

|  |  |                     |                           |
|--|--|---------------------|---------------------------|
|   | Ente<br><b>COMUNE DI SOLTO COLLINA</b><br>Provincia di Bergamo | Numero<br><b>36</b> | Data<br><b>28-11-2023</b> |
| <p align="center"><b>OGGETTO: ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTA IN COMUNE DI SOLTO COLLINA LOCALITÀ CLISOLI INDIVIDUATA AI MAPPALI 698 E 699. INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 03/02/2021.</b></p> |  |                     |                           |

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **duemilaventitre** addì **ventotto** del mese di **novembre** alle ore **19:30**, ,  
previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero convocati  
a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

|                    |              |          |
|--------------------|--------------|----------|
| MAURIZIO ESTI      | SINDACO      | Presente |
| COSTANTINO CONSOLI | VICE SINDACO | Presente |
| SABRINA AMAGLIO    | CONSIGLIERE  | Presente |
| Davide Romeli      | CONSIGLIERE  | Assente  |
| PIETRO GUIZZETTI   | CONSIGLIERE  | Presente |
| FLAVIO AROSIO      | CONSIGLIERE  | Presente |
| DANIELE PEDRAZZOLI | CONSIGLIERE  | Presente |
| Maurizio Badon     | CONSIGLIERE  | Assente  |
| FILIPPO CASSARINO  | CONSIGLIERE  | Presente |
| MARINA GABANELLI   | CONSIGLIERE  | Presente |
| FABRIZIO MINELLI   | CONSIGLIERE  | Presente |

Assistite il Segretario Comunale Angelo Galdini, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il DOTT. MAURIZIO ESTI nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato:

**IL SINDACO-PRESIDENTE** dà lettura dell'oggetto previsto al punto n. 5 dell'ordine del giorno, previa deliberazione all'unanimità dell'anticipazione del presente punto, al fine di consentire al Tecnico invitato di affrontare immediatamente il punto su cui è stato richiesto il relativo intervento, stante i successivi impegni professionali e familiari dello stesso.

**RELAZIONE** l'Urbanista Tosetti, il quale, presente in video-conferenza, sottolinea la scelta dell'Amministrazione comunale di proporre un'integrazione alla precedente deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 03/02/2021, con la quale il Consiglio stesso aveva deciso di procedere con l'alienazione del terreno de quo. In particolare, l'Arch. Tosetti rappresenta al Consiglio che con la proposta di deliberazione oggetto di discussione si consentirebbe, in via alternativa all'edificazione integrale, la realizzazione di massimo di 2.500 mc di edificazione residenziale, con la conseguente non necessità di realizzazione della *"nuova strada di accesso con oneri totali a proprio carico come da studio di fattibilità approvato con deliberazione C.C. n. 26 del 27.11.2019"* in quanto le potenzialità edificatorie così ridotte porterebbero ad una diminuzione del carico di mobilità e quindi potrebbe risultare sufficiente un intervento di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente, con un significativo contenimento dei costi urbanizzativi il che potrebbe costituire un reale incentivo alla rinuncia a parte dell'edificazione consentita dalla disciplina dell'ATR.

Ai chiarimenti chiesti dal Consigliere di minoranza Minelli, l'Arch. Tosetti osserva che, con la presente proposta di deliberazione, l'Amministrazione comunale richiederebbe in ogni caso il versamento dell'importo di € 530.000,00 per l'acquisto dell'area a commento, anche nell'ipotesi di realizzazione di soli 2.500 mc. Il vantaggio che potrebbe ottenere il privato, sottolinea l'Arch. Tosetti, anche sotto il profilo dell'appetibilità dell'area, considerati i precedenti bandi di vendita andati deserti, potrebbe essere la possibilità di realizzare un minor carico urbanistico e, conseguentemente, una meno consistente realizzazione di opere di urbanizzazione.

Interviene nuovamente il Consigliere di minoranza Minelli, il quale afferma che l'acquirente del terreno non sarà in grado di realizzare un'idonea strada di accesso vista la richiesta di un minor quantitativo di opere di urbanizzazione, considerato l'attuale stato di degrado della strada di accesso suddetta.

Prende la parola il Consigliere di minoranza Cassarino, evidenziando come l'Amministrazione stia mettendo in vendita un bene della collettività, senza pensare a soluzioni alternative.

Agli interventi della minoranza consiliare replica il Vice-Sindaco Consoli, il quale rappresenta come la scelta della messa in vendita del terreno risalgia a circa 13 anni fa, non essendo affatto una scelta improvvisa dell'attuale Amministrazione, con ciò dimostrando come da tempo il terreno di via Clisoli fosse un asset del patrimonio comunale destinato alla vendita. Pur prescindendo anche da tale aspetto, il Vice-Sindaco Consoli sottolinea che la cittadinanza, avendo eletto l'attuale maggioranza, ha altresì investito quest'ultima di assumere le migliori decisioni per la Comunità, ivi compresa la vendita dell'area in questione. In ultimo, sempre il Vice-Sindaco Consoli sottolinea che per le eventuali difficoltà di realizzazione della strada, sarà onere dell'acquirente valutare la migliore soluzione tecnica per garantire un accesso in sicurezza a tale terreno.

A seguito delle repliche della maggioranza, i Consiglieri di minoranza chiedono la parola per la propria dichiarazione di voto: il Consigliere Minelli anticipa il proprio voto contrario, assumendo che, pur non essendo contrario alla vendita, l'acquirente richiederà cospicui danni al Comune a causa dell'impraticabilità della strada di accesso; il Consigliere Cassarino, anticipando il voto contrario per il proprio gruppo, conferma la non necessità di procedere alla vendita del terreno di Via Clisoli, ritenendo praticabili altre strade differenti dal sacrificio di un'area edificabile del Comune.

**DOPODICHE',**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITI** tutti gli interventi;

**DATO ATTO:**

- che il comune di Solto Collina è proprietario di un immobile identificato al Catasto terreni censuario di Solto foglio n. 7 mappali nn. 698 e 699;

**RICHIAMATE:**

- la delibera di Consiglio Comunale n. 1 in data 03.02.2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto l'approvazione piano delle alienazioni e/o valorizzazioni immobili di proprietà comunale con cui è stato approvato l'elenco dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione;
- la delibera n. 2 del 03/02/2021, con la quale è stato deciso di procedere all'ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTA IN COMUNE DI SOLTO COLLINA LOCALITÀ CLISOLI INDIVIDUATA AI MAPPALI 698 E 699;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/11/2017, di approvazione della perizia di stima di area edificabile a destinazione residenziale posta in Comune di Solto Collina località Clisoli individuata ai mappali 698 e 699;
- la *"Relazione in merito a nuovo bando per alienazione terreno Loc. Clisoli"* a firma del perito incaricato, Geom. Leone Cantamesse, acquisita al protocollo comunale al n. 5000 del 21/09/2023;

**CONSIDERATO** che è intenzione dell'Amministrazione Comunale confermare anche nella predetta sede l'alienazione mediante asta pubblica dell'immobile sopra indicato e meglio identificato come segue:

- Catasto terreni, foglio 7, particella 698, seminativo, Cl. 2, superficie: 00.64.40, RD € 19,96, RA € 28,27;
- Catasto terreni, foglio 7, particella 699, Bosco ceduo, Cl. 2, superficie: 00.11.10, RD € 1,72, RA € 0,34;

**VERIFICATO** che al punto 3 del dispositivo della richiamata deliberazione n. 2 del 03/02/2021 era stato precisato *"che l'acquirente delle aree indicate sarà tenuto a realizzare la nuova strada di accesso con oneri totali a proprio carico come da studio di fattibilità approvato con deliberazione C.C. n. 26 del 27.11.2019"*;

**VALUTATO** che l'intervento previsto dalla disciplina del Documento di Piano del PGT vigente prevede un'edificabilità complessiva massima di mc 2.500 di volume residenziale;

**CONSIDERATO** tuttavia che ai sensi del comma 3 dell'art. 8 della l.r. 12/2005 precisa che *"Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli"* e che quindi tali diritti si radicano contestualmente all'approvazione dello strumento di attuazione degli Ambiti di Trasformazione;

**VALUTATO** che l'ambito in oggetto si pone in un contesto di particolare qualità e sensibilità paesistica e che conseguentemente una possibile diminuzione dei pesi insediativo potrebbe portare ad un inserimento ambientale più consona alla qualità dei luoghi e della percezione paesistica del nuovo insediamento e che quindi sarebbe auspicabile una riduzione della volumetria prevista, fermo restando che il valore dell'alienazione dell'area deve essere mantenuto nei termini della stima formulata dal Tecnico Comunale, così da salvaguardare le disponibilità economiche che risultano necessarie per i programmi dell'Amministrazione;

**CONSIDERATO** che l'obiettivo di riduzione del peso insediativo possa comunque essere perseguito mediante una incentivazione da assumersi in forma volontaria da parte del futuro aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica;

**RICHIAMATA** la relazione del tecnico comunale dalla quale emerge che, a fronte di un'eventuale riduzione del peso insediativo che preveda un massimo di 2.500 mc di

edificazione residenziale si potrebbe non rendere necessaria la realizzazione della *“nuova strada di accesso con oneri totali a proprio carico come da studio di fattibilità approvato con deliberazione C.C. n. 26 del 27.11.2019”* in quanto le potenzialità edificatorie così ridotte porterebbero ad una diminuzione del carico di mobilità e quindi potrebbe risultare sufficiente un intervento di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente, con un significativo contenimento dei costi urbanizzativi il che potrebbe costituire un reale incentivo alla rinuncia a parte dell'edificazione consentita dalla disciplina dell'ATR;

**RICHIAMATI:**

- il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali», al comma 1 prevede che «Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione»;
- il successivo comma 2, che prevede che «L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica»;

**DATO ATTO** che l'art. 42, comma 2, lett. l) Tuel 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e 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;

**RITENUTO** opportuno richiamare la perizia di stima, predisposta dal perito Geom. Leone Cantamesse, approvata con deliberazione C.C. n. 45 del 30/11/2017, nonché l'ulteriore relazione dello stesso perito acquisita al protocollo comunale n. 5000 del 21/09/2023;

**Visti:**

- il vigente statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- il dlgs 18 agosto 2000, n. 267;

**Visto** il parere favorevole del responsabile del Settore Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, DLGS 18/8/2000 N.267;

**Tutto ciò premesso e considerato**

**Con voti** favorevoli n. 6, contrari n. 3 (Cassarino, Gabanelli e Minelli), astenuti 3, espressi per alzata di mano da n. 9 consiglieri presenti e votanti,

**D E L I B E R A**

1. **Le premesse**, che qui s'intendono riportate integralmente, sono parte essenziale e sostanziale del presente atto;

2. Di integrare quanto espresso al punto 3 del dispositivo della deliberazione n. 2 del 03/02/2021 nella quale veniva precisato *"che l'acquirente delle aree indicate sarà tenuto a realizzare la nuova strada di accesso con oneri totali a proprio carico come da studio di fattibilità approvato con deliberazione C.C. n. 26 del 27.11.2019"* con la seguente ulteriore indicazione: *"Qualora l'acquirente delle aree indicate, o comunque chi abbia successivamente acquisito titolo all'attuazione dell'intervento dovesse proporre un Piano Attuativo limitato all'utilizzo di una quantità di volumetria pari o inferiore a 2.500 mc, rinunciando irrevocabilmente alla rimanente possibilità edificatoria, la realizzazione della "nuova strada di accesso" potrà essere sostituita da un intervento di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente secondo le indicazioni dello studio di fattibilità predisposto dall'Ufficio tecnico Comunale e in ogni caso con oneri totali a proprio carico";*
3. di confermare, pertanto, la vendita mediante asta pubblica e secondo le modalità sopra specificate dell'immobile di proprietà comunale sito in località Clisoli e meglio identificato come segue :
  - **Catasto terreni, foglio 7, particella 698, Cl. 2, superficie: 00.64.40, RD € 19,96, RA € 28,27;**
  - **Catasto terreni, foglio 7, particella 699, Cl. 2, superficie: 00.11.10, RD € 1,72, RA € 0,34;**
4. Di demandare al responsabile del Settore Tecnico gli adempimenti conseguenti per la vendita a terzi dell'immobile suddetto, da effettuarsi mediante asta pubblica.

**Successivamente,**

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RAVVISATA** l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

**VISTO** l'art.134, comma 4°, del T.U.E.L. (D. Lgs. 18/8/2000 n° 267);

**Con voti** favorevoli n. 6, contrari n. 3 (Cassarino, Gabanelli e Minelli), astenuti 3, espressi per alzata di mano da n. 9 consiglieri presenti e votanti,

#### **D E L I B E R A**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTA IN COMUNE DI SOLTO COLLINA LOCALITÀ CLISOLI INDIVIDUATA AI MAPPALI 698 E 699. INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 03/02/2021.

Il sottoscritto, nella sua qualità di Responsabile del servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 I comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

**ESPRIME**

- PARERE Favorevole in ordine alla regolarità finanziaria della deliberazione suindicata.

Addì, 28-11-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
F.to **Angelo Galdini**

ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTA IN COMUNE DI SOLTO COLLINA LOCALITÀ CLISOLI INDIVIDUATA AI MAPPALI 698 E 699. INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 03/02/2021.

Il sottoscritto, nella sua qualità di Responsabile del servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49 I comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

**ESPRIME**

- PARERE Favorevole in ordine alla Regolarità tecnica della proposta di deliberazione suindicata.

Addì, 28-11-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
F.to **Cosimo Colamarino**

**Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue**

IL PRESIDENTE  
F.to DOTT. MAURIZIO ESTI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Angelo Galdini

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo on-line dell'Ente il giorno 14-12-2023 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, D.Lgs.n.267/2000.

Solto Collina, lì 14-12-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Angelo Galdini

---

**Estremi esecutività**

Divenuta esecutiva ai sensi del comma 3 art.134 del T.U. – D.Lgs.n.267/2000

Solto Collina lì 08-01-2024

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Angelo Galdini

---

È copia conforme all'originale.  
Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Angelo Galdini