



COMUNE DI ROCCAVIONE

Provincia di Cuneo

ATTO DI DETERMINAZIONE

N° 70 del 01/04/2026

SERVIZIO TECNICO

OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA CHIABOTTE – FOGLIO 7, MAPPALI 193 (PARTE – SUB. 1), 192 E 137 – APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – Testo Unico degli Enti Locali (TUEL) e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 – recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro organismi, e successive modificazioni;

VISTO il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – nuovo Codice dei contratti pubblici, entrato in vigore il 1° luglio 2023, e le relative disposizioni transitorie;

VISTO l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 – che disciplina la determina a contrarre, prescrivendo che prima di procedere all'affidamento di lavori, servizi e forniture il responsabile del procedimento adotti apposita determinazione indicante: il fine che il contratto intende perseguire; l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; le modalità di scelta del contraente; le ragioni che motivano la scelta nel rispetto del vigente regolamento per l'acquisizione in economia di beni e servizi;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 – che attribuisce ai Responsabili dei Servizi i poteri di gestione, ivi compresa l'adozione degli atti e dei provvedimenti amministrativi che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno;

VISTO l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000 – in materia di controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile;

VISTO l'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 – in materia di impegno di spesa;

VISTO il vigente Statuto Comunale del Comune di Roccavione;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di contabilità e il Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Roccavione;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 22/12/2025, esecutiva, con cui sono stati approvati la nota di aggiornamento al DUP e il bilancio preventivo 2026/2028, nonché le successive variazioni apportate al bilancio preventivo 2026/2028;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/09/2025, esecutiva, con cui il Consiglio Comunale ha approvato l'acquisto da parte del Comune di Roccavione del fabbricato ad uso magazzino e dei terreni pertinenziali siti in Via Chiabotte, identificati al Catasto al Foglio 7, Mappali 193 parte, 192 e 137, per il prezzo complessivo di € **50.000,00 (cinquantamila/00 Euro)**, dando mandato al Responsabile del Servizio Tecnico per tutti gli adempimenti conseguenti, ivi compresa la stipula dell'atto notarile di compravendita;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27/03/2026, con cui la Giunta Comunale ha autorizzato in via esecutiva l'acquisizione del compendio immobiliare in oggetto per il prezzo di € **50.000,00**, dando mandato al Responsabile del Servizio Tecnico per tutti gli adempimenti conseguenti, ivi compresa la stipula del contratto notarile;

VISTA la propria Determinazione n. 62 del 26/03/2026, con cui il sottoscritto Responsabile del Servizio Tecnico ha validato la perizia estimativa redatta dal Geom. Davide Tassone in data 10/06/2025 e dichiarato congruo il valore di acquisto concordato di € **50.000,00 (cinquantamila/00 Euro)**.

PREMESSO CHE:

- 1. Individuazione del bene e iter procedurale.** L'Amministrazione Comunale ha individuato la necessità di dotarsi di un immobile da adibire a magazzino per la squadra tecnica comunale e per altre esigenze operative. A tal fine è stato individuato un compendio immobiliare sito in Roccavione, Via Chiabotte, di proprietà degli eredi del Sig. *Omissis* (di seguito anche "la proprietà" o "i venditori"), costituito da fabbricato artigianale e terreni pertinenziali, identificati catastalmente al Foglio 7 del Comune di Roccavione.
- 2. Composizione del compendio immobiliare.** Il compendio oggetto della presente procedura è così identificato:

Catasto / Mappale	Categoria Qualità	Superficie catastale	Rendita / Reddito	Note
Catasto Fabbricati Fog. 7 – Mapp. 193 Sub. 1	C/3 – cl. 1	540 mq.	€ 382,70	Fabbricato ad uso magazzino artigianale – Via Chiabotte s.n.c., piano T. OGGETTO DI ACQUISTO.
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 193 Quota parte relativa al Sub. 1	Ente Urbano	1.750 ca. quota parte di mq relativi al fabbricato Sub.1		Quota parte terreno relativo al fabbricato Sub.1 OGGETTO DI ACQUISTO.
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 192	Prato irriguo	1.506 mq. (ha 0 are 15 ca 6)	Rd. € 3,11 Ra. € 4,67	Terreno pertinenziale. OGGETTO DI ACQUISTO.
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 137	Bosco ceduo	210 mq. (ha 0 are 2 ca 10)	Rd. € 0,14 Ra. € 0,05	Terreno pertinenziale. OGGETTO DI ACQUISTO.
Catasto Fabbricati Fog. 7 – Mapp. 193 Sub. 2	C/2 – cl. 2	134 mq.	€ 82,63	Proprietà <i>Omissis</i> . NON OGGETTO DI ACQUISTO. Sub. confinante.
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 193 Quota parte relativa al Sub. 2	Ente Urbano	760 mq ca. quota parte di mq relativi al fabbricato Sub.2		Quota parte terreno relativo al fabbricato Sub.2 NON OGGETTO DI ACQUISTO. Sub. confinante.

- 3. Perizia di stima.** In data 10/06/2025 il Geom. Davide Tassone, tecnico incaricato dai proprietari con studio in Bernezzo (CN), ha redatto una relazione di stima nella quale ha valutato il compendio in una fascia compresa tra € **57.500,00 e € 62.000,00**, con stima media prudenziale di € **60.000,00**, così articolata: fabbricato e area pertinenziale da € 55.000,00 a € 58.000,00; terreni agricoli da € 2.500,00 a € 4.000,00. La relazione è stata depositata agli atti con prot. n. 5143/2026.

4. **Trattativa e accordo sul prezzo.** Con nota dell'Ufficio Tecnico del 03/07/2025, l'Amministrazione ha formulato una proposta di acquisto pari a € 45.000,00, motivata dallo stato manutentivo non ottimale del fabbricato – che richiede significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – con oneri tecnici ed economici a carico dell'Ente. A seguito del confronto tra le parti, si è pervenuti all'accordo sul prezzo definitivo di € **50.000,00 (cinquantamila/00 Euro)**, ritenuto congruo da entrambe le parti e validato dal Responsabile del Servizio Tecnico con Determinazione n. 62 del 26/03/2026.
5. **Servitù di passaggio.** Sul compendio oggetto di acquisto grava un diritto di passaggio antistante il capannone, attualmente utilizzato dal proprietario del fabbricato adiacente **Sig. Omissis (titolare del Mappale 193 Sub. 2)**, per accedere al proprio lotto. Si prevede che lo spostamento della servitù di passaggio sarà oggetto di successivo negozio con la parte proprietaria del fondo dominante.
6. **Proprietà e titolo.** Il compendio immobiliare oggetto di acquisto (Fog. 7 Mapp. 193 Sub. 1, 192 e 137) risulta di proprietà degli **eredi del Sig. Omissis**, nato a Cuneo (CN) il *Omissis* (C.F. *Omissis*), deceduto, come da titoli di provenienza e visure catastali in atti. I venditori sono in numero di quattro (4), i cui dati anagrafici, le rispettive quote di spettanza e le coordinate bancarie per l'erogazione del corrispettivo sono indicati nella tabella di cui al successivo punto del dispositivo.
7. **Modalità di acquisto.** L'acquisizione avviene mediante **trattativa privata diretta**, trattandosi di acquisto di bene immobile per la cui natura, ubicazione e specifiche caratteristiche non è possibile né opportuno promuovere il concorso di pubbliche offerte. La scelta del contraente è determinata dall'unicità della proprietà dell'immobile individuato come idoneo alle esigenze dell'Ente.
8. **Forma del contratto.** Il contratto di compravendita sarà stipulato nella forma dell'**atto pubblico notarile**, ai sensi dell'art. 1350 del Codice Civile, trattandosi di trasferimento della proprietà di beni immobili. Le spese notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali relative alla stipula dell'atto saranno a carico del Comune acquirente, salvo diverso accordo da formalizzare in sede di rogito.
9. **Copertura finanziaria.** La spesa complessiva di € **50.000,00** trova copertura al **capitolo 6130/40/1** del Bilancio di Previsione 2026/2028, esercizio finanziario 2026.

CONSIDERATO CHE:

- il ricorso alla **trattativa privata diretta** è giustificato dall'unicità del bene individuato e dall'impossibilità di promuovere un confronto concorrenziale per l'acquisto di un immobile specificamente individuato per la sua ubicazione, caratteristiche tecniche e funzionali;
- il prezzo concordato di € **50.000,00** è stato dichiarato congruo dal Responsabile del Servizio Tecnico con apposita determinazione, sulla base della perizia estimativa del Geom. Davide Tassone e delle condizioni reali dell'immobile accertate in sede di sopralluogo;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34/2025 costituisce l'atto di indirizzo fondamentale che autorizza l'acquisizione, nel rispetto dell'art. 42 comma 2 lett. I) del D.Lgs. 267/2000, che riserva al Consiglio Comunale la competenza sugli acquisti immobiliari;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27/03/2026 costituisce l'atto esecutivo di autorizzazione alla stipula e alla definizione delle modalità operative;
- si rende pertanto necessario adottare la presente determina a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, con la quale si definiscono: il fine perseguito, l'oggetto e la forma del contratto, le clausole essenziali, la modalità di scelta del contraente e le modalità di pagamento agli aventi diritto;
- la regolarità contabile attesta la copertura finanziaria, espressa dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 153, 5° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 ed ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale sui controlli interni approvato dal Consiglio Comunale con atto di deliberazione n. 2/2013;
- si attesta sotto forma di "Visto di compatibilità monetaria" il rispetto di quanto disposto dall'art. 9, comma 1, del D.L. n. 78 del 1 luglio 2009 convertito nella Legge n. 102/2009 che testualmente recita "il funzionario che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica; la violazione dell'obbligo di accertamento di cui al presente numero comporta responsabilità disciplinare ed amministrativa";

- è accertata la regolarità tecnica del presente provvedimento, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e all'art. 4 del Regolamento comunale sui controlli interni approvato dal Consiglio Comunale con atto di deliberazione n 3/2013, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio interessato;

DETERMINA

Art.1 - Fine del contratto e oggetto dell'acquisizione

Di avviare la procedura di acquisto, mediante trattativa privata diretta, del seguente compendio immobiliare, da destinare a **magazzino per la squadra tecnica comunale e per altre esigenze operative**, al fine di ottimizzare le infrastrutture e i servizi del Comune di Roccavione.

Comune di Roccavione (CN) – Via Chiabotte s.n.c.:

Catasto / Mappale	Categoria Qualità	Superficie catastale	Rendita / Reddito	Note
Catasto Fabbricati Fog. 7 – Mapp. 193 Sub. 1	C/3 – cl. 1	540 mq.	€ 382,70	Fabbricato ad uso magazzino artigianale – Via Chiabotte s.n.c., piano T.
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 193 Quota parte relativa al Sub. 1	Ente Urbano	1.750 ca. quota parte di mq relativi al fabbricato Sub.1		Quota parte terreno relativo al fabbricato Sub.1
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 192	Prato irriguo	1.506 mq. (ha 0 are 15 ca 6)	Rd. € 3,11 Ra. € 4,67	Terreno pertinenziale.
Catasto Terreni Fog. 7 – Mapp. 137	Bosco ceduo	210 mq. (ha 0 are 2 ca 10)	Rd. € 0,14 Ra. € 0,05	Terreno pertinenziale.

Il Mappale 193 Sub. 2 (cat. C/2, proprietà *Omissis*) rimane **estraneo** alla presente acquisizione.

Art.2 - Forma e clausole essenziali del contratto

Il contratto di compravendita sarà stipulato nella forma dell'atto pubblico notarile. Le clausole ritenute essenziali, da inserire nell'atto rogato dal notaio prescelto, sono le seguenti:

- **Prezzo:** € 50.000,00 (cinquantamila/00 Euro), da corrispondere con le modalità di cui all'art. 4 della presente determinazione;
- **Trasferimento della proprietà:** il trasferimento della piena proprietà dei beni di cui all'art. 1 agli acquirenti avverrà contestualmente alla stipula dell'atto notarile;
- **Garanzie:** i venditori garantiscono la piena titolarità, la libertà da ipoteche, pesi, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e da ogni altro vincolo o onere reale, fatta salva la servitù di passaggio, nonché la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di diritto del bene;
- **Servitù di passaggio:** Si prevede che lo spostamento della servitù di passaggio sarà oggetto di successivo negozio con la parte proprietaria del fondo dominante;
- **Spese contrattuali:** le spese notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, i diritti catastali e ogni altra spesa accessoria alla stipula dell'atto sono a carico del Comune acquirente;
- **Regolarità urbanistica ed edilizia:** i venditori sono tenuti a rilasciare in sede di rogito le necessarie dichiarazioni di conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile, ai sensi del D.Lgs. 380/2001 e della L. 52/1985 s.m.i.;

- **APE (Attestazione di Prestazione Energetica):** in sede di rogito dovrà essere prodotta o aggiornata l'Attestazione di Prestazione Energetica del fabbricato (Sub. 1), ove richiesta dalla normativa vigente per la tipologia di immobile in oggetto (C/3);
- **Dichiarazione antimafia:** prima della stipula del contratto, i venditori (eredi) dovranno produrre le dichiarazioni sostitutive antimafia ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (Codice Antimafia), ove richieste per importi superiori alla soglia di legge;

Art.3 - Modalità di scelta del contraente

L'acquisto avviene **mediante trattativa privata diretta con i proprietari dell'immobile**, ovvero con gli eredi del Sig. *Omissis*, unici titolari del diritto di proprietà sui beni. La scelta è motivata dall'unicità del bene individuato e dall'impossibilità di promuovere un confronto concorrenziale per l'acquisto di un immobile specificamente individuato per la sua ubicazione, caratteristiche e funzionalità.

Il contratto notarile sarà rogato dal **Notaio prescelto dall'Amministrazione** ovvero dalla **Dottorssa GARELLI Danila**, con studio in Via Boves numero 17/H - 12011 Borgo San Dalmazzo – CUNEO, che provvederà altresì a svolgere i necessari accertamenti in materia ipotecaria, catastale e di regolarità degli atti di successione a favore degli eredi venditori.

Art.4 - Soggetti venditori, quote di proprietà e modalità di pagamento

Il corrispettivo di acquisto pari a € **50.000,00 (cinquantamila/00 Euro)** sarà corrisposto mediante bonifico bancario a favore di ciascun erede, in proporzione alla rispettiva quota di proprietà sull'immobile, secondo le coordinate bancarie comunicate dai venditori.

Erede 1 – Dati anagrafici			
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	nata a: <i>Omissis</i>	Residente in: <i>Omissis</i>
Quota di proprietà: 1/3	Importo spettante: € 16.666,67	Titolo: Coniuge	

Erede 2 – Dati anagrafici			
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	nata a: <i>Omissis</i>	Residente in: <i>Omissis</i>
Quota di proprietà: 2/9	Importo spettante: € 11.111,11	Titolo: Figlia	

Erede 3 – Dati anagrafici			
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	nata a: <i>Omissis</i>	Residente in: <i>Omissis</i>
Quota di proprietà: 2/9	Importo spettante: € 11.111,11	Titolo: Figlia	

Erede 4 – Dati anagrafici			
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>	nato a: <i>Omissis</i>	Residente in: <i>Omissis</i>
Quota di proprietà: 2/9	Importo spettante: € 11.111,11	Titolo: Figlio	

Totale corrispettivo da corrispondere: € 50.000,00 (cinquantamila/00 Euro), suddivisi tra i quattro eredi in proporzione alle rispettive quote di proprietà come sopra indicate.

Tempistica del pagamento: il bonifico sarà disposto dal Servizio Finanziario.

Dichiarazione di quietanza: i venditori, per il tramite del notaio rogante o con separata dichiarazione autenticata, rilasceranno quietanza liberatoria a saldo per il corrispettivo percepito.

Art.5 - Copertura finanziaria e impegno di spesa

La spesa complessiva di € **50.000,00 (cinquantamila/00 Euro)** trova copertura al capitolo **6130/40/1** del Bilancio di Previsione 2026/2028, esercizio 2026, Titolo II – Spese in conto capitale, intervento acquisto di beni immobili.

Si impegnano, ai sensi dell'articolo 183 del D.Lgs. n 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, le seguenti somme corrispondenti ad obbligazioni giuridicamente perfezionate, con imputazione agli esercizi in cui le stesse sono esigibili:

Eserc. Finanz.	2026				
Missione	01	Programma	05	Pdc finanz.	U.2.02.01.09.999
Cap./Art.	6130/40/1	Descrizione	Acquisto capannone		
Creditore	Eredi <i>Omissis</i> : Omissis, Omissis, Omissis, Omissis				
Causale	Acquisizione compendio immobiliare sito in via chiabotte – foglio 7, mappali 193 (parte – sub. 1), 192 e 137.				
Modalità finan.	Risorse destinate ad investimenti				
Vincoli	==				
Imp./Pren. n.	357	Importo	50.000,00	Scadenza	31.12.2026

Le spese accessorie (onorari notarili, imposte e tasse di registro, ipotecarie e catastali, eventuali spese per voltura catastale e trascrizione), stimate in 6.980,61 €, sono imputate con Determina del Servizio Tecnico n.233 del 19/12/2025 su capitolo di spesa dedicato.

Art.6 - Adempimenti conseguenti e mandato operativo

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Tecnico, in esecuzione del mandato conferito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 34/2025 e dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27/03/2026, provvederà a:

- contattare e incaricare il notaio prescelto per la predisposizione dell'atto di compravendita;
- trasmettere al notaio tutta la documentazione necessaria alla stipula a carico del Comune di Roccaione;
- richiedere ai venditori di trasmettere al notaio o a questa amministrazione tutta la documentazione necessaria alla verifica della titolarità piena e libera del bene;
- trasmettere copia della presente Determinazione al Servizio Finanziario per l'erogazione del corrispettivo;
- curare ogni altro adempimento tecnico, amministrativo e contabile connesso all'acquisizione.

Art.7 - Disposizioni finali

Di trasmettere copia della presente determinazione:

- all'Ufficio Ragioneria / Servizio Finanziario, per gli adempimenti contabili di competenza;
- al Segretario Comunale, per i necessari controlli di legittimità;
- agli atti del fascicolo di procedura per l'acquisto dell'immobile in oggetto.

Di pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio online del Comune di Roccavione.

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e all'art. 4 del Regolamento comunale sui controlli interni approvato dal Consiglio Comunale con atto di deliberazione n 3/2013, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio interessato.

La presente determinazione è immediatamente esecutiva ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e acquista efficacia con l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Firmato Digitalmente
PIANA Tazio