



COMUNE DI GIAROLE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 20/2025

**OGGETTO: TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEI TERRENI IDENTIFICATI AL
FOGLIO 4 MAPPALE 339 E MAPPALE 341, SITI IN STRADA VILLABELLA DI
QUESTO COMUNE - DETERMINAZIONI**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **UNDICI** del mese di **LUGLIO** alle ore **DICIOTTO** e minuti **TRENTA** nella Sala delle Riunioni.

Esaurite le formalità prescritte dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, sono stati per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale in seduta ordinaria di **1^a** convocazione.

Fatto l'appello risultano presenti:

	Presente	Assente
PAVESE Giuseppe	X	
IANNUZZI Vincenzo	X	
CAMPAGNOLA Stefano	X	
ZACCO Enrico	X	
SANNAZZARO NATTA Giuseppe	X	
MEMMOLO Manuela	X	
CANATO Gianpaolo	X	
BALDUZZI Valentina	X	
ZINGALES Maurizio	X	
CALORE Giuseppe	X	
MOLENA Donatella	X	

Partecipano gli Assessori esterni PIGNONE Ruggero e LONGARELLI Silvia

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Signor **PAVESE Giuseppe**, nella sua qualità di **SINDACO**, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopracitato.

Assiste il **Vice Segretario Comunale AMELOTTI Dr. Fabio**;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la S.C. Impresa Sociale S.r.l., con sede legale in Caresanablot (VC), Via Vercelli 23/A, C.F. e P.IVA 02813050024, ha acquisito da Nuova Assistenza Cooperazione Organizzazione Cooperativa Sociale dal 1° marzo 2025 la proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni a decorrere dal 19 gennaio 1993, degli immobili siti in Giarole (AL), Strada Villabella 39/bis;
- la S.C. Impresa Sociale è pertanto avente causa della Nuova Assistenza Cooperazione Organizzazione Cooperativa Sociale (già Cooperativa Servizi Socio Assistenziali a r.l.) alla quale il Comune di Giarole aveva ceduto il diritto di superficie per anni 99 a partire dal 19 gennaio 1993 (come da atto Notaio Baralis, Rep. N. 43.090/5.381 del 19 gennaio 1993) del mappale 339 foglio 4 del Comune di Giarole, ed è pertanto titolare del diritto di superficie, ma non di quella dell'area (che è rimasta in capo al Comune di Giarole);
- nell'area interessata è presente un pozzo utilizzato per l'irrigazione delle aree verdi della casa di riposo e dell'adiacente campo sportivo comunale;

VISTA la nota acquisita al prot.n. 1394 del 9 maggio u.s., con la quale la suddetta S.C. Impresa Sociale S.r.l. ha presentato offerta per l'acquisto della proprietà dell'area del mappale 339, nonché la piena proprietà per l'area del mappale 341 confinante, quantificandola in complessivi € 115.360,00, comprensivi della quota di € 10.000,00 per l'acquisto del succitato pozzo a copertura del costo di costruzione di un nuovo pozzo da parte del Comune;

VISTO CHE la S.C. Impresa Sociale S.r.l. ha precisato nella proposta di acquisto che continuerà a garantire al Comune per la durata di vent'anni le seguenti condizioni:

1. praticare uno sconto del 5% sulle tariffe in atto per tutti gli ospiti della Struttura residenti nel Comune di Giarole da almeno 10 anni;
2. mettere a disposizione a favore della popolazione giarolese o a favore di particolari categorie della popolazione, a puro costo e in fasce orarie da concordarsi, i seguenti locali e servizi presso la Struttura: mensa, lavanderia, palestra con prestazioni riabilitative e fisioterapiche, prestazioni assistenziali e prestazioni di pronto soccorso;
3. mettere a disposizione vitto e alloggio gratuito presso la Struttura ad un cappellano, se e in quanto l'autorità religiosa ne permetta l'insediamento, oppure, in alternativa, al Parroco del paese pro tempore, se lo richieda, e a condizione che svolga funzioni analoghe a quelle del Cappellano.

CONSIDERATO CHE:

- per cedere la sola proprietà per l'area del terreno identificato al Fg. 4, mappale 339 sul quale insistono i fabbricati già di proprietà della società S.C. Impresa Sociale S.r.l. (Casa di Riposo,

cabina elettrica, locale tecnico di supporto oltre alle aree verdi e cortile) e la piena proprietà del terreno identificato al Fg. 4, mappale 341, attualmente destinato a prato (area verde) legato all'adiacente casa di riposo, all'interno di quest'area posizionato, entrambi siti in Strada Villabella, il Comune di Giarole ha proposto con nota prot.n. 2021 del 03/07/2025 la somma di euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00), determinata a seguito di perizia eseguita da tecnico di fiducia incaricato da questo Comune, comprensiva della cessione del pozzo, il cui costo presunto di rifacimento in area limitrofa, è stato stimato in € 10.000,00;

- è stato richiesto il periodo di 1 (uno) anno dalla data di stipula dell'atto di vendita affinché il Comune provveda alla realizzazione del nuovo pozzo e a scollegare i propri impianti da quello esistente. In questo lasso di tempo, il Comune potrà continuare ad utilizzare liberamente il predetto pozzo esistente;
- si prende atto positivamente degli impegni sopraelencati contenuti nella proposta di acquisto;

PRESO ATTO CHE la S.C. Impresa Sociale S.r.l. ha comunicato con nota acquisita al prot.n. 2024 del 04/07/2025 l'adesione a quanto proposto dal Comune senza eccezioni;

ATTESA la necessità di procedere alla stipula di atto notarile, nella considerazione dell'utilità, da parte del Comune, della vendita di cui trattasi al prezzo stabilito pari a € 125.000,00, ritenuto economicamente conveniente per il Comune;

CONSIDERATO CHE il prezzo sopra indicato è stato pattuito in base all'accordo tra le parti;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole espresso dai responsabili dei servizi interessati reso ai sensi dell'art. 49 e 147bis del D. Lgs. 267 del 18.08.2000

Con votazione espressa nei modi e forme di legge: 9 (nove) voti favorevoli e 2 (due) astenuti (Calore e Molena)

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa che qui si intendono integralmente richiamate:

- Di autorizzare la cessione della sola proprietà per l'area del terreno identificato al Fg. 4, mappale 339 sul quale insistono i fabbricati già di proprietà della società S.C. Impresa Sociale S.r.l. (Casa di Riposo, cabina elettrica, locale tecnico di supporto oltre alle aree verdi e cortile) e la piena proprietà del terreno identificato al Fg. 4, mappale 341, attualmente destinato a prato (area verde) legato all'adiacente casa di riposo, all'interno di quest'area posizionato, entrambi siti in Strada Villabella;

- Di dare atto che le parti hanno pattuito la somma di euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00), comprensiva della cessione del pozzo, il cui costo presunto di rifacimento in area limitrofa, è stato stimato in € 10.000,00;
- Di prendere atto positivamente delle condizioni proposte dalla S.C. Impresa Sociale S.r.l., che la stessa si impegna a garantire per vent'anni le seguenti condizioni:
 1. praticare uno sconto del 5% sulle tariffe in atto per tutti gli ospiti della Struttura residenti nel Comune di Giarole da almeno 10 anni;
 2. mettere a disposizione a favore della popolazione giarolese o a favore di particolari categorie della popolazione, a puro costo e in fasce orarie da concordarsi, i seguenti locali e servizi presso la Struttura: mensa, lavanderia, palestra con prestazioni riabilitative e fisioterapiche, prestazioni assistenziali e prestazioni di pronto soccorso;
 3. mettere a disposizione vitto e alloggio gratuito presso la Struttura ad un cappellano, se e in quanto l'autorità religiosa ne permetta l'insediamento, oppure, in alternativa, al Parroco del paese pro tempore, se lo richieda, e a condizione che svolga funzioni analoghe a quelle del Cappellano.
- Di autorizzare il Sindaco protempore Pavese Giuseppe, alla sottoscrizione dell'Atto Notarile di cui trattasi;
- Di trasmettere copia della presente deliberazione alla S.C. Impresa Sociale S.r.l. al fine di rendere operativo quanto concordato e procedere con l'atto notarile;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

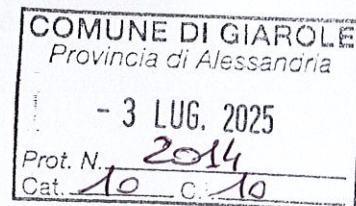
Con votazione espressa nei modi e forme di legge: 9 (nove) voti favorevoli e 2 (due) astenuti (Calore e Molena)

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 267/2000.



RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE



Oggetto **Estimo di immobile gravato da servitù superficiaria**

Ditta richiedente **COMUNE DI GIAROLE**

Immobile **Via Villabella n° 39 bis, Giarole (AL)**

Tecnico incaricato **Geometra MARCHISIO MARCO con studio in Casale Monferrato via Duomo n° 3 iscritto al Collegio dei Geometri di Casale Monf.to alla posizione n° 582 (c.f. MRC MRC 62P22 A182Y)**



Il sottoscritto geometra Marchisio Marco con studio in Casale Monferrato via Duomo 3, iscritto al Collegio dei Geometri di Casale Monferrato alla posizione n° 582, avendo ricevuto dalla ditta richiedente l'incarico di determinare il valore venale di comune mercato del terreno gravato da servitù superficiaria sito in Comune di Giarole (AL) via Villabella n° 39 bis, ha effettuato il giorno 01 luglio 2025 un sopralluogo ed i rilievi necessari al fine di adempiere al mandato ricevuto.

PREMESSA

Oggetto della presente perizia è determinare il valore di un'area di proprietà del Comune di Giarole destinata a servizi con sopra edificato una struttura adibita a Casa di Riposo titolare del diritto di superficie.

La stima sarà condotta secondo il criterio del valore di mercato nelle condizioni attuali per quanto attiene agli impianti ed attrezzature fisse, il metodo dell'actual costo, il metodo del capitalized income ed il metodo della comparazione in via sintetica e del valore di mercato per i terreni con destinazione d'uso a servizi secondo il vigente PRGC di Giarole.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Giarole (AL) via Villabella n° 39 bis.

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile nel suo complesso risulta così descritto al catasto urbano e terreni del comune di Giarole così come segue:

NCEU

foglio n° 4 mappale n° 339 subalterno n° 1 categoria D/1 (cabina Enel) rendita € 187,20

foglio n° 4 mappale n° 339 subalterno n° 2 categoria D/4 (struttura Casa di Cura)

rendita € 76.214,38

Ditta catastale:

COMUNE DI GIAROLE proprietario per l'area

S.C. IMPRESA SOCIALE S.R.L. proprietà superficiaria

NCT

Foglio 4 mappale 341 seminativo irriguo di classe 1 superficie 5 are e 50 centiare
reddito dominicale € 8,52 e reddito agrario € 4,40

Ditta catastale:

COMUNE DI GIAROLE proprietario per 1000/1000

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono individuati dal vigente Piano Regolatore come aree di tipo "S" ovvero "AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE".

Tali aree, quando esistenti, sono vincolate a servizi pubblici e ne devono essere indicate le specifiche destinazioni.

Sempre in tale categoria rientrano tutte le attrezzature pubbliche o convenzionate con i privati in maniera tale da costituire servizio pubblico ai sensi della legislazione vigente. A seconda della specifica indicazione indicata sulle tavole di PRG esse si distinguono in :

V – verde gioco sport

I – Istruzione

Ic – Interesse comune

P – Parcheggi pubblici

Nel nostro caso è stato edificato un immobile di tipo Ic) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative) nel pieno rispetto dei parametri legati alla capacità insediativa del comune di Giarole

DESCRIZIONE

L' immobile di cui trattasi è un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Giarole suddiviso in due distinti mappali formanti unico corpo dei quali il primo, di superficie pari a mq 550, attualmente destinato a prato (area verde) comunque collegata - legata all'adiacente casa di riposo, all'interno di quest'area posizionato nella porzione più a ovest, adiacente l'ingresso carraio di servizio, insiste un pozzo di attingimento utilizzato sia per l'irrigazione delle aree verdi della casa di riposo, sia per l'irrigazione dell'adiacente campo sportivo comunale; il secondo di superficie pari a

mq 8.230,00 è quello sul quale insistono il fabbricato di proprietà della società S.C. Impresa Sociale, S.r.l. destinato, come già precedentemente detto a Casa di Riposo, la cabina elettrica e locale tecnico di supporto, circa 2500 mq di aree verdi oltre a superfici destinate a cortile tutto questo all'interno della porzione recintata, all'esterno aree a parcheggio per i visitatori in fregio alla strada Provinciale n° 60 Giarole - Villabella.

apprezamenti generali: trattasi di terreni con specifica destinazione d'uso legati alla capacità insediativa ora del comune di Giarole, mentre alla data dell'approvazione del Piano regolatore a quella dell'unione dei comuni.

All'interno di queste aree, sono consentiti gli ampliamenti finalizzati a realizzare e/o integrare la dotazione degli impianti tecnici o migliorare la funzionalità degli impianti anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici, mentre se aree libere gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti: b) aree per attrezzature di interesse comune rapporto di copertura max: 0,40 mq/mq; altezza. max m. 10,00; le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate.

Vista la particolare destinazione lo scrivente non ritiene ci siano altri apprezzamenti di carattere generale significativi per la valutazione.

VALUTAZIONI

E' necessario premettere alcune considerazioni di carattere generale sull'intera cellula edilizia e precisamente:

- Il comune di Giarole con atto Baralis del 19 gennaio 1993 repertorio n° 43.090/5.381 aveva ceduto il diritto di superficie per 99 anni a favore della Nuova Assistenza Cooperazione Organizzazione Cooperativa Sociale, del mappale n° 339 del foglio 4 del comune di Giarole, pertanto da tale data il comune rimaneva solo proprietario dell'area mentre la Cooperativa procedeva alla costruzione dell'attuale Casa di Riposo.
- In data 28 febbraio 2025 con atto notaio Bonito la Nuova Assistenza Cooperazione Organizzazione Cooperativa Sociale cedeva alla S.C. Impresa Sociale S.r.l. con sede in Caresanablot il diritto di superficie su tale area, a far data dal 01 marzo 2025

e per il rimanente periodo fino al 19 gennaio 2092.

- Il mappale n° 341 non è gravato da servitù superficiaria ma è comunque all'interno dell'area recintata della Casa di Riposo ed utilizzato come area verde.
- Sul mappale n° 341 come già sopra detto insiste un pozzo di media portata ed utilizzato per l'irrigazione delle aree verdi della casa di Riposo e dell'adiacente campo sportivo comunale
- Ai fini della valutazione è necessario sottolineare che il comune di Giarole non ha percepito canoni ma ha avuto la possibilità di accedere ad alcuni benefit concordati con i proprietari della Casa di Riposo

Come anticipato in premessa le metodologie per calcolare il valore del diritto di superficie sono diverse ma sono sempre e comunque riferite al valore della servitù e non al valore del terreno gravato dalla servitù stessa, per questo motivo il sottoscritto ritiene di dover scartare il Metodo dell'Actual Costo che si basa sui costi effettivi sostenuti per la realizzazione delle strutture e delle opere presenti sulla superficie, metodo preciso ma che deve tener conto di troppi fattori legati anche al costo della gestione e della manutenzione. Scarterei anche il metodo del Capitalized Income che tiene conto della capitalizzazione del reddito che può essere generato dall'utilizzo della superficie, ma anche in questo caso sono troppe le variabili legate alla buona o cattiva gestione dell'utilizzo dell'immobile, per quanto sopra la mia stima si baserà sulla valutazione comparativa.

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche dei paesi e delle vicine città, con riferimento ad immobili ubicati in zone simili, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

I terreni la cui destinazione d'uso prevede servizi pubblici, verde attrezzato e parcheggi può determinare la condizione di edificabilità degli stessi, a patto che non sussistano vincoli di tipo idrogeologico, sismico e/o paesaggistico, di conseguenza per attribuire un valore a tali terreni è necessario avere una base su cui ragionare, ovvero definire quanto il mercato in zona, ritiene di dover pagare per acquisire un terreno edificabile. Le ricerche effettuate hanno portato ad individuare due sole proposte di vendita assimilabili allo scopo:

1. terreno edificabile di mq. 1678 - richiesta €. 25.000 pari a €/mq. 14,89

2. terreno edificabile di mq. 1940 - richiesta €. 22.000 pari a €/mq. 11,34

il dato che ne deriva, in media, parla di **€/mq. 13,11** che non vuole essere un parametro certo ma un ordine di grandezza significativo su cui basarsi.

Infine ritengo di fare una valutazione a parte del pozzo presente sul mappale 341 che per diametro, profondità e portata stimo in € **10.000,00** ovvero presumibilmente pari al costo del rifacimento dello stesso in area limitrofa.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, il valore venale di comune mercato dei terreni composti da, mappale 341 area libera e mappale 339 mappale gravato da diritto di superficie, risulta essere

Mappale 341	mq	550	x	13,11	=	€	7.210,50
Mappale 339	mq	8.230	x	13,11	=	€	107.895,30
Pozzo						€	10.000,00

Da cui

Importo totale arrotondato per difetto € 125.000,00 (centoventicinquemilaeuro/00)

Sperando di essere stato sufficientemente esauriente rimango a vostra disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

Giarole li, 02 luglio 2025

In fede
MARCHISIO geom. Marco



ALLEGATI Documentazione fotografica, stralcio di mappa e di PRG

Vista da ovest



Vista da nord



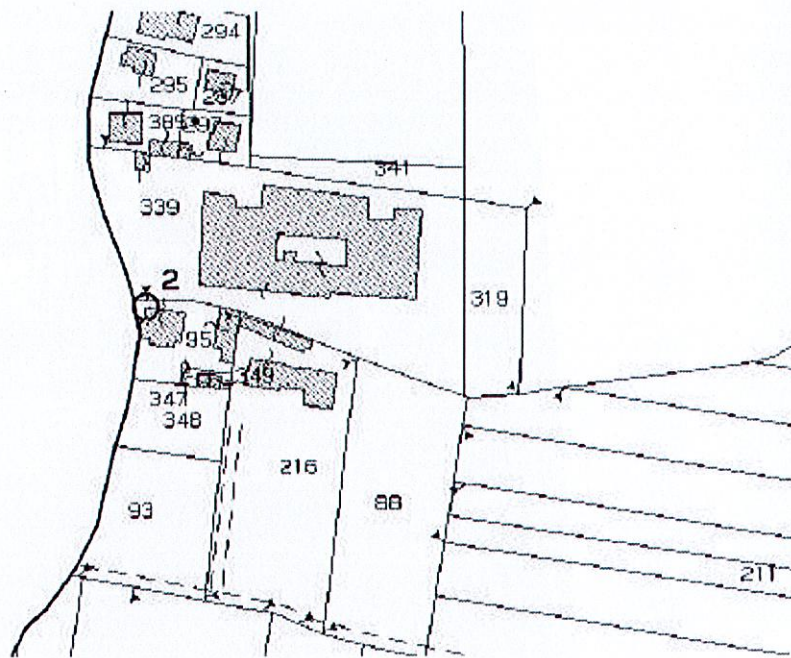
Vista da nord ingresso di servizio



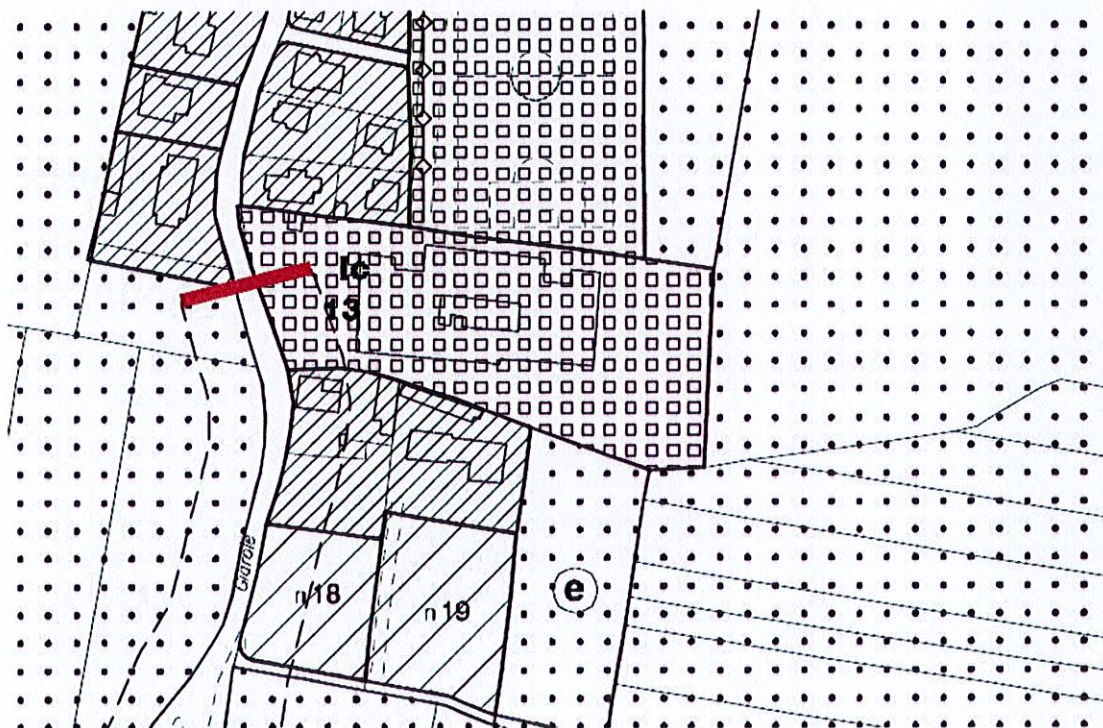
Ingresso Principale



Stralcio di mappa



Stralcio PRG



Sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e 147bis del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnico-amministrativa, contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
F.to AMELOTI Dott. Fabio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to CASAROTTO Dott.ssa Cristina

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
F.to ORTOLAN Geom. Enrico

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to PAVESE Giuseppe

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
f.to AMELOTI Dott. Fabio

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Giarole a partire dalla data odierna e per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'Art. 32 della Legge 69/2009.

Giarole, 15.07.2025

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
f.to AMELOTI Dott. Fabio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 134 D.Lgs. 267/2000:

	Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (.....) - Art. 134 - comma 3° del D. Lgs. 267/2000
X	È stata dichiarata immediatamente eseguibile - Art. 134 - comma 4° del D. Lgs. 267/2000

Addì, 11.07.2025

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
f.to AMELOTI Dott. Fabio

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.
Giarole, 15.07.2025

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
AMELOTI Dott. Fabio