



COPIA

# COMUNE DI PROCENO (Provincia di Viterbo)

## Verbale di deliberazione

## CONSIGLIO COMUNALE

n. 45 del 30/11/2020

**Oggetto: Permuta terreno comunale con proprietà Casasole.-**

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di novembre alle ore 18.30 in Proceno nella sala delle adunanze posta nella sede al piano terreno di Palazzo Sforza, convocato con regolari avvisi, si è riunito il Consiglio comunale in seduta straordinaria per trattare gli affari iscritti nell'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il signor Pellegrini Cinzia - Sindaco

Il Presidente incarica il Segretario di fare l'appello nominale, che dà il seguente risultato:

Componenti	Qualifica	Presenti	Assenti
Pellegrini Cinzia	Sindaco	s	
Pinzi Roberto	Vicesindaco	s	
Santoni Franco	Consigliere		s
Pifferi Alessandro	Assessore	s	
Gobbi Deborah	consigliere	s	
Lombardelli Adio	consigliere	s	
Santoni Laura	consigliere	s	
Masini Giordano	consigliere	s	
Battistoni Francesco	consigliere	s	
Donatelli Irene	consigliere	s	
Barbini Annamaria	Consigliere	s	

Presenti 10      Assenti 1

Partecipa il sottoscritto Segretario del Comune Dott. Mariosante Tramontana incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, dato atto della presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la discussione in seduta degli affari iscritti all'ordine del giorno.

Illustra il punto all'ordine del giorno l'ing. Geronzi Giordana secondo quanto segue:

“A seguito di ricognizione effettuata dal Geom. Sorbelli, incaricato dai Sigg.ri Casasole, è emersa la seguente situazione catastale:

- nel 1997, con atto Notaio Magnanini, i Sigg.ri Mario, Moreno, Leonardo Casasole e Paoletti Stella hanno venduto al comune di Proceno alcune particelle tra cui la P.lla 426 del foglio 35;
- in occasione della successione di Paoletti Stella, la suddetta particella è stata erroneamente volturata a nome dei figli Moreno e Leonardo;
- Nello stesso foglio n. 35, vi sono delle particelle di proprietà comunale, erroneamente annesse alla proprietà del Sig. Leonardo Casasole (interclusa da recinzione), e delle particelle intestate al Casasole, attualmente occupate da viabilità comunale (per dettagli si rimanda agli allegati);
- Analogamente, ai fini dell'accesso all'area destinata all'impianto di fitodepurazione, è necessario che una parte di terreno venga ceduta dal Sig. Leonardo Casasole al Comune;

A tal proposito il Consiglio Comunale aveva deliberato, con atto n. 30 del 29/07/2019, di procedere alla permuta dando incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di provvedere all'acquisizione del parere di congruità, abrogata con legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020).

Per una migliore individuazione delle aree si allega lo schema redatto dal geom. Sorbelli, mappa catastale con individuazione dei terreni e visure relative alle particelle oggetto di permuta.

### **AREA DEPURATORE**

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

La destinazione prevalente del contesto è agricola. Nell'attuale strumento urbanistico approvato, il terreno in questione è inserito all'interno della zona omogenea F sottozona F6 – Impianti di depurazione e captazione delle acque con le seguenti prescrizioni da N.T.A. : comprende quelle parti del territorio comunale destinate al depuratore e le relative aree di rispetto. Non è ammessa alcuna attività edilizia ad eccezione delle opere atte alla manutenzione ed alla salvaguardia delle opere di presa già esistenti e/o di quelle da realizzarsi per un potenziamento della rete idrica comunale.

### **AREA LA PORTA**

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

La destinazione prevalente del contesto è agricola/residenziale. Nell'attuale strumento urbanistico approvato, le particelle del foglio 35 sono inquadrare come segue:

P.lle 536-537-542-547 zona E1 Agricola normale

P.lle 426-549-544 parte zona F2 aree per parcheggi- sono le aree destinate a parcheggi pubblici.

P.la 544 parte zona B nucleo urbano sottozona B3 parzialmente edificata

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – PRESUPPOSTI ESTIMATIVI**

Oggetto della presente valutazione è un terreno storicamente a vocazione agricola facente parte delle aree di pertinenza dell'impianto di fertirrigazione del comune di Proceno, ed alcuni terreni in località La Porta, inclusi nella fascia che va dall'abitato alla zona agricola.

Pur non avendo a disposizione transazioni simili sul territorio (Proceno è uno dei comuni più piccoli del viterbese e gli atti tra il Comune e i privati non risultano essere stati eseguiti da anni), il criterio valutativo adottato sarà quello comparativo in quanto si hanno a supporto transazioni di terreni simili effettuate nel comune limitrofo di Acquapendente. E' necessario precisare che Proceno, essendo il comune più a nord della Regione, confina solo con il comune di Acquapendente nel Lazio e con le province di Siena e Grosseto, che però vengono escluse dalla comparazione in quanto appartenenti alla Toscana. Avendo a riferimento dei dati certi nel comune di Acquapendente si useranno questi per la verifica del prezzo proposto.

#### **VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Sulla base di quanto sopra e, dopo ricerche effettuate, si portano a documentazione atti di trasferimento redatti dal Segretario comunale di Acquapendente eseguiti in epoche diverse anche abbastanza recenti e per terreni con la medesima destinazione d'uso ed il medesimo, o quantomeno similare, inserimento in zona omogenea di strumento urbanistico. Nello specifico:

–APPEZZAMENTO n° 1 - Stipula Segretario comunale del 27 febbraio 2019 repertorio 04/2019, la transazione di un terreno classificato nel PRG approvato in zona agricola F sottozona F1 aree per

attrezzature pubbliche e impianti di interesse generale c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il quale è stata pagata la cifra di circa euro 15,33 per metro quadro. Per tale cifra è stato emesso Decreto di Esproprio n° 04 del 19/11/2018 registrato presso l'A.d.E. Ufficio di Viterbo in data 13/12/2018 R.G. n° 17318 R.P. n° 12394.

–APPEZZAMENTO n° 2 – Stipula Segretario comunale del 30 agosto 2019

repertorio 52/2019, la transazione di un terreno classificato nel PRG approvato in zona agricola E sottozona E2 aree produttive agricole, per il quale è stata pagata la cifra di circa euro 3,23 per metro quadro. Per tale cifra è stata richiesta, e approvata, la congruità da parte del Demanio dello Stato (prot. 2019/9488/CG del 29/05/2019 Agenzia del Demanio – Ambito 4 : Toscana e Umbria).

–APPEZZAMENTO n° 3 - Stipula Segretario comunale del 25 febbraio 2011 repertorio 04/2011, la transazione di un terreno classificato nell'attuale PRG approvato in zona agricola F sottozona F1 aree per attrezzature pubbliche e impianti di interesse generale c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il quale è stata pagata la cifra di circa euro 10,00 per metro quadro.

I beni affini a quello da valutare sono riportati in forma descrittiva come appresso:

APPEZZAMENTO n. 1:

1. epoca di riferimento 02/2019

2.a consistenza ragguagliata n° 1 mq. 66

3. mercato omogeneo di riferimento: comune di Acquapendente (VT)

4. beni affini

5. prezzo unitario rilevato dal mercato: €. 15,33

Procedimento di stima "A":

$V_{ma} = v_0 * S_p$

$V_{ma1} = 15,33 * 66 = € . 1.011,78$

APPEZZAMENTO n. 2:

1. epoca di riferimento 08/2019

2.a consistenza ragguagliata n° 1 mq. 7.750

2.b consistenza ragguagliata n° 2 mq. 6.200

3. mercato omogeneo di riferimento: comune di Acquapendente (VT)

4. beni affini

5. prezzo unitario rilevato dal mercato: €. 3,23

Procedimento di stima "B":

$V_{mb} = v_0 * S_p$

$V_{mb1} = 3,23 * 7.750 = € . 25.032,50$

$V_{mb2} = 3,23 * 6.200 = € . 20.026,00$

APPEZZAMENTO n. 3:

1. epoca di riferimento 02/2011

2.a consistenza ragguagliata n° 1 mq. 2.420

3. mercato omogeneo di riferimento: comune di Acquapendente (VT)

4. beni affini

5. prezzo unitario rilevato dal mercato: €. 10,00

Procedimento di stima "C":

$V_{mc} = v_0 * S_p$

$V_{mc1} = 10,00 * 2.420 = € . 24.020.$

#### PREZZO UNITARIO RILEVATO DAL MERCATO

Il prezzo di mercato da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo che più si avvicina al vero prezzo di mercato, è quello rilevato in precedenti vendite di appezzamenti simili in condizioni normali di mercato con le stesse destinazioni urbanistiche. Per giungere a ciò si hanno i dati scaturiti da atti di compravendita in un territorio limitrofo a quello di Proceno. Oltre quelli esaminati, non risultano allo scrivente esserci altre "offerte di mercato" con dati "certi" aventi caratteristiche simili tali da influenzare la presente valutazione.

Per quanto riguarda le particelle con destinazione agricola, alla luce di quanto emerso dal processo valutativo è possibile indicare come più probabile valore di mercato, il prezzo unitario di circa 3,23 euro su metro quadro (vedi APPEZZAMENTO n° 2) e come meglio dettagliato a paragrafo precedente.

Per quanto riguarda le particelle in zona “attrezzature di interesse generale” F6 è possibile indicare come più probabile valore di mercato, il prezzo unitario di circa 10,00 euro su metro quadro (vedi APPEZZAMENTO n° 3) e come meglio dettagliato a paragrafo precedente, mentre per quelle in zona F2 e B3 è possibile indicare come più probabile valore di mercato, il prezzo unitario di circa 15,33 euro su metro quadro (vedi APPEZZAMENTO n° 1).

Si fa notare che con contratto Rep. n. 1 del 14/09/2020, l'Amministrazione comunale ha acquistato una superficie di mq. 4.810 in zona F 10 “verde di rispetto centro storico” per euro 7.500,00, che risulta essere una cifra inferiore rispetto a quella raggiunta con la perizia ma, proprio per questo, maggiormente conveniente e vantaggiosa per il comune di Proceno.

In sostanza i terreni che **il Sig. Casasole cede al Comune di Proceno** saranno:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>	<b>totale</b>
35	536	129	€ 3,23	€ 416,67
35	537	431	€ 3,23	€ 1.392,13
36	278	669	€ 10,00	€ 6.690,00
				<b>€ 8.498,80</b>

I terreni che **il Comune di Proceno cede al Sig. Casasole** saranno:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>	<b>totale</b>
35	426	220	€ 15,33	€ 3.372,60
35	549	67	€ 15,33	€ 1.027,11
35	544	198	€ 15,33	€ 3.035,34
35	542	84	€ 3,23	€ 271,32
35	547	75	€ 3,23	€ 242,25
				<b>€ 7.948,62</b>

**Anche in questo caso il Comune di Proceno trarrebbe vantaggio dall'operazione di permuta, sia a livello economico, che funzionale andando ad acquisire aree che competono alla viabilità ed ai servizi.**

#### CONCLUSIONI E INDICAZIONI

Per quanto sopra si avrà il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in **euro 8.498,80** per la parte che **il Sig. Casasole cede al Comune di Proceno** ed **euro 7.948,62** per la parte che **Comune di Proceno cede al Sig. Casasole**, importi derivanti dall'applicazione del prezzo unitario di circa 3,23 euro su metro quadro per le aree agricole e 10,00-15,33 euro su metro quadro per le aree destinate ad attrezzature.

La differenza è pari ad euro 550,18 che il Comune di Proceno a titolo di compensazione verserà al Sig. Leonardo Casasole.”

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'illustrazione da parte dell'ing. Geronzi Giordana in merito all'intenzione del Comune di Proceno di addivenire ad una permuta di terreno come meglio sopra individuato;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta del presente atto da parte del responsabile area tecnica e tecnico manutentiva, ai sensi dell'art.49 del TUEL, in ordine alla regolarità tecnica;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta del presente atto da parte del responsabile area finanziaria, ai sensi dell'art.49 del TUEL, in ordine alla regolarità contabile;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi ed accertati nei modi e nelle forme di legge;

#### DELIBERA

Di addivenire alla permuta dei seguenti terreni:

Il sig. Leonardo Casasole cede al Comune di Proceno il terreno come di seguito distinto in catasto del complessivo valore di euro 8.498,80:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>	<b>totale</b>
35	536	129	€ 3,23	€ 416,67
35	537	431	€ 3,23	€ 1.392,13
36	278	669	€ 10,00	€ 6.690,00
				<b>€ 8.498,80</b>

Il Comune di Proceno cede al sig. Leonardo Casasole il terreno come di seguito distinto in catasto del valore complessivo di euro 7.948,62:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>	<b>totale</b>
35	426	220	€ 15,33	€ 3.372,60
35	549	67	€ 15,33	€ 1.027,11
35	544	198	€ 15,33	€ 3.035,34
35	542	84	€ 3,23	€ 271,32
35	547	75	€ 3,23	€ 242,25
				<b>€ 7.948,62</b>

Di dare atto che la differenza di valore di euro 550,18 tra i due terreni, verrà versata dal Comune di Proceno al Sig. Leonardo Casasole al momento della stipula del relativo atto;

Di demandare al responsabile area tecnica la predisposizione degli atti necessari alla stipula del relativo atto di permuta.-

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1 del Dlgs 267/2000  
Il Responsabile del servizio  
*F.to Geronzi Giordana*

---

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art.49, comma 1 del Dlgs 267/2000  
Il Responsabile di Ragioneria  
*F.to Alessandro Pifferi*

---

---

*F.to Il Segretario Comunale  
Dott. Mariosante Tramontana*

*F.to Il Presidente  
Pellegrini Cinzia*

---

---

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line nel sito istituzionale dell'ente ai sensi dell'Art.32 L.69/2009 e s.m. dal **21/12/2020** al **05/01/2021** al n. **719** del Registro delle Pubblicazioni

Proceno li 21/12/2020  
L'Incaricato

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*F.to Dott. Mariosante Tramontana*

---

---

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 31/12/2020 essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo on line

Proceno li **31/12/2020**

*F.to Il Segretario Comunale  
Dott. Mariosante Tramontana*

---

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

*Il Segretario Comunale  
Dott. Mariosante Tramontana*

*Li .....*

---

---

Firme sostituite da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993