



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

DELIBERAZIONE N. 27 COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA PER ALIENAZIONE DI TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FG. 14 MAPPALI 37-38-227-39-40.

L'anno duemilasedici addì tre del mese novembre alle ore 19,00
nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

Presente Assente

PONTI CELSINO	Sindaco	X	
CREPALDI GIANLUCA	Consigliere	X	
VERCELLONI STEFANO	Consigliere	X	
FOZZATI SONIA	Consigliere	X	
MAGGIORE MARIA TERESA	Consigliere	X	
ZANCATO SILVIA	Consigliere	X	
RANDETTI MARIA ELENA	Consigliere	X	
MAGGIORE ENRICO	Consigliere	X	
PAGANOTTI LUCIANO	Consigliere		X giustificato
NEGRI NATALE	Consigliere	X	
NALDI AURORA	Consigliere	X	

Totali 10 1

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Gilardone dr. Roberto
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. PONTI CELSINO – Sindaco pro tempore, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al N. 2 dell'ordine del giorno.

DELIBERA DI C.C. N. 27 DEL 03.11.2016

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA PER ALIENAZIONE DI TERRENI
DI PROPRIETA' COMUNALE CENSITI AL CATASTO TERRENI AL FG.
14 MAPPALI 37-38-227-39-40.

IL SINDACO

Premesso:

- che questo Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 28.02.1994 ha aderito al Consorzio del Medio Novarese per la riduzione, il riutilizzo e lo smaltimento dei rifiuti che, a norma degli artt. 1 e 2 ha lo scopo di realizzare un sistema integrato di raccolta e smaltimento dei rifiuti attraverso la gestione di servizi di conferimento separato e di raccolta differenziata dei rifiuti;

-che il Consorzio medesimo utilizza, tra l'altro, a tale scopo, un'area di proprietà di questo Ente destinata a Stazione di conferimento rifiuti sita in Via Chiovini;

-che con delibera di Giunta Comunale n. 60 del 20.12.2013 è stata approvata la Convenzione per l'adeguamento della stazione ecologica sopra richiamata in Comune di Sizzano”;

Vista la nota datata 3 ottobre 2016 prot. 821 del Medio Novarese Ambiente S.p.a., società partecipata del Consorzio Medio Novarese ambiente, di acquisto di terreni da adibire ad aree di transfer a servizio dei Comuni della “Bassa Sesia”, ed in specifico porzione di mq. 1000 di terreni di proprietà comunali contraddistinti ai mappali n. 37-38-227-39-40 del fg. 14;

Tale area viene destinata alla messa in riserva di rifiuti recuperabili provenienti da raccolta differenziata di frazioni di rifiuti solidi urbani ed ad operazioni di scarico da parte di mezzi satelliti;

Ritenuta meritevole di considerazione la sopra citata richiesta, in un'ottica di miglioramento e massimizzazione della raccolta differenziata dei rifiuti nell'area della Bassa Sesia, ravvisato che i terreni oggetto della richiesta non risultano essere strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune di Sizzano e quindi suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito in legge con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, avente ad oggetto "Ricognizione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”;

Vista ed esaminata la perizia di determinazione del valore venale in comune commercio dei terreni oggetto di transazione predisposta dal Responsabile del Servizio Tecnico geom. Roberto Sogno, dalla quale si evince che i predetti terreni sono inseriti nel P.R.G.C. in: Aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport –SV- Art. 23 delle N.T.A., con valutazione minima di mercato di Euro 39,00/mq (trentanove/00 al metro quadrato) e per tanto, per una superficie di mq. 1000,00 il valore di mercato minimo viene quantificato in Euro 39.000,00;

Atteso:

- che si dovrà procedere ad assegnare ai suddetti terreni una nuova destinazione urbanistica tramite apposita variante parziale e modificazione del P.R.G.C. ex comma 12 lettera g) art. 17 della L.r. 56/77 s.m.i., al PRGC approvato con D.G.R. Piemonte n. 14-1393 in data 19.01.2011;
- che di conseguenza il Responsabile del Servizio Tecnico procederà ad attivare la procedura prevista dal citato articolo di legge;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i. che prevede all'art. 42 tra le competenze dell'organo consiliare quella in materia di acquisti ed alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari.

**FORMULA la seguente proposta di
D E L I B E R A**

- 1) Di approvare la "Perizia di determinazione del valore venale in comune commercio di terreni ubicati nel territorio di Sizzano (No)" redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico geom. Roberto Sogno, relativa a porzione di mq. 1000 di terreni di proprietà comunali censiti al catasto terreni al fg. 14 mappali n. 37-38-227-39-40, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) di autorizzare l'alienazione dei terreni interessati dalla perizia in parola;
- 3) Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico e finanziario tutti gli adempimenti necessari per l'alienazione degli immobili sopra richiamati, da effettuarsi in forma pubblica amministrativa a rogito del Segretario Comunale;
- 4) Di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

PARERI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Il Responsabile del Servizio Segreteria esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 49, co. 1, d.lgs. n. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio ____f.to____Dott. Roberto Gilardone_____

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Il Responsabile del Servizio Tecnico esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 49, co. 1, d.lgs. n. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio ____f.to____Geom Roberto Sogno_____

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Il Responsabile del Servizio finanziario esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente deliberazione della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 49, co. 1, d.lgs. n. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio finanziario ____f.to____Giromini Anna_____

INTERCALARE ALLA DELIBERA DI C.C. N. 27 DEL 03.11.2016

IL SINDACO
F.to C. Ponti

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to R. Gilardone

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la suesposta proposta di deliberazione, corredata dai riportati pareri;

Con voti favorevoli n. _10_ contrari n._0_, astenuti n. _0_, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la sopra esposta proposta di deliberazione che qui s'intende integralmente riportata.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. __10__, contrari n.__0__, astenuti n. _0_, espressi per alzata di mano

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la precedente deliberazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, d.lgs. n. 267/2000, sussistendo motivi di urgenza.

===== o O o =====

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE

F.to C. Ponti

Il Segretario Comunale

F.to C. Ponti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124, D.Lgs 18.08.2000, n. 267)

N. Reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale venne pubblicata il giorno 11.11.2016 all'Albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Lì 11.11.2016

Il Segretario Comunale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(Art. 134, D.Lgs 18.08.2000, n. 267)

X Dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Esecutiva alla scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (*art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000*).

Lì 11.11.2016

Il Segretario Comunale

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì 11.11.2016

Il Segretario Comunale
F.to R. Gilardone

Il Segretario Comunale
F.to R. Gilardone



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

**PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DI
TERRENI UBICATI NEL TERRITORIO DI SIZZANO (NO).**

PREMESSA:

A seguito delle indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale di SIZZANO, circa la necessità di redigere la perizia di stima volta a determinare il valore venale in comune commercio di porzione di terreni di proprietà comunale da alienare, il sottoscritto SOGNO Geom. Roberto nelle vesti di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, dopo essersi recato "in loco" ed avere esperito gli accertamenti del caso si è messo nelle condizioni di riferire quanto segue:

ACCERTAMENTO PRESSO L'UFFICIO TECNICO ERARIALE

I terreni oggetto della presente relazione di stima risultano così descritto al N.C.T. :

Intestazione:

COMUNE DI SIZZANO, C.F. 80001390030, Proprietà per 1000/1000

Identificativo:

1. Fg. 14 mappale n. 37 - Seminativo arborato - Superficie 00.18.70
Reddito Dominicale €. 15,45 - Reddito Agrario €. 10,14.
2. Fg. 14 mappale n. 38 - Seminativo - Superficie 00.04.60
Reddito Dominicale €. 3,80 - Reddito Agrario €. 2,49
3. Fg. 14 mappale n. 39 - Seminativo - Superficie 00.06.70
Reddito Dominicale €. 5,54 - Reddito Agrario €. 3,63
4. Fg. 14 mappale n. 40 - Seminativo - Superficie 00.13.30
Reddito Dominicale €. 10,99 - Reddito Agrario €. 7,21
5. Fg. 14 mappale n. 227 - Seminativo - Superficie 00.06.70
Reddito Dominicale €. 5,54 - Reddito Agrario €. 3,63



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

I terreni risultano individuati dal P.R.G.C. approvato dalla regione Piemonte con D.G.R. n. 14-1393 in data 19.01.2011 e dalla variante parziale n. 1/2012 (comma 7° dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 in data 28.02.2013, in " Aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport - SV - Art. 23 delle N.T.A.".

In particolare modo, in tali aree sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica. Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale. In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

Densità Territoriale mq./mq. 035 (mc./mq. 1,05) – Rapporto Copertura 50% - Altezza massima ml. 11,80 - Distanza Confini ml. 5,00

ACCERTAMENTI "IN LOCO"

Attraverso gli accertamenti effettuati si è constatato che i terreni sopra individuati risultano adiacenti all'impianto sportivo comunale di Via Chiovini, raggiungibili dall'accesso dell'impianto medesimo, con conformazioni rettangolari e pianeggianti, per una superficie complessiva di mq. 5000,00.

FINALITA' DELLA PERIZIA

L'Amministrazione Comunale di Sizzano, ha evidenziato che dalla superficie complessiva di mq. 5000,00 (mappali 37, 38, 39, 40, 227) intenderebbe procedere all'alienazione di una superficie di mq. 1000,00 circa da individuarsi e frazionarsi successivamente all'approvazione della presente perizia di stima da parte del Consiglio Comunale.



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

CRITERI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima per la determinazione del valore, deve essere ricercato tra il reale valore di mercato in comune commercio dei terreni, espressione di giudizio di equivalenza tra i beni ed una somma di denaro, tenuto conto dello stato in cui si trovano e delle circostanze di mercato quali la domanda e l'offerta al momento della stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:

Il terreno compreso all'interno della zonizzazione del P.R.G.C. ed individuato in Aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport - SV - permette, sia pure con limitazione stabilite dall'art. 23 delle N.T.A., interventi edificatori.

Ciò detto, per la determinazione del valore venale il sottoscritto, trattandosi di terreni ubicati all'interno della perimetrazione del centro abitato, pur con le limitazione edificatorie sopra enunciate, ritiene che non possano essere assunti i valori agricoli medi per la determinazione del valore venale in comune commercio da corrispondere, anche sulla scorta della giurisprudenza ormai consolidata.

Ritiene, invece, che debbano essere assunti a parametro i valori venali in commercio per le aree comprese all'interno della perimetrazione del centro abitato.

Pertanto al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per potere formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura, comparanti anche con i valori espressi nella tabella IMU per l'anno 2016 compresi tra €. 20,00 ed €. 60,00 al mq., giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 05.05.2016.

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che il valore minimo di mercato da porre a bando di asta pubblica per l'alienazione, possa essere determinato in €. 39,00/mq. (diconsi Euro Trentanove/00 al metro quadrato).



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Tecnico del Comune alla luce di quanto sopra evidenziato ed in considerazione anche della consistenza, ubicazione, condizioni generali del terreno, della richiesta sulla piazza del Comune, dei prezzi praticati in precedenti vendite, anche in Comuni contermini, che si possono assumere come parametro di valutazione e di tutto quanto altro esposto nella presente perizia e quanto altro, anche se non esplicitamente indicato, può influire nella determinazione del reale valore del bene.

RITIENE

Con tranquilla coscienza che il valore minimo di mercato da porre a bando di asta pubblica per l'alienazione della porzione di terreno (previa predisposizione del tipo di frazionamento dei mappali 37, 38, 39, 40, 227) della superficie di **mq. 1000,00** da cedersi nello stato di fatto, di diritto e di possesso in cui si trova, possa essere quantificato in **€. 39.000,00** (€. 39,00 x mq. 1000,00).

Tanto doveva esporre lo scrivente , a suo giudizio , per compiere il mandato ricevuto.

Allegati :

1. Visura catastale
2. Estratto catastale
3. Estratto P.R.G.C.

Sizzano, li 20.10.2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Roberto Sogno

N=-400

E=-1000



