



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

## Provincia di Siena

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 43 DEL 29/09/2023**

**Oggetto: ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI CONSEQUENTI.**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **ventinove** del mese di **settembre** alle ore **08:30**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. FIASCHI LEONARDO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	MALQUORI ALESSIA	Assente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MONTAGNANI FEDERICO	Presente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Presente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Presente
TORTELLI VALENTINA	Assente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolò'.

Oggetto: ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI CONSEQUENTI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 30 novembre 2007;
- Con deliberazione n. 101 del 22 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1;
- Con deliberazione n. 63 del 31 luglio 2012 il Consiglio Comunale ha approvato la prima Variante al Regolamento Urbanistico;
- Con deliberazione n. 75 del 30 novembre 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo Vigente;
- Con deliberazione n. 87 del 29 dicembre 2022 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante normativa al Piano Operativo Vigente;

Dato atto che il l'Amministrazione Comunale intende perseguire finalità di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso investimenti strategici funzionali all'incremento del servizio pubblico;

Preso atto a tale fine che, in loc. Pancole l'Amministrazione Comunale intende provvedere alla realizzazione della previsione di Piano Operativo vigente, che individua un'area a parcheggio di progetto lungo la Strada Comunale di Pancole, in un'ottica di completamento del servizio di sosta e approdo e a servizio della comunità insediata;

Dato atto che suddetta area (porzione di particella 53 foglio 33 al Catasto terreni del Comune) risulta già individuata nella tavola P3\_5 del POC vigente come "Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo di progetto di cui all'art. 50 delle NTA", ovvero area a parcheggio di progetto;

Considerato quest'ultima risulta per quanto sopra soggetta a vincolo preordinato ad esproprio ai sensi del combinato disposto art. 9 c. 1 del D.P.R. 327/2001 e art. 95 della L.R. Toscana 65/2014 e che è interesse dell'Amministrazione Comunale il perseguimento degli obiettivi in narrativa risultando pertanto necessario procedere all'acquisizione di quanto sopra descritto;

Vista la nota prot.20739 del 21/09/2023 , in atti con la quale i proprietari esclusivi della suddetta area, accertato l'interesse del Comune all'acquisizione della particella di cui sopra, comunicano di essere addivenuti alla determinazione di vendere anche il fabbricato e l'uliveto posti nelle immediate adiacenze dell'area da destinare a parcheggio, appartenenti alla medesima proprietà e identificati rispettivamente come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio 33 particella 91 sub. 1, 2;
- Catasto Terreni: Foglio 33 particelle 400, 54, restante porzione di particella 53;

Accertato che nella tavola P3\_5 del POC le particelle 91 e 400 sono caratterizzate da una

destinazione d'uso "Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo di progetto di cui all'art. 50 delle NTA";

Dato atto in particolare che la particella 91 e relativi subalterni, così come la particella 400, risultano individuate quali centri di quartiere e/o presidi socio-sanitari di progetto.

Accertata la forte vocazione di interesse pubblico dell'immobile sopradetto, come evidente dalla destinazione d'uso di POC e la strategicità dell'ubicazione lungo la viabilità principale;

Dato atto altresì che la particella occupata dall'oliveta, identificata al Catasto terreni porzione di particella 53 e particella 54, e individuata: tavola P1N territorio rurale\_ aree agricole di particolare valore paesaggistico può rappresentare, per la futura previsione a parcheggio possa costituire sia un'area di filtro fra l'infrastruttura e l'area boscata a valle, che un'area complementare alle funzioni insediate;

Ritenuto dunque che l'acquisizione della più ampia area, completa di fabbricati, nella sua interezza, così come identificata nella planimetria allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", possa costituire opportunità strategica per l'Amministrazione Comunale ai fini del potenziamento dei servizi pubblici, centri di quartiere e/o di aggregazione, dando impulso una valorizzazione delle risorse del territorio della frazione di Pancole attraverso una progettualità complessiva;

Dato atto che, sulla scorta di quanto sopra, il Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, coadiuvato dall'istruttore direttivo tecnico Arch. Samuele Tornesi, hanno prodotto apposita stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle suddette aree, al fine di formulare un'offerta complessiva per il compendio;

Vista la relazione tecnica, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B", da cui emerge, oltre alle caratteristiche dei singoli immobili, che il più probabile valore di mercato determinato secondo i criteri di stima redatti dal Settore LLPP e Servizi per il territorio risulta pari a Euro 100.000,00 per l'intera area sottesa dagli immobili di cui trattasi, comprensiva sia dell'edificato sia delle olivete adiacenti oltre spese di frazionamento e notarili, queste a carico dell'Amministrazione Comunale;

Ritenuto dunque opportuno di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di attivare per le proprietà immobiliari di cui trattasi, tutte le procedure tecniche finalizzate alla formulazione definitiva dell'offerta al fine di addivenire nel minor tempo possibile alla definizione degli atti di compravendita dell'area di cui trattasi;

Dato atto altresì che nell'attuale quadro normativo, è venuto meno, con riferimento agli acquisiti immobiliari degli enti territoriali, l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto-legge n. 98/2011, i cui effetti a decorrere dal 2020, sono cessati;

Visti i pareri favorevoli del Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 18.08.2000 n. 267;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Comunale Federico Montagnani, capogruppo di "Cambiamo San Gimignano": dichiarazione di voto favorevole.

La Consigliera Comunale Cecilia Bassi, del gruppo "Centrosinistra Civico": dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente:

Presenti n. 11;

Votanti n. 11;

Favorevoli n.11;

Contrari n. 0;

Astenuti n. 0

#### DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
- 2) Riconosciuta l'esclusiva competenza di cui all'art. 42 del D.Lgs 267/2000, di procedere all'acquisizione dell'area, meglio descritta in premessa e rappresentata nella planimetria allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", secondo il più probabile valore di mercato per una cifra pari a Euro 100.000,00 oltre spese di frazionamento e notarili, queste a carico dell'Amministrazione Comunale, dando atto che l'acquisizione costituisca opportunità strategica per l'Amministrazione Comunale ai fini del potenziamento dei servizi pubblici, centri di quartiere e/o di aggregazione, dando impulso una valorizzazione delle risorse del territorio della frazione di Pancole attraverso una progettualità complessiva;
- 2) Di allegare alla presente, a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B" la relazione di stima relativa all'area, prodotta dal Settore LLPP e Servizi per il territorio;, da cui emerge che il più probabile valore di mercato relativo all'intero compendio risulta pari a Euro 100.000,00;
- 4) di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di attivare per le proprietà immobiliari di cui trattasi, tutte le procedure tecniche finalizzate alla formulazione definitiva dell'offerta al fine di addivenire nel minor tempo possibile alla definizione degli atti di compravendita dell'area di cui trattasi;

Successivamente;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 11;

Votanti n. 11;

Favorevoli n.11;

Contrari n. 0;

Astenuti n. 0

#### DELIBERA

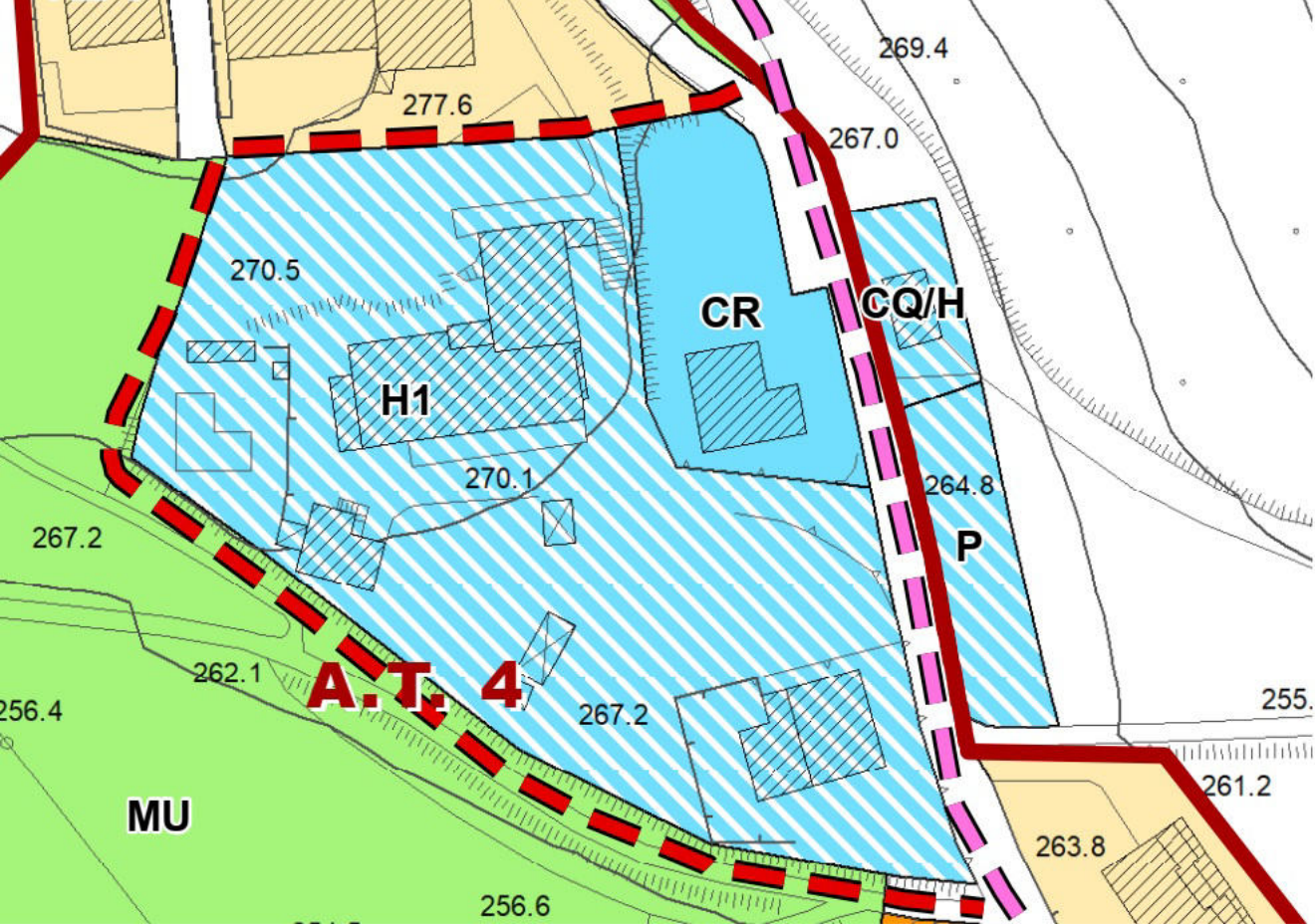
Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere alla formulazione dell'offerta, accertata la disponibilità degli interessati alla vendita.






**Approvato e sottoscritto con firma digitale:**

**Il Presidente**  
**FIASCHI LEONARDO**

**Il Segretario**  
**COPPOLA ELEONORA**





-  ---
-  AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (di progetto) - Art.50
-  Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella - Art.51
-  VP - Aree a verde pubblico e sportivo (di progetto) - Art.53
-  ASV - Area destinata all'adeguamento o all'integrazione della viabilità - Art.57





# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO  
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage  
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901  
C.F. e P.IVA 00102500527 - [www.comune.sangimignano.si.it](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



## VALUTAZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEI VALORI DI MERCATO PER DETERMINARE IL CONGRUO PREZZO DI MERCATO PER L'IMMOBILE POSTO IN LOCALITÀ PANCOLE DI PROPRIETÀ DEI SIG.RI V.G., L., S., S., E SIG.RA C. A.

### VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DISTINTO AL FOGLIO 33 PARTICELLE 91, 400 , 53, 54

Dati: Foglio 33, particelle 91, 400 e particella 53 e 54 a destinazione uliveta.

Proprietà:

- V. G. (dati omessi)
- V.L. (dati omessi)
- V. S. (dati omessi)
- V. S. (dati omessi)
- C. A. (dati omessi)

Per la determinazione del giusto valore dell'area di cui trattasi, si procede alle seguenti valutazioni:

- a) I valori di mercato individuati dall'OMI per la fascia in cui l'immobile ricade, destinazione d'uso magazzino, sono compresi tra 1200 e 1750 euro. La superficie lorda dell'immobile, da valori dichiarati dal tecnico di parte, risulta essere di 62,70 mq. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato, moltiplicheremo la superficie data per il massimo valore OMI, considerando il recente intervento sul fabbricato e le urbanizzazioni realizzate sul resede. avremo  $62,70 \text{ mq} \times 1750,00 \text{ €/mq} = 110.000,00 \text{ €}$  arrotondato per eccesso. Tale valore verrà decurtato di un coefficiente pari al 50% in quanto il fabbricato attualmente è allo stato grezzo, al netto di importanti opere di completamento quali la rifinitura delle mazzette delle aperture, l'inserimento degli infissi, la realizzazione integrale degli intonaci, degli impianti e relativi massetti e terminali, pavimentazioni e finiture. Avremo pertanto  $110.000,00 \text{ €} \times 0,50 = 55.000,00 \text{ €}$ .
- b) A tale valore verrà sommata la cifra risultante dal calcolo della superficie del resede decurtata dalla SUL del fabbricato, considerando come coefficiente di omogeneizzazione di cui all' Allegato C del D.P.R. 138 del 1998 ovvero: (...) *superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite(...)* ovvero il 10% del valore OMI fino a 62,70 mq e il 2% per la restante parte. Considerato che la superficie del resede risulti essere pari a 506 mq, decurtata della SUL del fabbricato risulterà essere pari a 443 mq. Pertanto avremo:  
 $62,70 \text{ mq} \times (1750 \times 0,10) = 11.000,00 \text{ €}$  arrotondati per eccesso.  
 $380 \text{ mq} \times (1750 \times 0,02) = 13.300,00 \text{ €}$ .

TOTALE: 80.000,00 € arrotondati per eccesso.

- c) Le stime sui valori di compravendita relativi a beni similari reperiti tramite Agenzia delle Entrate, sebbene di diversa metratura ma rapportati su base unitaria, risultano dare valor medio pari a 6,10 €/mq in funzione del prezzo e superficie dell'appezzamento di terreno sottesa. Stante il fatto che l'uliveto formato dalle particelle 53 e 54 risulta essere in buone





## COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO  
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage  
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901  
C.F. e P.IVA 00102500527 - [www.comune.sangimignano.si.it](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



condizioni e in attività, si ritiene di conferire il valore di mercato di 6,50 €/mq. Pertanto si avrà  $6,50 \text{ €/mq} \times 3120 \text{ mq} = 20.000,00 \text{ €}$  arrotondati.

**TOTALE TERRENO: 20.000,00 €**

**TOTALE STIMA: 100.000,00 €**

***IL FUNZIONARIO***  
***Arch. Samuele Tornesi***

*San Gimignano, 19.09.2023*



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

---

**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. 945/2023 del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI ad oggetto: ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI si esprime ai sensi dell'art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

21/09/2023

Sottoscritto dal Responsabile  
(PERRONE VALENTINA)  
con firma digitale



**COMUNE DI SAN GIMIGNANO**  
**PROVINCIA DI SIENA**

**SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Sulla proposta n. 945/2023 ad oggetto: ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

21/09/2023

Sottoscritto dal Responsabile  
(GAMBERUCCI MARIO)  
con firma digitale



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

## Provincia di Siena

### Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 43 del 29/09/2023

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

**Oggetto:** ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI  
CONSEQUENTI.

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 05/10/2023

Il Responsabile della Pubblicazione  
(COPPOLA ELEONORA)  
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*



**COMUNE DI SAN GIMIGNANO**  
Provincia di Siena

**Certificato di Esecutività**

**Deliberazione del Consiglio Comunale N. 43 del 29/09/2023**

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

**Oggetto: ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI  
CONSEQUENTI.**

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 23/10/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
GAMBERUCCI MARIO  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



# **COMUNE DI SAN GIMIGNANO**

## **Provincia di Siena**

### **Certificato di Avvenuta Pubblicazione**

**Deliberazione di Consiglio Comunale N. 43 del 29/09/2023**

**Oggetto: ACQUISIZIONE IMMOBILI IN LOC. PANCOLE E PROVVEDIMENTI  
CONSEQUENTI.**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 05/10/2023 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 23/10/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
GAMBERUCCI MARIO  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)