



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 157 del 20-12-2012

Alienazione a trattativa privata di terreno in Via L. Da Vinci con contestuale  
Oggetto: approvazione definitiva della variante "V19 - Variante al P.R.G. in Via Leonardo da Vinci, ai sensi della L.R.T. 8/2012, art. 6 comma 4".

L'anno 2012 addì Venti del mese Dicembre alle ore 18:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

### IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

<b>Erano presenti:</b>	<b>Erano assenti:</b>
<i>FRULLANI DANIELA (Sindaco)</i> <i>BONCOMPAGNI MICHELE</i> <i>TORRISI GIUSEPPE</i> <i>POLVERINI MARCELLO</i> <i>BELLUCCI BRUNO</i> <i>BONCOMPAGNI MARITZA</i> <i>SEGRETI ANTONIO (Presidente)</i> <i>BRIZZI MARCELLO (Scrutatore)</i> <i>CHIASSEPINI MARIAROSA</i> <i>FONI GILDA</i> <i>INNOCENTI FABRIZIO</i> <i>MENICHELLA MARIO</i> <i>PINCARDINI GIUSEPPE</i> <i>CALCHETTI EMANUELE</i>	<i>CHIASSEPINI GIANNI (Scrutatore)</i> <i>BIANCHI DANILO (Scrutatore)</i> <i>MORETTI LORENZO</i>
Tot. 14	Tot. 3

Assiste il sottoscritto Vice Segretario Comunale Dott. Luca BRAGAGNI incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente Antonio SEGRETI assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 42, comma 2 del D.Lgs. 267/2000;

RICORDATA la legge regionale 9 marzo 2012 n. 8 avente per oggetto "Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'art. 27 del D.L. 06.12.2011, n. 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22.12.2011, n. 214", che, tra l'altro, consente un procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali;

RICHIAMATA la delibera del Consiglio Comunale n. 118 del 10.10.2012 con la quale, tra l'altro,:

- o Viene deciso di procedere alla sdemanializzazione del terreno contraddistinto catastalmente al foglio n. 57, particelle n. 1696 e 1697, come da frazionamento n. 41488.1/2011 del 21.02.2011, con conseguente trasformazione a bene facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, ai sensi dell'art. 829 del Codice Civile;
- o Viene approvata la vendita del terreno di proprietà comunale del terreno di proprietà comunale contraddistinto catastalmente al Foglio n. 57, particelle n. 1696 e 1697, per una superficie complessiva di mq. 345, ad un prezzo non inferiore a € 175 a mq. come da relazione di stima redatta in data 04.10.2012 ai tecnici comunali geom. Carlo Bernardini e geom. Gianluca Pigolotti, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili.;
- o E' stata adottata, contestualmente ai punti precedenti e ai fini della valorizzazione, la variante al P.R.G. denominata "V19- Variante al P.R.G. in via Leonardo da Vinci ai sensi della L.R. 8/2012", relativa al terreno individuato catastalmente al foglio n. 57, particelle n. 1696 e n. 1697 e posto lungo Via Leonardo da Vinci, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R.T. 9 marzo 2012 n. 8, seguendo la procedura semplificata di cui all'art. 6 della medesima legge regionale.
- o Viene dato atto che la superficie esatta del terreno da porre in vendita sarà definita in sede di definitiva approvazione della variante urbanistica.

RILEVATO che:

- le indagini geologiche di supporto alla variante sono state depositate, preliminarmente alla adozione, presso il Genio Civile di Arezzo con numero di deposito 3142 del 05/2012;
- In data 11/10/2012 si è svolta una Conferenza tecnica dei servizi, ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R.T. 8/2012, tra la Regione Toscana e il comune di Sansepolcro per l'esame della proposta di variante suddetta connessa al piano delle alienazione valorizzazioni immobiliari del comune; dal Verbale della Conferenza si evince che la Provincia di Arezzo non ha rilevato elementi di contrasto con il P.T.C. e quindi la Regione ha preso atto che non sussistono le condizioni di cui all'art. 3, comma 3, della L.r. 8/2012; pertanto alla presente variante è applicabile la procedura di cui all'art. 6 della citata legge regionale; in tale sede si è preso atto che la suddetta variante non determina una riduzione della dotazione dello standard minimo richiesto dal D.M. 1444/68;
- A seguito dell'adozione e ai sensi dell'art. 6, comma 3 della L.R. 8/2012 la variante suddetta con i suoi allegati è stata depositata per 30 giorni, per permettere la presentazione di osservazioni, presso la Segreteria Comunale, il Servizio Urbanistica del Comune e pubblicata sul sito web del Comune nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici"; dell'adozione e del deposito è stata dato avviso pubblico con pubblicazione all'albo del Comune e nel B.U.R.T. n. 46 del 14/11/2012;
- nel periodo di pubblicazione, conclusosi il 14/12/2012, è pervenuta una sola osservazione da parte della amministratrice del Condominio ARCADIA;
- in merito a tale osservazione sono state formulate le controdeduzioni di cui all'allegato A degli elaborati progettuali, con conseguente modifica di alcuni degli elaborati che erano stati allegati alla deliberazione di C.C. n. 118/2012;

- in merito alle proposte di controdeduzione hanno espresso il proprio parere favorevole la Commissione Urbanistica Tecnica (in data 17/12/2012) e la Commissione Urbanistica Consiliare (in data 17/12/2012);

DATO ATTO che la variante in questione è stata assoggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi della L.R. 10/10 che si è conclusa con il provvedimento Pf/V.Vas 02 del 17/12/2012 emesso dalla Autorità competente per la V.A.S. di livello comunale; da tale provvedimento si evince che per la stessa variante non risulta necessario procedere alla V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. T. 10/10 e ss.mm.ii. purché in fase di realizzazione degli eventuali interventi edilizi nella nuova zona B2 venga verificata la necessità di effettuare anche uno studio di impatto acustico data la vicinanza con lo Stadio Buitoni.

VISTI gli elaborati modificati a seguito dell'accoglimento dell'unica osservazione pervenuta che sono i seguenti:

- Elab 01 – Relazione descrittiva,
- Elab. 02 Rapporto ambientale preliminare
- Elab. 03 – Inquadramento urbanistico : stato attuale e modificato;

TENUTO conto che, in sede di controdeduzione, è stata ritenuta accoglibile la richiesta di precisazione che prevede che tutto l'introito derivante dalla vendita della suddetta area sia destinato alla sistemazione dell'area a parcheggio a nord ed est dell'area da cedere e che i soggetti legittimati alla partecipazione a tali procedure, sono disciplinati dal vigente "Regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili" del Comune approvato con D.C.C. n. 113 del 14/10/2004 le cui disposizioni saranno applicate anche nel caso in questione;

RITENUTO pertanto, di procedere alla approvazione definitiva della variante al P.R.G. denominata "V19- Variante al P.R.G. in via Leonardo da Vinci ai sensi della L.R. 8/2012", così come modificata dalle osservazioni accolte;

RILEVATO che a seguito di frazionamento n. 240200.1/2012 del 18.12.2012, il terreno da porre in vendita è contraddistinto catastalmente al Foglio n. 57, particelle n. 1696 e 1725, per una superficie complessiva di mq. 318 ed è acquisito al patrimonio comunale con atto rep. 48699 del 02.03.1987 rogito Notaio Dott. Franco Formica;

PRESO atto della nota in data 17.08.2010 (pervenuta a questo ente in data 18.08.2010 con prot. 13484) e della precedente corrispondenza, con la quale il Signor Gambacci Luigi manifesta al Comune di Sansepolcro la volontà di acquistare il terreno di terreno comunale, confinante con la loro proprietà;

VISTO il Regolamento Comunale sulle procedure di alienazioni dei beni immobili, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 113 del 14.10.2004;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 7 del sopra citato regolamento è possibile procedere alla alienazione a trattativa privata, tra gli altri, nel caso di unico confinante di terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

PRESO atto che la Ditta Gambacci Luigi risulta essere l'unico confinante delle porzioni terreno in argomento;

ACCERTATO che il terreno identificato al foglio 57 part. 1696 e n. 1725, come riportato nella relazione di stima in data 04.10.2012 "non ha autonoma potenzialità edificatoria";

PRESO atto quindi che sussistono i presupposti per poter procedere alla alienazione a trattativa privata alla Ditta Gambacci Luigi dell'area in argomento;

RILEVATO che con nota a firma del Dirigente del 2° Settore Dott. Ing. Remo Veneziani in data 18.12.2012 prot. 18876, il Comune di Sansepolcro ha formulato alla Ditta Gambacci Luigi la seguente proposta di vendita, subordinandola alla approvazione da parte del Consiglio Comunale:

- Il Comune di Sansepolcro cede alla Ditta Gambacci Luigi il terreno identificato catastalmente al Foglio n. 57, particelle n. 1696 e n. 1725, per una superficie complessiva di mq. 318;
- Prezzo di vendita: **€ 57.240,00**
- Spese istruttoria pratica, pari al 2% del prezzo di vendita: **€ 1.144,80**

- Importo complessivo da corrispondere al Comune di Sansepolcro: € **58.384,80**
- L'immobile interessato dalla alienazione sarà ceduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Tutte le spese conseguenti alla presente proposta di compravendita, comprese quelle contrattuali sono a carico della parte acquirente.

PRESO atto che con nota in data 19.12.2012 e pervenuta al Comune di Sansepolcro con prot. 18886 del 19.12.2012, il Signor Gambacci Luigi comunica l'accettazione della proposta di vendita formulata dal Comune di Sansepolcro con la citata nota prot. 18876;

RITENUTO di procedere alla vendita a trattativa privata alla Ditta Gambacci Luigi residente in Sansepolcro, Via Leonardo Da Vinci n. 23, del terreno ubicato in Via Leonardo da Vinci, identificato al N.C.T. del Comune di Sansepolcro al Foglio 57, particelle n. 1696 e n. 1725, della superficie complessiva di mq. 318, alle condizioni di cui alla proposta di vendita del 18.12.2012;

VISTO l'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, in base al quale i comuni possono procedere alle alienazioni dei beni immobili disponibili facenti parte del proprio patrimonio, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazioni nonché sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile;

RITENUTO di subordinare la vendita delle porzioni di terreno in oggetto alla Ditta Gambacci Luigi alle ulteriori seguenti condizioni a cui la parte acquirente dovrà attenersi:

- 1) Il Comune di Sansepolcro provvederà a notificare il presente provvedimento alla ditta Gambacci Luigi che è tenuta a provvedere entro 10 giorni dal ricevimento, al pagamento al Comune di Sansepolcro del 20% del prezzo di vendita, pari ad € 11.448,00 a titolo di deposito cauzionale, tramite versamento da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale c/o Monte Dei Paschi di Siena, Filiale di Sansepolcro, Via XX Settembre n. 116 e per il quale saranno applicate le prescrizioni previste all'art. 13 comma 2 lettera 4 del Regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili;
- 2) L'atto notarile dovrà essere redatto entro 45 giorni dalla predetta notifica e dovrà essere effettuato il pagamento della somma rimanente pari ad € 46.936,80 (così determinato: prezzo di vendita € 57.240,00 – acconto € 11.448,00+ spese istruttoria pratica € 1.144,80);

ATTESO che i proventi derivanti dalla vendita in oggetto, saranno introitati al capitolo di entrata 1050 e saranno destinati al finanziamento dei lavori di sistemazione dell'area destinata a parcheggio posta a nord e a est dell'area da cedere;

UDITO l'intervento del Sindaco con la quale illustra la pratica;

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 dai responsabili dei servizi:

- Dirigente del 2° Settore – Dott. Ing. Remo Veneziani: parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;
- Dirigente del Servizio Finanziario – Dott. Luca Bragagni: parere favorevole in ordine alla regolarità contabile;

VISTO l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti, con **10** voti favorevoli e **4** astenuti (Calchetti, Menichella, Innocenti e Pincardini):

#### DELIBERA

1 – Di approvare definitivamente la variante “V19 – Variante al P.R.G. in via Leonardo da Vinci ai sensi della L.R.T. 8/2012”, così come modificata dalle osservazioni accolte e costituita dai nei seguenti elaborati:

- Allegato A – Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (pareri tecnici e della Commissione Urbanistica Consiliare):

N°	Prot. gen.	Data prot.	Nei term. 11/06/11	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Mod. norm. e/o alle Relazioni tecniche Si/no	Mod. cart. Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	18174	06/1212	Si	<p><b>ANGIOLA SARTI in qualità di amministratore del Supercondominio ARCADIA</b></p> <p>a. Considerato che la variante V19 riduce la dimensione degli standards parcheggio pubblico in un'area dove viene invece lamentata carenza di parcheggi e che la Deliberazione di Consiglio Comunale con cui è stata adottata la variante in questione prevede solo un generico impegno a finanziare i lavori di sistemazione dell'area destinata a parcheggio posta a nord dell'area da cedere senza precisare l'entità dell'impegno e poiché l'area a nord ammonta a soli 250 mq. (area in cui è possibile ricavare pochissimi posti auto) si chiede che la sistemazione a parcheggio vada ad interessare anche la porzione est dell'area destinata ad ambito di potenziamento degli standards fino a concorrenza dell'intero importo introitato con la vendita dell'area stralciata dalla variante V19.</p> <p>b. Si chiede inoltre di precisare quali siano i soggetti legittimati a partecipare alla vendita e quali le modalità di partecipazione.</p>	<p>Tenuto conto che la presente variante non determina una riduzione significativa degli standards a parcheggio la cui dotazione si mantiene al di sopra dei minimi previsti dal D.M. 1444/68 per il quartiere in cui si trova il condominio Arcadia come accertato in sede di Conferenza tecnica regionale tenutasi in merito al presente strumento urbanistico in data 11/10/2012 ai sensi della L.R. 8/2012, art. 7, comma 2, dal punto di vista tecnico si ritiene:</p> <p>a. <b>Accoglibile</b> il punto a) della osservazione prevedendo che tutto l'introito derivante dalla vendita della suddetta area sia destinato alla sistemazione dell'area a parcheggio a nord ed est dell'area da cedere nella deliberazione di definitiva approvazione e nelle relazioni allegata alla variante.</p> <p>Per meglio precisare tale accoglimento la Commissione Consiliare, nella figura del suo presidente, propone inoltre di modificare le zonizzazioni della variante individuando in modo puntuale il parcheggio pubblico che verrà sistemato con tale introito e che andrà a compensare ed incrementare, in termini di superfici a parcheggio pubblico, quanto in parte ridotto con la trasformazione di parte dell'area a parcheggio su via Leonardo da Vinci in zona B2.</p> <p>b. In merito alla precisazione dei soggetti legittimati a partecipare alla vendita e alle modalità di partecipazione si segnala che le procedure di vendita, così come i soggetti legittimati alla partecipazione a tali procedure, sono disciplinati dal vigente</p>	Si	Si	<p><b>SEDUTA DEL 17/12/2012</b></p> <p><b>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica:</b> Maritz Boncompagni, Marcello Polverini, Antonio Segret, Fabrizio Innocenti.</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti:</b></p>

N°	Prot. gen.	Data prot.	Nei term. 11/06/11	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Mod. norm. e/o alle Relazioni tecniche Si/no	Mod. cart. Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					“Regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili” del Comune approvato con D.C.C. n. 113 del 14/10/2004 le cui disposizioni saranno applicate anche nel caso in questione.			
<b>votazione</b>				favorevoli ad unanimità				

- Elab 01 – Relazione descrittiva,
- Elab. 02 - Rapporto ambientale preliminare
- Elab. 03 – Inquadramento urbanistico : stato attuale e modificato.

2 - Di prevedere, nel rispetto del provvedimento Pf/V.Vas 02 del 17/12/2012 emesso dalla Autorità competente per la V.A.S. di livello comunale che in fase di realizzazione degli eventuali interventi edilizi nella nuova zona B2 venga verificata la necessità di effettuare anche uno studio di impatto acustico data la vicinanza con lo Stadio Buitoni.

3 - Di prendere atto della volontà da parte della Ditta Gambacci Luigi, di acquistare la particella di terreno contraddistinte catastalmente al Foglio n. 57, particelle n. 1696 e n. 1725 e che in base all'art. 7 del Regolamento Comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, sussistono le condizioni per procedere alla alienazione a trattativa privata, al soggetto richiedente, in quanto unico confinante di terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo.

4 - Di procedere alla vendita a trattativa privata alla Ditta Gambacci Luigi con sede in Sansepolcro, Via Leonardo da Vinci n. 23, della porzione di terreno ubicata in Via Leonardo da Vinci (e oggetto della variante urbanistica di cui al presente atto), identificata al N.C.T. del Comune di Sansepolcro al Foglio 57, particelle n. 1696 e n. 1725, della superficie complessiva di mq. 318, alle condizioni di cui alla proposta di vendita del 18.12.2012.

5 – Di prendere atto che la vendita di cui al punto precedente è subordinata alle seguenti condizioni cui la parte acquirente dovrà attenersi:

- Il Comune di Sansepolcro cede alla Ditta Gambacci Luigi il terreno identificato catastalmente al Foglio n. 57, particelle n. 1696 e n. 1725, per una superficie complessiva di mq. 318;
- Prezzo di vendita: **€ 57.240,00**
- Spese istruttoria pratica, pari al 2% del prezzo di vendita: **€ 1.144,80**
- Importo complessivo da corrispondere al Comune di Sansepolcro: **€ 58.384,80**
- L'immobile interessato dalla alienazione sarà ceduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Tutte le spese conseguenti alla presente proposta di compravendita, comprese quelle contrattuali sono a carico della parte acquirente.
- Il Comune di Sansepolcro provvederà a notificare il presente provvedimento alla ditta Gambacci Luigi che è tenuta a provvedere entro 10 giorni dal ricevimento, al pagamento al Comune di Sansepolcro del 20% del prezzo di vendita, pari ad € 11.448,00 a titolo di deposito cauzionale, tramite versamento da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale c/o Monte Dei Paschi di Siena, Filiale di Sansepolcro, Via XX Settembre n. 116 e per il quale saranno applicate le prescrizioni previste all'art. 13 comma 2 lettera 4 del Regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili;

- L'atto notarile dovrà essere redatto entro 45 giorni dalla predetta notifica e dovrà essere effettuato il pagamento della somma rimanente pari ad € 46.936,80 (così determinato: prezzo di vendita € 57.240,00 – acconto € 11.448,00+ spese istruttoria pratica € 1.144,80).
- 6 – Di dare atto che i proventi derivanti dalla vendita in oggetto, saranno introitati al capitolo di entrata 1050 e saranno destinati al finanziamento dei lavori di sistemazione dell'area destinata a parcheggio posta a nord e a est dell'area da cedere;

Il Consiglio Comunale, considerata l'urgenza, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile con voti favorevoli **10**, astenuti **4** (Calchetti, Menichella, Innocenti e Pincardini) ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

**IL PRESIDENTE**

f.to  
Antonio SEGRETI

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

f.to  
Dott. Luca BRAGAGNI



*Per copia conforme all'originale per uso amministrativo*

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

Lì

.....

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

*Il sottoscritto Messo comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 15 gennaio 2013*

N° 98

***IL MESSO COMUNALE***  
f.to

.....

*La suestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa*

***IL SEGRETARIO COMUNALE***  
f.to

.....