



CITTÀ di FROSINONE

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale N. 16 del 20/10/2025 DEL SETTORE URBANISTICA

**Su indicazione del Il Sindaco
Gr. Uff. Dr. Riccardo Mastrangeli**

Oggetto: Acquisizione al patrimonio comunale, ai fini della realizzazione di infrastruttura di un percorso ciclo-pedonale tra Viale Michelangelo e Parcheggio Annalena Tonelli a cura dell'operatore economico GBM Immobiliari Srl secondo quanto previsto da convenzione urbanistica Rep. 10852 del 25/02/2019, su area di proprietà della “Società Gestioni Immobiliari Frosinone s.r.l.” – Approvazione compravendita e destinazione al patrimonio indisponibile.

Deliberazione predisposta da
Arch. Luca Faticanti

Il Dirigente / Il Segretario Generale
Arch. Luca Faticanti

*Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

Premesso che:

- con istanza acquisita al protocollo generale dell'Ente n. 13115 dell'11/03/2015 la ditta “Rossi Costruzioni S.r.l.” chiedeva la valutazione della precedente istanza di permesso di costruire avanzata dalla medesima società con prot. n. 73897/2009 ed il rilascio del relativo titolo abilitativo ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001 per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale su lotti di terreno di proprietà siti in Via Tevere, località Sacro Cuore;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 23/07/2015 l'intervento veniva ritenuto assentibile e pertanto veniva dato mandato al Dirigente competente di provvedere alla stipula della Convenzione;
- in data 01/02/2016 veniva stipulata la convenzione rep. n. 10713 registrata a Frosinone il 04/02/2016, tra il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica SUE ed Ambiente e l'operatore economico “Rossi Costruzioni S.r.l.”, regolante gli obblighi contrattuali per l'attuazione dell'intervento;
- come indicato all'art. 2 comma 4 del richiamato atto convenzionale, tra gli elementi di interesse pubblico, l'operatore si dichiarava disponibile alla sistemazione della strada di collegamento tra l'area a parcheggio

adiacente all'ascensore inclinato e l'area a parcheggio posta in prossimità dell'edificio in cui ha sede l'OVS, mediante la realizzazione di un elenco di opere puntualmente descritte, ed in via prioritaria rispetto alla realizzazione dell'intervento privato, da realizzarsi sotto la direzione di tecnico abilitato nominato dal medesimo ed in ogni caso sotto il controllo da parte dei tecnici del Settore Pianificazione e SUE;

- a seguito della modifica normativa inerente il DPR 380/01, con Delibera di Giunta Comunale n. 116/2018, l'Ente stabiliva il ricorrere delle condizioni del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis c.1 del decreto stesso, per l'intervento edilizio proposto dalla ditta "Rossi Costruzioni S.r.l." di realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e servizi in Viale Tevere, riconoscendo quale elemento di interesse pubblico, la realizzazione a cura e spese dell'operatore economico, della strada di collegamento tra l'area a parcheggio adiacente l'ascensore inclinato ed altra area a parcheggio posta in prossimità dell'edificio in cui ha sede l'OVS;
- a seguito della realizzazione della richiamata opera infrastrutturale avvenuta a cura dell'Ente con propri fondi, il Settore Urbanistica richiedeva all'Operatore Economico la propria disponibilità a modificare l'elemento di interesse pubblico individuato con la richiamata DGC n. 116/2018 e proponendo al medesimo la realizzazione del percorso di collegamento di lunghezza di circa 130,00 ml e larghezza ml 4,00, tra il "Parcheggio Annalena Tonelli e Viale Michelangelo";
- con nota prot. 48559 del 17/09/2018 la Ditta "GBM Immobiliare", comunicava il subentro, a seguito della variazione di assetto proprietario effettuato con atto notarile di scissione rep. 73006/2017 e contestualmente si rendeva disponibile ad eseguire l'infrastruttura proposta dall'Ente, quale nuova opera di interesse pubblico;
- non essendo le aree sulle quali realizzare l'intervento di interesse pubblico nella disponibilità patrimoniale dell'Ente né in quella dell'operatore Economico proponente l'Amministrazione, con propria nota prot. 52703 del 05/10/2018, richiedeva formalmente alla "Società Gestioni Immobiliari Frosinone SRL", proprietaria dei terreni distinti in catasto al Foglio n. 28, mappali nn. 1136 e 1137 su cui insiste lo stradello sterrato esistente di collegamento tra il "Parcheggio Annalena Tonelli e Viale Michelangelo", formale autorizzazione alla realizzazione del predetto collegamento, con oneri a carico della Ditta "GBM Immobiliare S.r.l.;"
- con nota prot. 59331 del 7/11/2018 la Società "Gestioni Immobiliari Frosinone Srl", autorizzava formalmente l'intervento;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 534 del 21/11/2018, veniva preso atto della richiesta di subentro agli obblighi convenzionali della Ditta "GBM Immobiliare S.r.l." in luogo della Società "Rossi Costruzioni S.r.l." e contestuale impegno della stessa ditta "GBM Immobiliari S.r.l." alla realizzazione dello stradello che collega il "Parcheggio Annalena Tonelli e Viale Michelangelo";
- a seguito di successiva stipula della Convenzione integrativa rep. 10852 del 25/02/2019 registrata a Frosinone il 05/03/2019, veniva formalmente ridefinita l'opera di interesse pubblico oggetto di realizzazione da parte dell'operatore economico "GBM Immobiliare Srl", subentrato appunto alla "Società Rossi Costruzioni Srl" in seguito alla variazione di assetto proprietario effettuato con atto notarile di scissione repertorio n. 73006/2017 - raccolta n. 21538;
- nelle premesse del richiamato atto convenzionale, a seguito di autorizzazione concessa dalla Società "Gestioni Immobiliari Frosinone Srl", proprietaria dell'area individuata dal Comune, la Società in indirizzo, si rendeva disponibile alla sistemazione della strada di collegamento di lunghezza di circa 130,00 ml e larghezza di ml 4,00 circa tra il parcheggio Anna Tonelli e "Viale Michelangelo" in località "Casaleno", secondo un elenco di lavorazioni indicate;
- all'art. 3 della convenzione l'Operatore Economico, si obbligava a portare a termine l'opera di interesse pubblico prima dell'inizio dei lavori relativi al permesso di costruire;

- per la realizzazione dell'intervento, in data 06/06/2019 veniva rilasciato da parte dell'Ente il Permesso di Costruire Convenzionato n. 12460;
- allo stato attuale, a seguito del rilascio del richiamato titolo abilitativo, risulta pressochè ultimato l'intervento inerente la volumetria privata assentita e la contestuale sistemazione dell'area da cedere al Comune (pari al 22,50% del lotto edificatorio) consistente nel collegamento pedonale attrezzato tra la Piazza del "Sacro Cuore" ed il parcheggio "Salvo D'Acquisto" per la quale è in corso la posa in opera la pavimentazione, mentre le opere di sistemazione dello stradello di collegamento tra il parcheggio "Anna Tonelli" e "Viale Michelangelo", per le quali è stata già ottenuta la richiesta autorizzazione paesaggistica n. 14 del 22/09/2020 e redatta una soluzione progettuale di massima dagli uffici comunali, non risultano ancora iniziate a causa dell'attuale regime proprietario delle medesime;

Rilevato che:

- le aree di cui trattasi, come da certificazione notarile acquisita in atti dell'Ente con prot. n. 62018 del 08/10/2025 a firma del Notaio Arnaldo Parisella, risultano nella disponibilità patrimoniale della "Società Gestioni Immobiliari Frosinone S.r.l.;"
- l'infrastruttura ciclopedonale da realizzarsi a cura dell'operatore economico "GBM Immobiliari S.r.l.", seppur autorizzata come in precedenza evidenziato dalla "Società Gestioni Immobiliari Frosinone S.r.l.", è stata appunto individuata su aree di proprietà della medesima, e quindi non nella disponibilità patrimoniale dell'Ente né tantomeno in quella dell'Operatore Economico cui risulta rilasciato il richiamato Permesso di Costruire Convenzione;
- per le finalità legate alla realizzazione dell'intervento risulta pertanto preliminare e necessario acquisire le aree distinte in catasto al Foglio n. 28 mappali nn. 1136 e 1137 al patrimonio dell'Ente e successivamente porle a disposizione dell'operatore economico "GBM Immobiliari S.r.l." cui ne è demandata la realizzazione;
- a tal fine il Settore Urbanistica, in rapporto alla consistenza, localizzazione, destinazione urbanistica e vincolistica dei beni oggetto di acquisizione, ha redatto apposita perizia di stima prot. 62046 del 08/10/2025 (Allegato A) il cui valore complessivo ammonta a € 1.875,00;

Atteso che:

- con nota prot. n. 62046 del 08/10/2025, il Settore Urbanistica ha inviato alla "Società Gestioni Immobiliari Frosinone s.r.l.", formale richiesta di assenso alla sottoscrizione di una scrittura privata per la compravendita dei terreni distinti in catasto al foglio n. 28, mappali nn. 1136 e 1137 per l'importo indicato in perizia;
- con nota prot. n. 62087 del 08/10/2025, la "Società Gestioni Immobiliari Frosinone s.r.l." ha manifestato la formale disponibilità alla cessione dell'area mediante scrittura privata di compravendita al prezzo determinato nella richiamata perizia di stima redatta dagli uffici comunali;
- il Settore Urbanistica ha redatto lo schema di "Scrittura privata di compravendita", (Allegato B);
- l'acquisto di beni immobili e diritti reali su di essi rientra tra i "contratti esclusi" dall'ambito applicativo del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (art. 56, comma 1, lett. e), ferma la necessità di rispettare i principi generali (art. 13, comma 5: risultato, fiducia, accesso al mercato) e di motivare scelta e condizioni;

Considerato che:

- l'acquisizione dell'area è condizione necessaria per la realizzazione, a cura e spese della Società "GBM Immobiliari S.r.l." dell'opera pubblica ciclopedonale prevista dalla richiamata convenzione urbanistica Rep. 10852 del 25/02/2019;

- l'area da acquisire è individuata catastalmente al Foglio 28, particella 1136 di mq 165,00 e particella 1137 di mq 210,00 per una superficie complessiva pari a mq 375,00 come risultante dalla richiamata perizia di stima cui risultano allegate le relative visure catastali;
- la cessione avverrà mediante "Scrittura Privata", tra la Società e l'Ente, a titolo oneroso, con trasferimento della piena proprietà al Comune, ed oneri relativi alla registrazione e trascrizione a cura dell'Ente;
- oltre al corrispettivo di compravendita determinato in € 1.875,00 (prezzo), sono a carico dell'Ente anche le imposte e le spese notarili accessorie (oneri) per l'acquisizione dei beni immobili in oggetto, stimate complessivamente come segue:

Area non edificabile e quindi non soggetta ad IVA:

- Registro (minimo): € 1.000,00.
- Imposta Ipotecaria: € 50,00.
- Imposta Catastale: € 50,00.
- Bollo atto (stima): € 48,00.
- Diritti Conservatoria (stima): € 150,00.
- Volture catastali: € 210,00.
- Spese notarili (stima): onorario di mercato € 2.000 + IVA 22% = 440,00 + Cassa Nazionale del Notariato € 60,50 + Tassa Archivio € 27,50;

Totale (oneri): € 3.988,00;

Totale complessivo (prezzo + oneri): € 3.988,00 + € 1.875,00 = € 5.863,00 – € 6.000,00;

Richiamati:

- l'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.), che attribuisce al Consiglio la competenza sugli acquisti e alienazioni immobiliari;
- l'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 in tema di permesso di costruire convenzionato;
- gli artt. 822, 824 e 826 del c.c.: appartengono al demanio strade e pertinenze quando in proprietà degli enti territoriali (artt. 822 e 824 c.c.) e sono patrimonio indisponibile i beni destinati a pubblico servizio (art. 826 c.c.);
- gli artt. 2 e 3 del Codice della Strada rilevanti ai fini della classificazione dell'opera;
- l'art. 1, comma 1-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241, per cui la P.A., negli atti non autoritativi, agisce secondo le norme di diritto privato (compravendita immobiliare);
- gli artt. 49, 124, 134, 151, 183 e 230 del TUEL;

Ritenuto:

- di procedere all'acquisizione per pubblico interesse delle richiamate aree e di destinare il bene al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 826 c.c.;
- che, una volta realizzata l'opera e adottati gli atti di classificazione, il relativo sedime potrà essere riconosciuto demanio stradale ai sensi degli artt. 822 e 824 c.c. e del Codice della Strada;

Preso atto dei pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il D.Lgs. n. 118/2011 (armonizzazione contabile) per i profili di contabilizzazione/inventariazione;
- il DUP 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 16 del 02/04/2025;
- il bilancio di previsione 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 17 del 02/04/2025;

Preso atto del verbale del _____ della Commissione Consiliare Urbanistica;

DELIBERA

Per tutto quanto in premessa, che di seguito si intende riportato e trascritto:

1. **di autorizzare** la compravendita a favore del Comune dell'area sita in Frosinone costituita da uno stradello esistente di collegamento tra il “Parcheggio Annalena Tonelli e Viale Michelangelo”, censita al Foglio n. 28, particella 1136 di mq 165,00 e particella 1137 di mq 210,00 per una superficie complessiva pari a mq 375,00 di proprietà della “Società Gestioni Immobiliari Frosinone s.r.l.” con sede legale in Milano, Via Curtatone n. 6, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi 02971260605, P.IVA 02971260605, iscritta al n. del R.E.A. tenuto presso la Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi MI – 2643004, al prezzo di € 1.875,00 come da perizia di stima prot. 62046 del 08/10/2025 (Allegato A);
2. **di approvare** lo “Schema di scrittura privata di compravendita” (Allegato B), autorizzandone la sottoscrizione e demandando al Dirigente del Settore Urbanistica ogni adempimento conseguenziale;
3. **di prendere atto** che l'operazione negoziale, in quanto acquisto immobiliare, è esclusa dall'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 36/2023 ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e), fermo restando il rispetto dei principi generali di cui all'art. 13 del medesimo decreto;
4. **di destinare** l'area acquisita al Patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 826 c.c., con successiva iscrizione all'inventario e alle scritture di contabilità economico-patrimoniale dell'Ente (art. 230 TUEL);
5. **di dare atto** che la spesa complessiva per l'acquisizione dei beni immobili descritti, stimati come in premessa in complessivi € 5.863,00 arrotondati ad € 6.000,00, trova copertura finanziaria sul Capitolo 1210.00.005 di destinazione dei proventi derivanti da istanze di Condono Edilizio e che si procederà alla successiva prenotazione e/o impegno della spesa con determinazione del Dirigente competente, ai sensi degli artt. 151, comma 4, e 183 TUEL;
6. **di precisare** che, una volta realizzata e classificata l'infrastruttura ciclopedonale, il relativo sedime potrà essere assoggettato al regime demaniale stradale ai sensi degli artt. 822 e 824 c.c. e del Codice della Strada (artt. 2 e 3);
7. **di demandare** al Dirigente competente l'adozione di ogni ulteriore atto gestionale necessario all'attuazione della presente deliberazione;
8. **di attestare** che non sussistono situazioni di conflitto di interesse anche potenziale in capo al sottoscritto Dirigente ed ai responsabili del procedimento;

9. **di disporre** l'inoltro della presente determinazione alla Segreteria Generale, all'Albo Pretorio e all'Ufficio Ragioneria per gli adempimenti di competenza.