

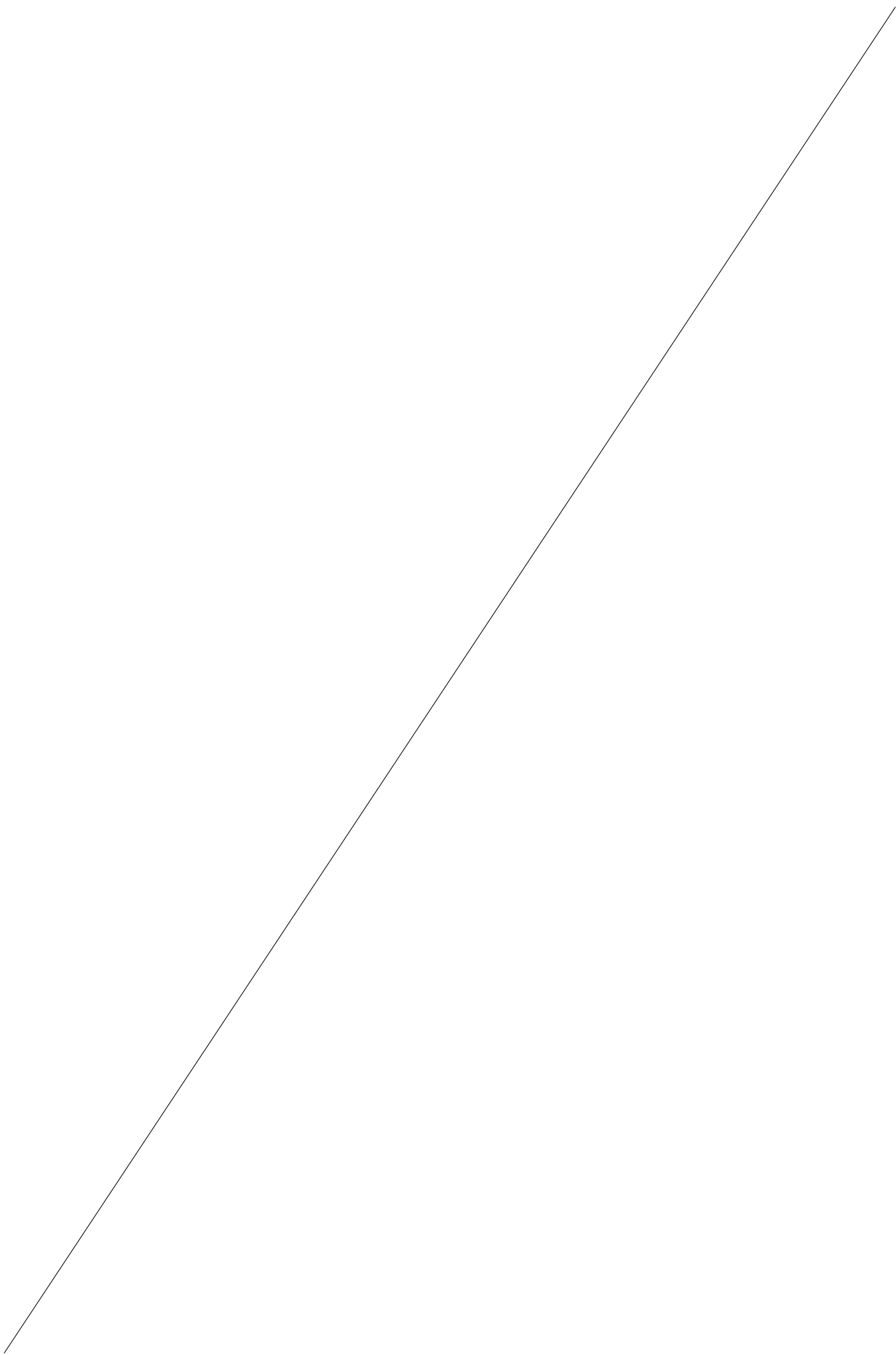


CITTA' DI ASTI

PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 46
in data 02/12/2025

PROSPETTO DELLE PRESENZE DEI MEMBRI DELLA GIUNTA

<i>Nome e cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
Maurizio RASERO	SINDACO	SI
Stefania MORRA	ASSESSORE	SI
Giovanni BOCCIA	ASSESSORE	SI
Loretta BOLOGNA	ASSESSORE	SI
Luigi GIACOMINI	ASSESSORE	SI
Riccardo ORIGLIA	ASSESSORE	SI
Marco GALVAGNO	ASSESSORE	SI
Paride CANDELARESI	ASSESSORE	SI
Eleonora ZOLLO	ASSESSORE	SI
Monica AMASIO	ASSESSORE	SI



OGGETTO: TRANSAZIONE CON ACQUISTO AREE PRIVATE DESTINATE AL COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ – APPROVAZIONE

Premesso che:

- costituisce parte dell'attivo della procedura fallimentare n. 27/2013 pendente innanzi al Tribunale di Asti la proprietà dei seguenti immobili, così descritti presso Agenzia Entrate – Territorio, già Catasto Terreni, aventi destinazione urbanistica come da certificato allegato (all. a):

1. foglio 76, part. 1154, orto di are 01,30, RD € 3,69, RA € 1,68;
2. foglio 76, part. 1156, orto di are 03,20, RD € 9,09, RA € 4,13;
3. foglio 76, part. 1161, seminativo di are 02,87, RD € 2,96, RA € 2,22;
4. foglio 76, part. 1207, orto di are 03,95, RD € 11,22, RA € 5,10
5. foglio 76, part. 1208, orto di are 00,20, RD € 0,57, RA € 0,26;
6. foglio 76, part. 1209, orto di are 00,90, RD € 2,56, RA € 1,16;
7. foglio 76, part. 1210, orto di are 02,20, RD € 6,25, RA € 2,84;
8. foglio 76, part. 1729, orto di are 04,55, RD € 12,92, RA € 5,87;
9. foglio 76, part. 6216, seminativo di are 02,28, RD € 2,36, RA € 1,77;
10. foglio 76, part. 6221, seminativo di are 00,15, RD € 0,15, RA € 0,12;
11. foglio 76, part. 1122, seminativo di are 01,95, RD € 2,01, RA € 1,51;
12. foglio 76, part. 1149, seminativo di are 00,97, RD € 1,00, RA € 0,75;
13. foglio 76, part. 6217, seminativo di are 01,32, RD € 1,36, RA € 1,02
14. foglio 76, part. 6218, seminativo di are 00,95, RD € 0,98, RA € 0,74;

- sulle particelle di cui sopra (all. b - planimetria), insiste totalmente o parzialmente la strada privata, e relative banchine/marciapiedi, denominata Via Ecclesia, che avrebbe dovuto essere ceduta gratuitamente al Comune a seguito di concertazione urbanistica, che tuttavia è stata oggetto di contestazione;

- a tal proposito, tra la procedura fallimentare e il Comune, nel frattempo è sorto un potenziale contenzioso originato dalle richieste del Comune, 28.04.2014 - prot. gen. 34670/2014 e 30.10.2017 - prot. gen. 1011827/2017, con le quali il Curatore del Fallimento è stato invitato a procedere alla cessione gratuita delle aree, su cui nel frattempo erano state realizzate da soggetti privati opere di urbanizzazione primaria, nella specie parte del tracciato di Via Ecclesia. L'invito non è stato accolto dal Fallimento, che ha contestato al Comune di aver realizzato la strada e chiedendo pertanto il risarcimento del danno in luogo della retrocessione, poiché i terreni così urbanizzati non sarebbero stati più utilizzabili (comunicazione del 04.01.2018 prot. gen. 811);

- sono seguiti incontri tra le parti, a seguito dei quali il Comune ha contestato di avere realizzato la strada e dunque ha escluso l'espropriazione di fatto, mentre il Fallimento ha contestato la validità della concertazione urbanistica e insistito nelle sue pretese;

- nelle more il Fallimento aveva fatto stimare per la vendita i predetti mappali, compresi i seguenti: foglio 76, part. 1730, orto di are 00,35, RD € 0,99, RA € 0,45; foglio 76, part. 1734, seminativo di are 00,45, RD € 0,46, RA € 0,35; foglio 76, part. 1735, seminativo di are 00,10, RD € 0,10, RA € 0,08; foglio 76, part. 6219, seminativo di are 00,50, RD € 0,52, RA € 0,39 e foglio 76, part. 6220, seminativo di are 00,75, RD € 0,77, RA € 0,58;

- la perizia 17.12.2014 dell'Arch. Elisabetta Messa aveva stimato un valore di € 65.000,00 per la loro vendita in unico lotto, ma l'asta è andata deserta;

- recentemente le parti si sono nuovamente confrontate al fine di risolvere la vertenza senza dover ricorrere alle aule giudiziarie, considerati anche i margini di incertezza delle questioni giuridiche sottese e gli interessi pubblici coinvolti, giungendo ad una concordata soluzione conciliativa, frutto anche di una diversa compagine decisionale in entrambe le parti, con reciproche concessioni;

- le parti hanno pertanto ipotizzato una transazione, come da bozza allegata (all. c), che può essere così riassunta: il Comune acquista i predetti mappali, nello stato in cui si trovano, dopo averli visionati, come da sopralluoghi del 01.04.2025 e del 18.11.2025, per il prezzo di euro diecimila/00 (€ 10.000,00), accollandosi le spese tutte occorrenti per il trasferimento di proprietà e la registrazione della scrittura privata di transazione, stimate in circa € 5.000,00 (atto notarile, IVA, registrazione, trascrizione, voltura, bolli, tassa archivio, visure ipotecarie), mentre il Fallimento accetta di vendere per il predetto prezzo, ed entrambe le parti rinunciano alle reciproche pretese che hanno originato la vertenza;

Preso atto che il Curatore della procedura fallimentare n. 27/2013 è stato autorizzato alla transazione nei termini indicati dal Giudice delegato del Tribunale di Asti – Sez. Fallimentare il 21.11.2025;

Dato atto che secondo i Settori LL.PP. ed Edilizia pubblica e Urbanistica ed Attività produttive, l'acquisto, in particolare, dei mappali che costituiscono il sedime dell'attuale Via Ecclesia su cui si aprono gli accessi pedonali e carrabili di alcuni edifici condominiali, è funzionale al completamento della viabilità della zona, che dovrebbe collegarsi con il Cavalcavia Giolitti, salvo altri progetti ritenuti più confacenti in considerazione di eventuali altre nuove esigenze di regolamentazione del traffico e della mobilità;

Preso atto che il prezzo proposto è congruo e conveniente per l'Ente, secondo il parere riservato del Settore LL.PP. ed Edilizia pubblica/Servizio Patrimonio del pg 73697 del 10.04.2025, e inoltre, come evidenziato nei pareri riservati del Servizio Affari legali del 16.01.2023 e 23.02.2023, l'eventuale mancato acquisto da parte dell'Ente potrebbe comportare l'applicazione dell'art. 104 *ter*, comma 8, della Legge fallimentare (R.D. 16.03.1942, n. 267) con conseguente rientro dei beni nella disponibilità della parte fallita, o chi per essa, con tutti i conseguenti rischi e ostacoli di trattative con soggetti privati, senza considerare che affrontare una lite con il Fallimento sulla validità della concertazione urbanistica che avrebbe comportato la cessione gratuita di queste aree, avrebbe sicuramente tempi e costi maggiori rispetto a questa definizione transattiva, senza infine trascurare l'alea del giudizio che ne rende incerta la sorte;

Ritenuto di incaricare il Dirigente del Settore LL.PP. ed Edilizia pubblica alla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita dei predetti mappali per il prezzo di € 10.000,00, avvalendosi di notaio (art. 56, comma 1 – lett. h), n. 3, d.lgs. 31.03.2023, n. 36), individuato previo interpello di almeno due studi notarili;

Vista la bozza di transazione, qui allegata sub c);

Ritenuto pertanto di approvare l'accordo transattivo nei termini predetti e conseguentemente di procedere all'acquisto dei sopra elencati mappali per il prezzo sopra indicato, ravvisando l'interesse pubblico sotteso a questa operazione che consentirebbe di completare la viabilità della zona e di evitare un ulteriore contenzioso;

Evidenziato che la spesa di € 10.000,00, quale prezzo di acquisto dei predetti terreni, e quella stimata in circa € 5.000,00 per l'atto di compravendita e relativi oneri fiscali nonché per la registrazione della scrittura privata di transazione trovano copertura sul Capitolo 32900301 - c.d.c 6220, c.d.r. 20201 "*Espropri e servitù onerose*" demandando a successiva determinazione dirigenziale la conferma dell'impegno di spesa prenotato col presente atto;

Richiamati i seguenti atti:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 16.12.2024, con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione di competenza e di cassa per l'esercizio finanziario 2024 e di competenza per gli esercizi finanziari 2025 e 2026;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 527 del 19.12.2024, con cui è stato approvato il PEG 2025- 2027 (Piano esecutivo di gestione);

Ritenuto che il presente atto rientri nella competenze del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 – lett. 1), d.lgs. 267/2000;

Con riserva di trasmettere il presente atto all'Organo di Revisione dell'Ente per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 239, comma 1 – lett. b), n. 6), d.lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visti inoltre i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000, per quanto di rispettiva competenza dal Dirigente del Settore Affari istituzionali e Legali, dal Dirigente del Settore LL.PP. ed Edilizia pubblica nonché dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Attività produttive sotto il profilo di regolarità tecnica e dal Dirigente del Settore Ragioneria, Bilancio, Tributi e Servizi Demografici sotto il profilo di regolarità contabile e accertata la copertura finanziaria della spesa come da relativa attestazione;

Ritenuto di dover dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per la necessità di definire tempestivamente la vertenza, considerata anche la necessità manifestata dagli organi fallimentari di chiusura della relativa procedura r.g. 27/2013 pendente innanzi al Tribunale di Asti ormai da diversi anni;

Su proposta dell'Assessore Ing. Stefania Morra;

LA GIUNTA a voti favorevoli espressi all'unanimità formula seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni in premessa, l'accordo transattivo riportato nella bozza di atto di transazione qui unita come all. c), che comporta l'acquisizione per il prezzo di € 10.000,00 dei seguenti mappali, identificati nella planimetria qui unita come all. b) e così descritti presso Agenzia Entrate – Territorio, già Catasto Terreni, aventi destinazione urbanistica come da certificato allegato (all. a):

1. foglio 76, part. 1154, orto di are 01,30, RD € 3,69, RA € 1,68;
2. foglio 76, part. 1156, orto di are 03,20, RD € 9,09, RA € 4,13;
3. foglio 76, part. 1161, seminativo di are 02,87, RD € 2,96, RA € 2,22;
4. foglio 76, part. 1207, orto di are 03,95, RD € 11,22, RA € 5,10
5. foglio 76, part. 1208, orto di are 00,20, RD € 0,57, RA € 0,26;
6. foglio 76, part. 1209, orto di are 00,90, RD € 2,56, RA € 1,16;
7. foglio 76, part. 1210, orto di are 02,20, RD € 6,25, RA € 2,84;
8. foglio 76, part. 1729, orto di are 04,55, RD € 12,92, RA € 5,87;
9. foglio 76, part. 6216, seminativo di are 02,28, RD € 2,36, RA € 1,77;
10. foglio 76, part. 6221, seminativo di are 00,15, RD € 0,15, RA € 0,12;
11. foglio 76, part. 1122, seminativo di are 01,95, RD € 2,01, RA € 1,51;
12. foglio 76, part. 1149, seminativo di are 00,97, RD € 1,00, RA € 0,75;
13. foglio 76, part. 6217, seminativo di are 01,32, RD € 1,36, RA € 1,02
14. foglio 76, part. 6218, seminativo di are 00,95, RD € 0,98, RA € 0,74;

2) di approvare pertanto l'acquisto dei predetti mappali per il prezzo di € 10.000,00 (diecimila/00), che entreranno a far parte del demanio comunale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 822, comma 2, e 824 Codice Civile, per il completamento della viabilità pubblica e relative pertinenze;

3) di dare atto che la somma di € 10.000,00, quale prezzo di acquisto dei predetti terreni, e quella stimata in € 5.000,00 per l'atto di compravendita e relativi oneri fiscali nonché per la registrazione della scrittura privata di transazione trovano copertura sul Capitolo 32900301 - c.d.c 6220, c.d.r. 20201 "*Espropri e servitù onerose*" demandando a successiva determinazione dirigenziale la conferma dell'impegno di spesa prenotato col presente atto;

4) di demandare al Dirigente del Settore LL.PP. ed Edilizia Pubblica la sottoscrizione della scrittura privata di transazione secondo la bozza qui allegata, autorizzandolo ad effettuare eventuali modifiche non sostanziali e a compiere gli eventuali ulteriori atti necessari per la regolarità e il perfezionamento del procedimento amministrativo, e alla successiva stipula del contratto di compravendita avvalendosi per il rogito di notaio come indicato in premessa.

Infine, per le motivazioni indicate nelle premesse della proposta di deliberazione, si dichiara la presente decisione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.08.2000, n. 267.