



COMUNE DI TORRI IN SABINA

PROVINCIA DI RIETI

VERBALE di DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 3 del 09.03.2026

OGGETTO: IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI TORRI IN SABINA FRAZIONE ROCCHETTE, VIA DEI MONTI N. 13. INSERIMENTO NEL PIANO DI VALORIZZAZIONE 2026/2028 ADOTTATO CON DCC N. 21/2025. INDIRIZZI ALLA GIUNTA COMUNALE

L'anno 2026, il giorno 9 del mese di Marzo alle ore 15:30, nella sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato secondo le forme e i termini previsti dalla Legge e dello Statuto e così composto:

CONCEZZI Michele	Sindaco	SI
DI GIULIANI Davide	Consigliere	SI
ANGELINI Antonella	Consigliere	SI
DEL CROCE Dario	Consigliere	NO
RICOTTINI Valentina	Consigliere	NO
TONNINA Riccardo	Consigliere	SI
PAGLIUCA Tania	Consigliere	NO
BAGLIANI Giampiero	Consigliere	SI
TROIANI Fabio	Consigliere	SI

(in carica: **9**; presenti: **6**; assenti: **3**)

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, referenti e di assistenza, il Segretario Comunale dott.ssa Fabiola Valentini, incaricata della redazione del presente verbale.

Il Presidente dott. Michele Concezzi, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta pubblica sul seguente argomento all'ordine del giorno.

OGGETTO: IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI TORRI IN SABINA - FRAZIONE ROCCHETTE, VIA DEI MONTI N. 13. INSERIMENTO NEL PIANO DI VALORIZZAZIONE 2026/2028 ADOTTATO CON DCC N. 21/2025. INDIRIZZI ALLA GIUNTA COMUNALE

*Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, attestando di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi, nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento dell'Ente e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni,*

Visti:

- la deliberazione n. 3 del 21.04.2010 con la quale il Consiglio Comunale ha manifestato la volontà di procedere alla vendita mediante pubblico incanto dell'immobile di proprietà comunale sito nella frazione di Rocchette in via del Monti n. 13 a destinazione d'uso "abitazione", distinto in catasto al Fg. 8 part. 6 sub 4, classificato nel conto del patrimonio quale bene disponibile, secondo perizia estimativa approvata con il medesimo atto, riconoscendo il diritto di prelazione all'affittuario;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 68 del 16.06.2010 che, in considerazione del diritto di prelazione esercitato ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 legge n. 392/1978 dagli allora conduttori (nota prot. n. 3950/2010), autorizza la sottoscrizione di contratto preliminare di compravendita dell'immobile in oggetto con i conduttori, approvando il relativo schema di contratto;
- il **contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 10.08.2010 tra il Comune di Torri in Sabina e i conduttori dell'immobile, ove le parti si obbligano al successivo trasferimento della proprietà all'atto della stipula del definitivo, da perfezionarsi entro il 31.12.2010, a fronte di un corrispettivo della futura vendita di € 31.500,00 complessivi, dei quali € 5.000,00 versati contestualmente alla sottoscrizione del preliminare;
- la DGC n. 128 del 14.12.2010 di autorizzazione alla stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di proprietà comunale sito nella frazione di Rocchette in via del Monti n. 13 distinto in catasto al Fg. 8 part. 6 sub 4, secondo contratto preliminare sottoscritto del 10.08.2010 ed entro il termine di scadenza nello stesso fissato (31.12.2010) dietro versamento del corrispettivo residuo (€ 26.500,00);

Visto che, nelle more della sottoscrizione del contratto definitivo sopra detto:

- con DGC n. 130 del 30.12.2010 la Giunta comunale ha autorizzato la proroga del termine per la stipula del definitivo di compravendita, dal 31.12.2010 al 30.03.2011;
- con DGC n. 16 del 02.02.2011, sul presupposto del mancato perfezionamento dell'atto deliberativo n. 128/2010 per impossibilità di firma da parte del Sindaco, si recepisce e conferma per intero, ad ogni effetto di legge, quanto disposto nella DGC n. 128/2010 e nella DGC n. 130/2011;
- con la DGC n. 37 del 29.03.2011, a seguito di richiesta in tal senso da parte del promissario acquirente, si concede ulteriore proroga sino al 30.06.2011 del termine di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita in questione;

Posto che in data 22.06.2011, con atto n. 76, preso atto della situazione di difficoltà economica rappresentata da parte promissaria acquirente, la Giunta comunale ha autorizzato la ridefinizione dei rapporti tra le stesse parti, mediante sottoscrizione di **contratto di locazione con patto di futura vendita** dell'immobile di proprietà comunale, secondo schema approvato con il medesimo atto, stabilendo un corrispettivo annuo a carico del conduttore di € 6.000,00 (da versare in 12 rate mensili da € 500,00) e il trasferimento del bene solo successivamente al saldo dell'ultima rata (sessantesima), per un corrispettivo totale di € 35.000,00 comprensivo di interessi e dell'acconto di € 5.000,00 già versato all'atto della sottoscrizione del preliminare del 10.08.2010;

Visto il contratto REP n. 375/2011 del 13.09.2011 di locazione con patto di futura vendita dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Torri in Sabina frazione di Rocchette in via del Monti n. 13 a destinazione d'uso "abitazione", identificato al catasto Fg. 8 part. 6 sub 4, stipulato in esecuzione della richiamata DGC n. 76/2011 tra il Comune di Torri in Sabina nella persona del Responsabile *pro tempore* dell'Area Tecnica e i conduttori promissari acquirenti, dove si conviene, tra l'altro, che:

2) *Il contratto ha durata transitoria, essendo finalizzato alla futura vendita a decorrere dall'1/08/2011 al 31/07/2016;*

3) *Il canone di locazione è stabilito in € 6.000,00 annue da corrispondere in dodici rate mensili pari ad € 500,00, comprensivo di interessi come pattuiti [...];*

7) *Il prezzo della vendita stabilito a corpo viene indicato in € 35.000,00 compresi interessi, importo da corrispondersi come segue:*

a) *€ 5.000,00 già versati a titolo di caparra confirmatoria;*

b) *€ 500,00 in n. 60 rate mensili di pari importo, corrispondenti al canone di locazione sopra pattuito;*

10) *L'atto di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 31/12/2016, a mezzo di Notaio o segretario Comunale che sarà scelto e indicato dal promissario acquirente;*

Posto che nel citato contratto REP 375/2011, alla clausola n. 11), si stabilisce altresì che *"Nell'ipotesi di mancata stipulazione dell'atto pubblico di compravendita da parte del promissario acquirente, il presente contratto si intenderà risolto ex art. 146 c.c. per fatto o colpa del promissario acquirente stesso, con il diritto del promittente alienante di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il promissario acquirente dovrà altresì rilasciare senza ritardo alla scadenza del rapporto locatizio i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del promittente venditore liberi da persone e cose";*

Considerato che, durante la vigenza del contratto di cui sopra, i promissari acquirenti hanno versato all'Ente importi decisamente inferiori a quanto pattuito, risultando, all'approssimarsi del termine di scadenza per la sottoscrizione del contratto di compravendita (31.12.2026) versamenti per un ammontare di soli € 9.100,00 (nota del Responsabile del servizio prot. 4396 del 31.08.2015);

Considerato che le inadempienze contrattuali sono state più volte rappresentate alla controparte;

Atteso che come risultante da nota prot. n. 5354 del 06.11.2019, in tale data, a fronte dell'importo complessivo dovuto pari ad € 35.000,00, i promittenti acquirenti risultano aver versato, dal momento della sottoscrizione del contratto REP 375/2011 (13.09.2011), soltanto € 15.300,00, dei quali € 5.000,00 in sede di stipula del contratto di locazione;

Considerato che, essendo scaduto il termine per la stipula dell'atto di compravendita, stante l'elevato credito residuo vantato dal Comune come sopra quantificato (risultante dalla differenza tra il corrispettivo complessivo fissato nel contratto REP 375/2011 di € 35.000,00 e € 15.300,00 versati), con DGC n. 19 del 26.02.2020 è stato conferito incarico all'Avv. Giovanni Giuseppe Romito al fine di avviare le procedure di difesa delle ragioni dell'Ente;

Posto che, a seguito delle azioni legali intraprese, in virtù di autorizzazione rilasciata con DGC n. 66 dell'1.10.2020 di approvazione della proposta formalizzata il 04.08.2020, in data 06.10.2020 è stato sottoscritto tra le parti **accordo transattivo** a completa definizione del contenzioso legato al mancato rispetto delle clausole contrattuali contenute nel contratto REP 375/2011;

Posto che nell'accordo di transazione è concordato che i promissari acquirenti *"si impegnano a definire la questione versando [...] un acconto di € 5.000,00 (di cui € 4.000,00 al momento della stipula dello stesso atto ed € 1.000,00 entro il mese di dicembre 2020) con pagamento del residuo di quanto dovuto in base alla scrittura privata del 13/09/2011 (al netto degli acconti versati), e quindi complessivamente € 19.700,00 con rate mensili, a partire dal mese di gennaio 2021, di € 400,00"* stabilendo che *"Ad avvenuto pagamento del totale nei termini delle somme sopra previste, si*

procederà al rogito dell'immobile con comunicazione da avvenire entro 15 giorni della parte più diligente del notaio scelto";

Visto che nella citata DGC n. 66/2020 di autorizzazione alla definizione della vicenda mediante accordo transattivo si stabilisce che *"il mancato rispetto delle suindicate condizioni comporta la decadenza e l'inefficacia del presente atto deliberativo [...]"*;

Ritenuto che:

- ad oggi, i promissari acquirenti, a fronte del credito vantato dal Comune, pari a complessivi € 35.000,00, hanno effettuato versamenti sino all'importo complessivo di € 28.300,00, per cui residua un credito a favore dell'Ente di € 6.700,00;
- il mancato rispetto delle condizioni stabilite nell'accordo transattivo determina il rilascio dell'immobile e la richiesta dei pagamenti delle somme arretrate;

Atteso che i promissari acquirenti da accertamenti anagrafici risultano deceduti rispettivamente nell'anno 2023 e nell'anno 2024;

Posto che, in considerazione delle inadempienze narrate, l'immobile in trattazione, è rimasto in proprietà del Comune, non essendosi mai determinato il trasferimento del diritto di proprietà, in considerazione dell'inadempienza di quanto pattuito nel contratto REP 375/2011 (secondo la clausola n. 11) e nell'accordo transattivo del 06.10.2020;

Ritenuto pertanto di dover assumere determinazioni in merito all'alienazione o valorizzazione dell'immobile in oggetto, con conseguente inserimento secondo la destinazione impartita, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni comunali 2026/2028, definitivamente adottato con DCC n. 21/2025 di approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 206/2028;

Ritenuto opportuno valorizzare l'immobile in questione mediante locazione o altro uso a titolo oneroso, disponendo inserimento dello stesso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali di cui alla lett. D della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione semplificato 2026/2028, approvata con DCC n. 21 del 18.12.2025;

Rilasciato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 49 commi 1 e 3 e 147 bis comma 1 d. lgs. n. 267/2000;

Ritenuto di acquisire sulla presente proposta parere di regolarità contabile ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 49 commi 1 e 3 e 147 bis comma 1 d. lgs. n. 267/2000, comportando riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico patrimoniale dell'Ente;

PROPONE

1. per le motivazioni in premessa esposte, che qui si intendono integralmente richiamate, di **prendere atto** della permanenza dell'immobile sito nel Comune di Torri in Sabina frazione Rocchette in via del Monti n. 13 identificato al catasto Fg. 8 part. 6 sub 4, nella proprietà dell'Ente locale, stante il mancato verificarsi delle condizioni contrattualmente stabilite nel contratto 13.09.2011 di locazione con patto di futura vendita e del successivo accordo transattivo del 06.10.2020 aventi ad oggetto il medesimo immobile e intervenuti tra le stesse parti;
2. di **esprimere** la volontà di valorizzare l'immobile suddetto mediante locazione o altro uso a titolo oneroso;
3. di **integrare** a tal fine il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali* di cui alla lett. D della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione semplificato 2026/2028 approvata con DCC n. 21 del 18.12.2025, mediante inserimento dell'immobile in oggetto;

4. di **demandare** alla Giunta comunale l'adozione degli atti finalizzati alla valorizzazione e all'utilizzo dell'immobile mediante contratto di locazione o altre modalità a titolo oneroso;
5. di **dichiarare** con successiva separata deliberazione assunta ai sensi dell'art. 134 comma 4 d. lgs. n. 267/2000, l'immediata eseguibilità del presente atto al fine di consentire la tempestiva assunzione degli atti di utilizzo dell'immobile stesso.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026** / **3**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **IMMOBILE SITO NELLA FRAZIONE DI ROCCHETTE, VIA DEI MONTI - INDIRIZZI PER LA VALORIZZAZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, nonché ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 06/03/2026

Il Responsabile di Settore

Dott. Luciano Roncarà

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, nonché ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/03/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Simone Marchegiani

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta del Responsabile dell'Area Tecnica n. 3/2026;
- Udita la relazione illustrativa del Sindaco;
- Ritenuta la medesima meritevole di accoglimento e di dover provvedere in merito
- Preso atto del PARERE FAVOREVOLE reso, ai sensi dell'art. 49 d. lgs. n. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto, e di correttezza e regolarità amministrativa della stessa, ai sensi dell'art. 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000;
- Acquisito, ai sensi dell'art. 49 d. lgs. n. 267/2000 il PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto, reso dal Responsabile del Settore Economico Finanziario;
- Visto l'art. 42 d. lgs. n. 267/2000;

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano e proclamata dal Presidente:

Presenti: 6

Assenti: 3

Favorevoli: 6

Contrari: 0

Astenuti: 0

DELIBERA

- di approvare la proposta di deliberazione di cui sopra, avente ad oggetto IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI TORRI IN SABINA FRAZIONE ROCCHETTE, VIA DEI MONTI N. 13. INSERIMENTO NEL PIANO DI VALORIZZAZIONE 2026/2028 ADOTTATO CON DCC N. 21/2025. INDIRIZZI ALLA GIUNTA COMUNALE;
- di incaricare il personale assegnato alla Segreteria della pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio *on-line* del Comune per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con la seguente votazione espressa per alzata di mano e proclamata dal Presidente:

Presenti: 6

Assenti: 3

Favorevoli: 6

Contrari: 0

Astenuti: 0

condividendo le ragioni di urgenza esposte, dichiara la deliberazione di cui sopra immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene così letto, approvato e sottoscritto, in data 09.03.2026

IL PRESIDENTE
dott. Michele Concezzi

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Fabiola Valentini