attestazione pur collocandosi in un momento successivo a quello della stima del valore del bene immobile, svolge comunque una funzione di garanzia, mediante l'intervento di un organo pubblico tecnico (Agenzia del Demanio);
- b. l'Agenzia del Demanio comunicava che per l'apposizione del visto di congruità la competenza è in capo alla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative operativa presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, con sede in Roma;

**RICHIAMATA** la determinazione del Responsabile del servizio n. 261 del 23 maggio 2023 avente ad oggetto: *“CIG Z353B476C8 – Studio d'architettura BECCHIO arch. Monica sito in Carmagnola (TO) – via Torino, n. 144 – p. iva 09509080017 – Affidamento di incarico professionale per redazione di perizia estimativa per individuazione del valore commerciale di terreni siti nel Comune di Santena. Determina di affidamento e impegno di spesa.”*;



# CITTÀ DI SANTENA

## Città Metropolitana di Torino

### **EVIDENZIATO CHE:**

- a. la perizia, alla quale si fa espresso rinvio, esplicita criteri di calcolo, metodologie e parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore venale dei terreni;
- b. la stima di euro 22,00 a mq risulta congrua anche per i servizi tecnici comunali; tale importo risulta in linea con i dati dell'osservatorio immobiliare, ma soprattutto è inferiore ad € 25 mq, valore determinato dall'Amministrazione Comunale per l'anno 2023, alle aree con destinazione urbanistica a servizi;
- c. l'operazione di investimento immobiliare consentirà al Comune di Santena di poter disporre a titolo di proprietà di una ampia area a servizi in una zona del comune caratterizzata da alta densità demografica e di introitare un'entrata patrimoniale;
- d. i terreni oggetto di compravendita si collocano nella vicinanza dell'impianto sportivo comunale "Renzo Cavagnero"; tale ubicazione consente al comune di Santena di ipotizzare progetti di ampliamento dell'impianto sportivo potenziando così l'offerta dei servizi sportivi;
- e. nella determinazione del valore di acquisto complessivo rilevano anche i costi sostenuti dalla proprietà per la recinzione in muratura con ringhiera e della possibilità di utilizzare la rete idrica esistente;
- f.i certificati di destinazione urbanistica, qui allegati, evidenziano come i terreni siano ubicati in Sg – S32 – Servizi pubblici", regolata dalle disposizioni contenute nell'art. 29 delle norme di attuazione del PRGC;

**DATO ATTO CHE** per avviare le operazioni di investimento il Comune di Santena e le parti contrattuali hanno ritenuto necessario e opportuno stipulare dei contratti preliminari di compravendita, non trascurando tuttavia che, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/2000, la competenza a deliberare acquisti e alienazioni immobiliari è del Consiglio Comunale; pertanto la conclusione del contratto o più precisamente il trasferimento del diritto di proprietà sarà efficace solo dopo l'intervenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale, che rappresenta quindi una condizione risolutiva ai sensi dell'art. 1353 del Codice Civile seguita dalla sottoscrizione dell'atto pubblico notarile;

**ACQUISITI**, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area di staffe e del Responsabile del Servizio finanziario;



# CITTÀ DI SANTENA

## Città Metropolitana di Torino

Tutto ciò premesso, la Giunta comunale

### **DELIBERA**

1. **DI RICHIAMARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.
2. **DI APPROVARE** la perizia elaborata dal professionista incaricato, Arch. Monica Becchio, relativa alla valutazione dei terreni sui quali attualmente insistono gli orti urbani, la quale individua un prezzo totale di acquisto pari a € 61.380,00.
3. **DI INCARICARE** i responsabili degli uffici interessati a richiedere l'attestazione di congruità del prezzo d'acquisto di cui sopra all'Agenzia del demanio.
4. **DI DARE ATTO CHE**, così come previsto dal contratto preliminare di compravendita, il Comune di Santena, a titolo di acconto, verserà la somma di € 20.000,00 (€ 10.000,00 al Sig. CONIGLIO COSIMO e € 10.000,00 totale ai Sig.ri CONIGLIO ANTONIO e CIPOLLA ADELINA), entro 15 giorni dalla data di deliberazione del presente provvedimento, demandando agli uffici la predisposizione degli atti necessari.
5. **DI DARE ATTO CHE**, per l'anno 2024, nessun canone sarà dovuto a titolo di affitto dei terreni succitati, nelle more della stipulazione dei rogiti di compravendita.
6. **DI DARE ATTO CHE**, ai sensi della L. 241/1990, il Responsabile del presente procedimento amministrativo è individuato nel Dirigente dell'Area di staff, avv. Guglielmo Lo Presti.
7. **DI DARE ATTO CHE** avverso la presente deliberazione è ammesso, da parte di chi ne abbia concreto interesse, ricorso giurisdizionale avanti al TAR Piemonte o, qualora ne ricorrano i presupposti, Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica



# CITTÀ DI SANTENA

## Città Metropolitana di Torino

Successivamente,

### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di poter attivare con tempestività le procedure amministrative successive all'adozione del presente atto;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nelle forme di legge,

### DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 per consentire l'adozione immediata degli adempimenti conseguenti.

Del che si è redatto il presente verbale.

**IL SINDACO**  
**Firmato digitalmente**  
F.to: GHIO Roberto

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Firmato digitalmente**  
F.to: Dott. Pietrantonio DI MONTE

Il provvedimento riprodotto nella presente copia su supporto cartaceo è conforme all'originale contenuto nel fascicolo informatico sottoscritto con firma digitale conforme alle regole tecniche previste dal CAD. I certificati dei firmatari, rilasciati da un Certificatore accreditato, al momento della apposizione della firma digitale risultavano validi e non revocati. Per le informazioni di dettaglio sulle firme digitali apposte è possibile rivolgersi ai rispettivi certificatori accreditati che detengono il Registro Pubblico dei certificati di firma.