



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 143 del 12/02/2026

OGGETTO:

**AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISIZIONE MEDIANTE CONTRATTO DI
COMPRAVENDITA DI PORZIONE DI AREA SITA IN LOCALITÀ CAMPOCAVALLO
DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI ACCESSIBILITÀ CONNESSE
ALLA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SCUOLA PRIMARIA DI CAMPOCAVALLO -
PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale riconosce come prioritaria la realizzazione di una nuova Scuola Primaria nella frazione di Campocavallo, al fine di garantire adeguati livelli di servizio alla popolazione residente;
- il Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2024, individua in località Campocavallo aree classificate in Zona F1 – attrezzature per l'istruzione, nonché porzioni in Zona F3 – attrezzature sportive e in zona destinata a viabilità;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 27/11/2025 è stato approvato il Quadro esigenziale dell'intervento “Realizzazione strada e parcheggio a servizio della Scuola Primaria di Campocavallo” – CUP G81B25000890004, dando atto che l'intervento comprende anche l'acquisizione dell'area privata adiacente al lotto scolastico e che lo stesso sarà inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026/2028, nell'elenco annuale 2026 e nel Bilancio di Previsione 2026/2028 – Missione 10 – Programma 05
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 01/12/2025 è stato approvato il DOCUMENTO D'INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE PER LAVORI DI REALIZZAZIONE STRADA E PARCHEGGIO SCUOLA DI CAMPOCAVALLO - CUP:G81B25000890004;
- Al fine di dare attuazione alla previsione urbanistica del P.U.C. vigente, il Comune di Osimo con nota prot. 1054 del 14/01/2026 ha espresso la volontà di acquisire un'ulteriore porzione di terreno, finitima a quella già acquistata. Trattasi più precisamente di una porzione di terreno facente parte della Particella 371 Foglio 77, per una superficie stimata di circa 8.960 mq, necessaria per migliorare la funzionalità dell'opera pubblica concernente la nuova scuola primaria in località Campocavallo di Osimo, sotto il profilo della viabilità e dell'accessibilità.
- l'Istituto Campana per l'Istruzione Permanente, con nota prot. n 3099-28/01/2026 ha manifestato la disponibilità alla vendita di una porzione di area di propria proprietà ricompresa nella particella censita al Catasto Terreni al Foglio 77 particella 371, per una superficie complessiva stimata di circa



mq 8.960 proponendo un prezzo dell'area di €.18,00/mq (€.161.280,00/8960mq) per la superficie ragguagliata che risulterà da frazionamento da redigere a cura e spese dell'acquirente oltre ad iva se e in quanto dovuta;

- con nota prot. 5004 del 10/02/2026 il Comune di Osimo ha dato riscontro alla nota dell'Istituto Campana per l'Istruzione Permanente, accogliendo favorevolmente la proposta formulata, vincolando l'acquisto dell'area all'approvazione della deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
- Con nota prot. n. 5408 del 12/02/2026 è pervenuta al Comune la comunicazione dell'11/02/2026, prot. I.3.86, con la quale l'Istituto Campana per l'Istruzione Permanente ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione, con atto n. 2/26 assunto in pari data, ha deliberato la vendita dell'area interessata al prezzo unitario di € 18,00/mq, per una superficie stimata in mq 8.960, corrispondente a un importo complessivo presunto di € 161.280,00, da determinarsi in via definitiva sulla base del frazionamento catastale da redigere a cura e spese dell'acquirente, oltre IVA se e in quanto dovuta.

DATO ATTO CHE:

il Dipartimento del Territorio ha redatto apposita perizia di stima tecnico-estimativa, trasmessa con id n. 1455433 del 12/02/2026 e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato A), nella quale:

- è stata individuata graficamente la porzione di area oggetto di acquisizione;
- è stato analizzato l'inquadramento urbanistico dell'area, caratterizzata da destinazione esclusivamente pubblicistica (zone F1, F3 e viabilità);
- è stata effettuata la determinazione del valore mediante procedimento comparativo-parametrico, basato sull'integrazione di differenti criteri estimativi (confronto con valori di mercato, riferimenti ai dati OMV dei fabbricati e parametri comunali ufficiali per aree a standard).

Dalla suddetta perizia emerge che la valutazione immobiliare non individua un valore puntuale ed univoco, bensì un intervallo di valori economicamente plausibili, tenuto conto della fisiologica variabilità del mercato immobiliare, delle condizioni di trattativa e delle specificità del bene, con particolare riferimento alla limitata commerciabilità delle aree destinate a servizi pubblici.

Il prezzo proposto dall'Istituto Campana per l'Istruzione Permanente, pari a € 18,00/mq, risulta coerente e compreso all'interno del range dei valori determinati dalla perizia, non eccedendo i valori massimi desumibili dalle analisi svolte e risultando allineato ai parametri comunali ufficiali vigenti per le aree a servizi ricadenti nella medesima zona urbanistica.

La congruità del prezzo proposto risulta pertanto adeguatamente motivata sulla base delle risultanze della perizia tecnico-estimativa, senza necessità di applicazione di incrementi forfettari o percentuali aggiuntive, garantendo la tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo economico-finanziario e nel rispetto dei principi di economicità, ragionevolezza e buon andamento dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 98/2011, senza obbligo di preventiva trasmissione all'Agenzia del Demanio.

CONSIDERATO CHE:

- l'area oggetto di acquisizione non costituisce una scelta discrezionale o fungibile, bensì risulta strettamente funzionale e indispensabile alla realizzazione dell'opera pubblica già programmata e in



corso di realizzazione;

- la stessa è puntualmente individuata e coerente con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale ed è integrata nel disegno complessivo dell'intervento pubblico approvato;
- non risulta tecnicamente né urbanisticamente possibile individuare aree alternative, in quanto l'eventuale diversa localizzazione comprometterebbe la funzionalità dell'opera, la continuità delle infrastrutture previste e la coerenza con la pianificazione vigente;

PRESO ATTO CHE:

- l'acquisizione dell'area risulta coerente con la pianificazione urbanistica vigente e con gli strumenti di programmazione dell'Ente;
- il valore così determinato risulta congruo, motivato e coerente con i valori di mercato e con i parametri comunali vigenti, e pertanto idoneo a costituire base per l'acquisizione dell'area e pertanto si ritiene la congruità del prezzo adeguatamente motivata ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del DL 98/2011, senza obbligo di preventiva trasmissione all'Agenzia del Demanio.

CONSIDERATO CHE non è stato avviato alcun procedimento espropriativo e che, pertanto, l'acquisizione dell'area deve avvenire mediante ordinario contratto di compravendita ai sensi del codice civile, da formalizzarsi mediante atto pubblico, rogato da notaio ovvero, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 267/2000, dal Segretario Comunale nell'interesse dell'Ente, con conseguente applicazione delle spese e degli oneri secondo la modalità prescelta;

RILEVATO pertanto che l'acquisto dell'area in questione risponde ai principi di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, in quanto l'area sarà a disposizione dell'A.C. in tempi brevi, consentendo di accelerare la realizzazione della nuova scuola primaria di Campocavallo e delle opere connesse;

DATO ATTO che è stata verificata la congruità e la conformità, rispetto ai prezzi di mercato applicati a beni analoghi nel contesto territoriale del Comune di Osimo, adeguatamente dimostrata dalla perizia tecnico-estimativa allegata, redatta secondo criteri oggettivi e trasparenti, senza necessità di ulteriore verifica preventiva da parte di altri enti;

VISTO l'art. 42, comma 2, lett. l) del Tuel 267/2000, a norma del quale *"Il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;*

PRECISATO che tutte le fasi ed atti successivi alla decisione di compravendere un immobile sono di competenza di organi aventi competenze gestionali;

SPECIFICATO che è volontà dell'Amministrazione procedere all'acquisto compatibilmente con le risorse di bilancio e con la salvaguardia degli equilibri di bilancio come declinati dalle vigenti norme in materia;

RICHIAMATA la delibera consiliare n. ___ aente ad oggetto "Variazione al Bilancio di Previsione 2026/2028 e conseguente modifica al DUP 2026/2028 e al Piano Triennale degli Investimenti 2026/2028", con la quale in data odierna sono state apportate variazioni al bilancio necessarie anche all'acquisto dell'area in premessa indicata;

DATO ATTO che l'intervento sarà finanziato con fondi di bilancio, stanziati alla Missione 10 Programma 5 cap. 3224 - "ACQUISTO TERRENO PER STRADA E PARCHEGGIO SCUOLA DI CAMPOCAVALLO", del Bilancio di Previsione 2026/2028, esercizio 2026;



RITENUTO di esprimere indirizzo favorevole all'acquisizione dell'area, autorizzando l'avvio del procedimento di compravendita e demandando ai competenti uffici gli adempimenti successivi;

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000 art. 42, comma 2, lett. I e art. 97 ;
- il D.L. 98/2011 convertito in L. 111/2011 art. 12, comma 1-ter;
- il Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 28/03/2024;
- il D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, in particolare l'art. 57, comma 2, lettera f);

ACQUISITI i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000:

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA

La Dirigente del Dipartimento del Territorio

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ CONTABILE

La Dirigente del Dipartimento delle Finanze

DELIBERA

- 1. DI RECEPIRE**, quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, la narrativa che precede;
- 2. DI DICHIARARE** di pubblico interesse l'acquisizione di una porzione di area sita in località Campocavallo, distinta al Catasto Terreni del Comune di Osimo al Foglio 77 particella 371 (porzione), per una superficie complessiva di circa mq 8.960, destinata alla realizzazione della Scuola Primaria di Campocavallo, salvo raggagli in sede di frazionamento;
- 3. DI PRENDERE ATTO** della perizia tecnico-estimativa redatta dal Dipartimento del Territorio e trasmessa con ID n. 1455433 del 12/02/2026, quale parte integrante e sostanziale del presente atto e sulla base delle risultanze della medesima, DI ATTESTARE la congruità del prezzo proposto dall'Istituto Campana per l'Istruzione Permanente, pari a € 18,00/mq, ritenendolo coerente con i valori di mercato desumibili dalle analisi svolte e con i parametri comunali vigenti per le aree a servizi ricadenti nella medesima zona urbanistica, ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 98/2011, senza necessità di preventiva trasmissione all'Agenzia del Demanio.
- 4. DI AUTORIZZARE** l'acquisizione dell'area mediante contratto di compravendita ai sensi del codice civile, tra il Comune di Osimo e l'Istituto Campana per l'Istruzione Permanente, proprietario del terreno, al prezzo unitario di € 18,00/mq, da applicarsi alla superficie che risulterà dal frazionamento catastale, attualmente stimata in circa mq 8.960, dando atto che l'importo complessivo presunto, determinato sulla base della superficie stimata, è pari a € 161.280,00, fermo restando che il corrispettivo definitivo sarà calcolato esclusivamente applicando il prezzo unitario alla superficie effettiva risultante dal frazionamento medesimo, oltre I.V.A. se e in quanto dovuta;
- 5. DI DARE ATTO CHE** il frazionamento catastale necessario all'esatta individuazione della porzione da acquisire sarà eseguito a cura e spese del Comune di Osimo;



6. **DI DEMANDARE** al Dirigente del Dipartimento del Territorio l'adozione di tutti gli atti gestionali conseguenti, ivi compresi l'impegno di spesa e la stipula del contratto di compravendita mediante atto pubblico, rogato da notaio ovvero dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 267/2000, con applicazione delle spese e degli oneri secondo la modalità di stipula prescelta;
7. **DI DARE ATTO** che l'intervento sarà con i fondi di bilancio stanziati alla Missione 10 Programma 5 cap. 3224 – “ACQUISTO TERRENO PER STRADA E PARCHEGGIO SCUOLA DI CAMPOCAVALLO”, del Bilancio di Previsione 2026/2028, esercizio 2026;
8. **DI DEMANDARE**, per tutti i motivi esposti in premessa e sopra richiamati, qualsiasi ulteriore atto gestionale ai Dirigenti di settore ognuno per quanto di sua competenza.

Quindi, in considerazione dell'urgenza di effettuare le attività programmate, esperita la votazione in modalità elettronica in ordine alla proposta di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, con il seguente esito:

A VOTI UNANIMI

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi art.134 T.U.E.L. n.267/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art.35 del Regolamento del Consiglio Comunale, le sedute pubbliche del Consiglio Comunale vengono riprese e trasmesse via web e sono integralmente registrate su supporto digitale. Dette registrazioni sono consultabili attraverso il sito Internet del Comune.
