



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 38 del 25/10/2024

Assessore Proponente:

**OGGETTO: ACQUISIZIONE DI TERRENO IN LOCALITÀ MONTE TURATO CENSITO
AL FOGLIO N. 47 MAPPALE N. 683 DEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA**

L'anno duemilaventiquattro e questo giorno venticinque del mese di ottobre alle ore 18:30 in Campo nell'Elba nella sala consiliare del Palazzo Municipale, ha luogo in prima convocazione in seduta straordinaria l'adunanza del Consiglio Comunale convocata dal Sindaco con avviso in data 22 ottobre 2024 Prot. n. 14.163, con la presenza dei seguenti componenti:

MONTAUTI DAVIDE	SINDACO	Presente
MAI DANIELE	ASSESSORE	Assente
LENZI STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
SPINETTI JACOPO	ASSESSORE	Assente
PAOLINI CHIARA	ASSESSORE	Presente
BOCCADAMO ALESSANDRA	CONSIGLIERE	Presente
PIERULIVO CESARE	CONSIGLIERE	Presente
BARTOLI CLAUDIA	CONSIGLIERE	Presente
MORTULA SILVANO	CONSIGLIERE	Presente
GALLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	Assente
MANNU LUCIA	CONSIGLIERE	Presente
GOLLOB FULVIO	CONSIGLIERE	Presente
SPINETTI FERNANDO	CONSIGLIERE	Presente

Presenti n. 10

Assenti n. 3

Partecipa il SEGRETARIO del comune di Campo nell'Elba ROSSI ANTONELLA che redige il presente verbale ed essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MONTAUTI DAVIDE nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Deliberazione n. 38 del 25/10/2024

Il Sindaco illustra il punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Deliberazione di Giunta Municipale n. 111 del 07/06/2023 "Risoluzione convenzione REP. 2343 del 20/09/2019" con la quale, tra l'altro, in merito alla presenza di una stazione di video sorveglianza e telecomunicazione ubicata in località Monte Turato e censita al Foglio n. 47 mappale n. 683, si dava mandato ai responsabili dei vari servizi al fine di riportare lo stato di fatto allo stato di diritto in quanto permane su detta area l'interesse pubblico a mantenere dette strutture funzionali ai servizi di protezione civile;

ATTESO che a fronte della suddetta Deliberazione di Giunta 111/2023, con Determinazione Area Tecnica LL.PP e Ambiente n. 230/2023 veniva incaricato il Geometra Gianni Gassinelli per la predisposizione di una perizia di stima del valore economico del terreno censito al Foglio n. 47 mappale n. 683 ed in proprietà al Sig. Galli Giuseppe;

VISTA la perizia di stima redatta dal Geometra Gianni Gassinelli che quantifica il valore del terreno censito al Foglio n. 47 mappale n. 683 ed in proprietà al Sig. Galli Giuseppe, in € 8.000,00, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

ATTESO CHE detta perizia è stata inviata in data 07/03/2024 al Sig. Galli Giuseppe con mail della Responsabile del servizio LL.PP e Ambiente e che il suddetto Sig. Galli ha accettato il valore attribuito al bene in oggetto, giusta nota acquisita a protocollo generale del comune al n. 9435/2024;

RITENUTO pertanto che sussistano per l'area in oggetto le funzioni di pubblico interesse e quindi i presupposti per l'acquisto della stessa;

DATO ATTO che la copertura finanziaria necessaria per l'acquisto de quo e stata predisposta in sede di approvazione della salvaguardia ed assestamento di Bilancio con allocazione delle relative risorse al Codice di Bilancio 0105 Capitolo 201050104000" *Acquisto terreni e loro manutenzioni straordinarie. Reimpiego avanzo non vincolato*" annualità 2025;

VISTO il D.Lgs.n.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.L ottobre 2019, n. 124 "*Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili*" convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157 in virtù del quale, a decorrere dall'anno 2020, la procedura di verifica di congruità del valore di acquisto di un bene, cessa di applicarsi alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, l'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli, allegati, alla presente deliberazione espressi dal Responsabile del servizio LL.PP e Ambiente e dal Responsabile del Servizio Ragioneria, sotto il profilo della regolarità di propria competenza, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49 comma I del decreto D.Lgs.n.267/2000 e ss.mm;

Con votazione: n.7 voti favorevoli e n.3 astenuti (Mannu, Spinetti Fernando, Gollob);

D E L I B E R A

- 1 **DI APPROVARE** la perizia di stima redatta dal Geometra Gianni Gassinelli che quantifica il valore economico del terreno censito al Foglio n. 47 mappale n. 683 ed in proprietà al Sig. Galli Giuseppe in € 8.000,00, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2 **DI PROCEDERE** pertanto all'acquisto del terreno censito al Foglio n. 47 mappale n. 683 ed in proprietà al Sig. Galli Giuseppe per un totale di € 8.000,00 come da perizia di stima allegata alla presente;
- 3 **DI DARE ATTO** che la copertura finanziaria dell'acquisto in questione è assicurata al Codice di Bilancio 0105 Capitolo 201050104000" *Acquisto terreni e loro manutenzioni straordinarie. Reimpiego avanzo non vincolato" annualità 2025;*
- 4 **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici l'attivazione di tutti gli atti necessari e conseguenti finalizzati al conseguimento dell'obbiettivo intrapreso dall'Amministrazione comunale;
- 5 **DI TRASMETTERE** il presente deliberato al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici ed al responsabile del Servizio Ragioneria ai sensi dell'art. 107 del D.L. n. 267 del 18.08.2000 per i provvedimenti di loro competenza;
- 6 Successivamente, con separata votazione che dà il seguente risultato : n.7 voti favorevoli e n. 3 voti contrari (Mannu, Spinetti Fernando, Gollob), espressi nelle forme di Legge, il presente deliberato viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, TUEL.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 9 del 25.10.2024

IL SINDACO
MONTAUTI DAVIDE

IL SEGRETARIO
ROSSI ANTONELLA

COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA - loc. Colle Palombaia

PROPRIETÀ: GALLI Giuseppe
nato a Genova il 30/05/1983 - C.F. GLLGPP83E30D969K

RICHIEDENTE: Comune di Campo nell'Elba - Area Tecnica LLPP. e Ambiente - Determinazione n. 230 del 05/12/2023 oggetto: affidamento al geom. Gianni Gassinelli della "valutazione e stima del terreno di proprietà del sig. Galli Giuseppe per proposta di acquisto"

GIUDIZIO DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN TERRENO

Il sottoscritto geom. Gassinelli Gianni, iscritto all'Albo professionale dei geometri della Provincia di Livorno al n° 1344 con studio tecnico a Campo nell'Elba in via Roma 5/11 a seguito dell'incarico di descrivere e valutare un terreno posto nel Comune di Campo nell'Elba e più precisamente in loc. Colle Palombaia, compito conferitogli con Determinazione n. 230 del 05/12/2023 dall'arch. Priscilla Braccesi nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici e Ambiente del comune di Campo nell'Elba, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed indagini, verificate le caratteristiche del terreno oggetto di stima, espone nel proseguo della presente relazione, i risultati degli accertamenti eseguiti.

I dati riportati sono stati rilevati in loco in data 10/02/2024.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel comune di Campo nell'Elba, situato sul versante sud dell'Isola d'Elba, precisamente in loc. Colle Palombaia a circa due chilometri dal centro abitato di Marina di Campo. L'accesso al terreno avviene tramite una strada sterrata senza uscita con caratteristiche ciclo pedonali in virtù della difficoltà di accesso con veicoli tradizionali nel primo tratto di strada in località il Crino. È da notare che una parte della strada potrebbe invadere la proprietà sebbene per pochi metri quadrati; tuttavia tale eventualità necessita di una rivalutazione dopo una verifica dei confini catastali mediante rilievo celerimetrico.

Il terreno attualmente risulta caratterizzato da un'area incolta, principalmente ricoperta da una fitta pineta, che conferisce al sito un'atmosfera naturale e selvaggia. Con una superficie di 1.970 metri quadrati, questa porzione di terra presenta qualità seminativa e un reddito dominicale di 0,31 euro.

È importante sottolineare che il terreno si trova all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, precisamente nella zona B di riserva generale orientata. Questa designazione implica l'assoluta inedificabilità del terreno, garantendo la conservazione del paesaggio e dell'ecosistema circostante.

Tra le principali peculiarità del terreno va menzionata la presenza di un'antenna per le radiocomunicazioni della Protezione Civile come documentato nelle foto allegate.

L'area non risulta delimitata da una recinzione né identificata da termini storici di confine; non sono presenti utenze idriche ed elettriche.

REFERENZE CATASTALI

Il terreno sopra descritto è censito al Catasto Terreni del Comune di Campo nell'Elba, con il seguente identificativo:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
– 47	683	seminativo	5	mq 1.970	euro 0,31	euro 0,10

intestato a:

- GALLI Giuseppe nato a Genova (GE) il 30/05/1983 C.F. GLLGPP83E30D969K
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E METODO DI STIMA

Essendo presente nel comune di Campo nell'Elba un discreto mercato immobiliare, la stima del bene viene condotta seguendo il criterio della valutazione con metodo del confronto di mercato. Questo metodo si esplica attraverso due fasi:

- a) individuazione del prezzo di compravendita che beni analoghi hanno spuntato in recenti contrattazioni; dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare in grado di fornire gli stessi indicatori economico-estimativi;
- b) successivamente alla raccolta ed alla verifica dei dati sulle vendite, sono selezionate ed analizzate alcune unità di confronto, ovvero le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti per le proprietà immobiliari, per fare confronti diretti tra un immobile comparabile e l'immobile in esame (ABI Linee guida per la valutazione degli immobili).

c) tenendo come base il dato immobiliare costituito dal prezzo di mercato e delle caratteristiche qualitative e quantitative che determinano una variazione dei prezzi (elementi di confronto), si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare, rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso, ottenendo un prezzo di mercato "corretto" ovvero il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva della corrispondente comparazione con l'immobile di confronto;

Sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è accertato il prezzo medio di mercato, riferito a mq di superficie commerciale, praticato per compravendite di terreni appartenenti allo stesso segmento di mercato, venduti nella zona; tenendo come base tale prezzo unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Ricavato il "prezzo medio di mercato corretto" lo si applica alla superfici commerciali dell'immobile da stimare, secondo quanto precedentemente indicato, così come da tabella che segue.

① Elementi di confronto	PREZZO MEDIO DI MERCATO al mq.		5,00 €
Vincoli: Il vincolo del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, unito alla rigida disciplina paesaggistica in vigore, rende l'area impraticabile per qualsiasi forma di attività.	coeff.	0,70	
Ubicazione: La località risulta molto distante dal centro abitato, dagli arenili pubblici e dai principali servizi; la strada sterrata che conduce al terreno è praticamente inagibile per i veicoli tradizionali, risultando più adatta a un percorso pedonale o ciclabile in virtù delle sue condizioni precarie e impervie.	coeff.	0,90	
La mancanza di una fonte d'acqua, di energia elettrica e di una recinzione delimitativa in grado di proteggere l'area dall'azione incontrollata degli ungulati, rende il terreno poco appetibile anche per possibili iniziative agricole.	coeff.	0,80	
Area occupata dall'antenna per le radiocomunicazioni della Protezione Civile			1,60
PREZZO MEDIO DI MERCATO AL MQ. CORRETTO			4,03 €

Terreno con baracca in lamiera	mq.	coeff	S.C.	val./mq	importo in €
superficie commerciale	1.970,00	100,00	1.970,00	4,03	7.939,00
				totale	7.939,00

CONCLUSIONI

Dopo un'attenta analisi dei dati disponibili e considerando le condizioni attuali del mercato immobiliare, il valore di mercato stimato per il terreno in questione è di € **8.000,00** (ottomila euro). Questa valutazione tiene conto delle varie approssimazioni effettuate durante il processo di stima e della recente contrazione del mercato.

Tanto doveva il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto ed in fede si sottoscrive, oggi addì 13 febbraio 2024 in Marina di Campo.

Geom. G. Gassinelli

(Documento firmato digitalmente) pag. n° 3 di 11



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/02/2024
Ora: 11:49:00
Numero Pratica: T10342/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/02/2024

Dati identificativi: Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI)

Foglio 47 Particella 683

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,31 Lire 591

agrario Euro 0,10 Lire 197

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 5

Superficie: 1.970 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 25/06/1974

> Dati identificativi

Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI)

Foglio 47 Particella 683

Partita: 143

Impianto meccanografico del 25/06/1974

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,31 Lire 591

agrario Euro 0,10 Lire 197

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 5

Superficie: 1.970 m²

Impianto meccanografico del 25/06/1974

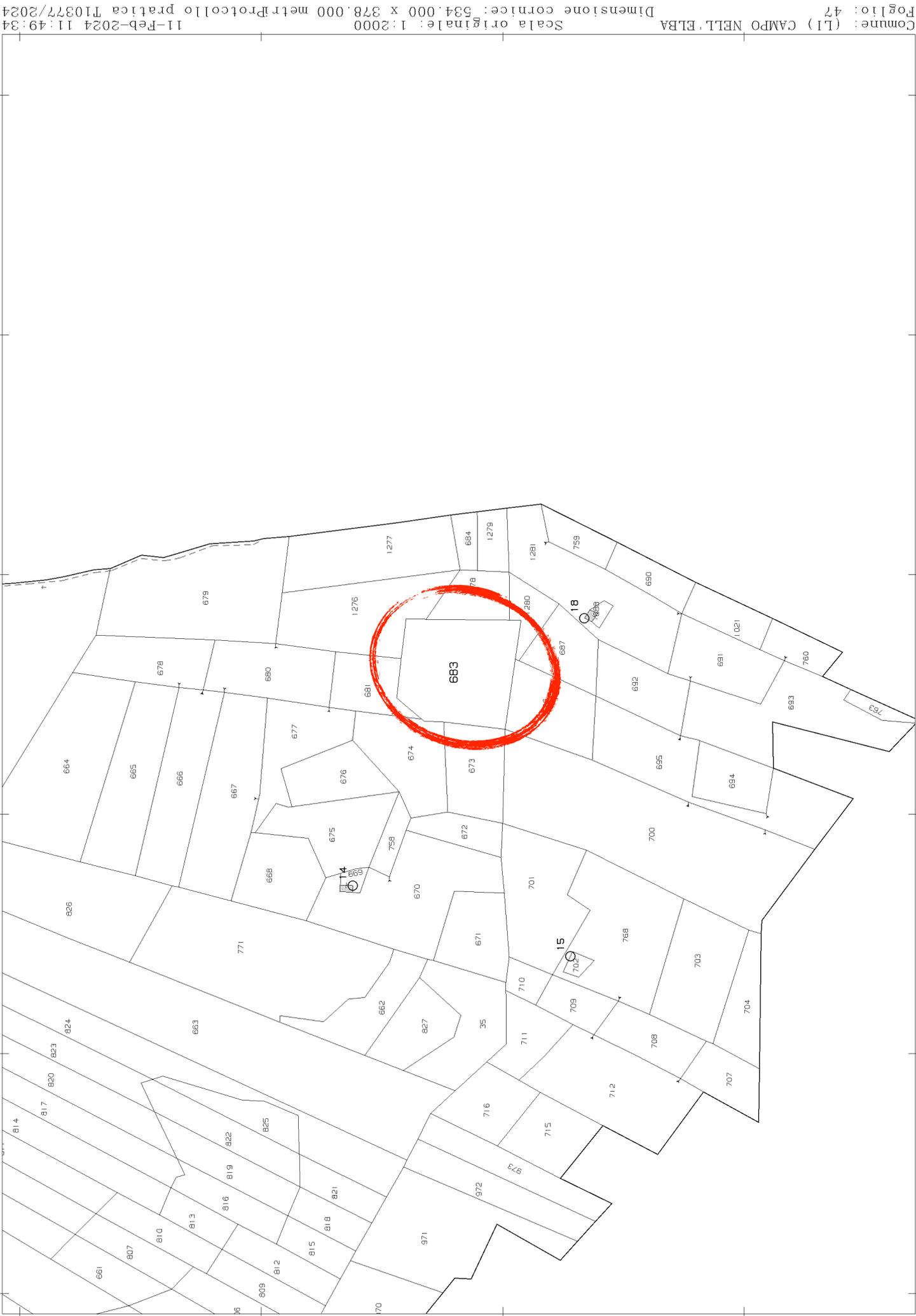
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. GALLI Giuseppe (CF GLLGPP83E30D969K)

nato a GENOVA (GE) il 30/05/1983

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/07/2014 Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 79273 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1176.2/2014 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 28/07/2014



MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA SU IMMAGINE SATELLITARE

Fuori scala





Regione Toscana



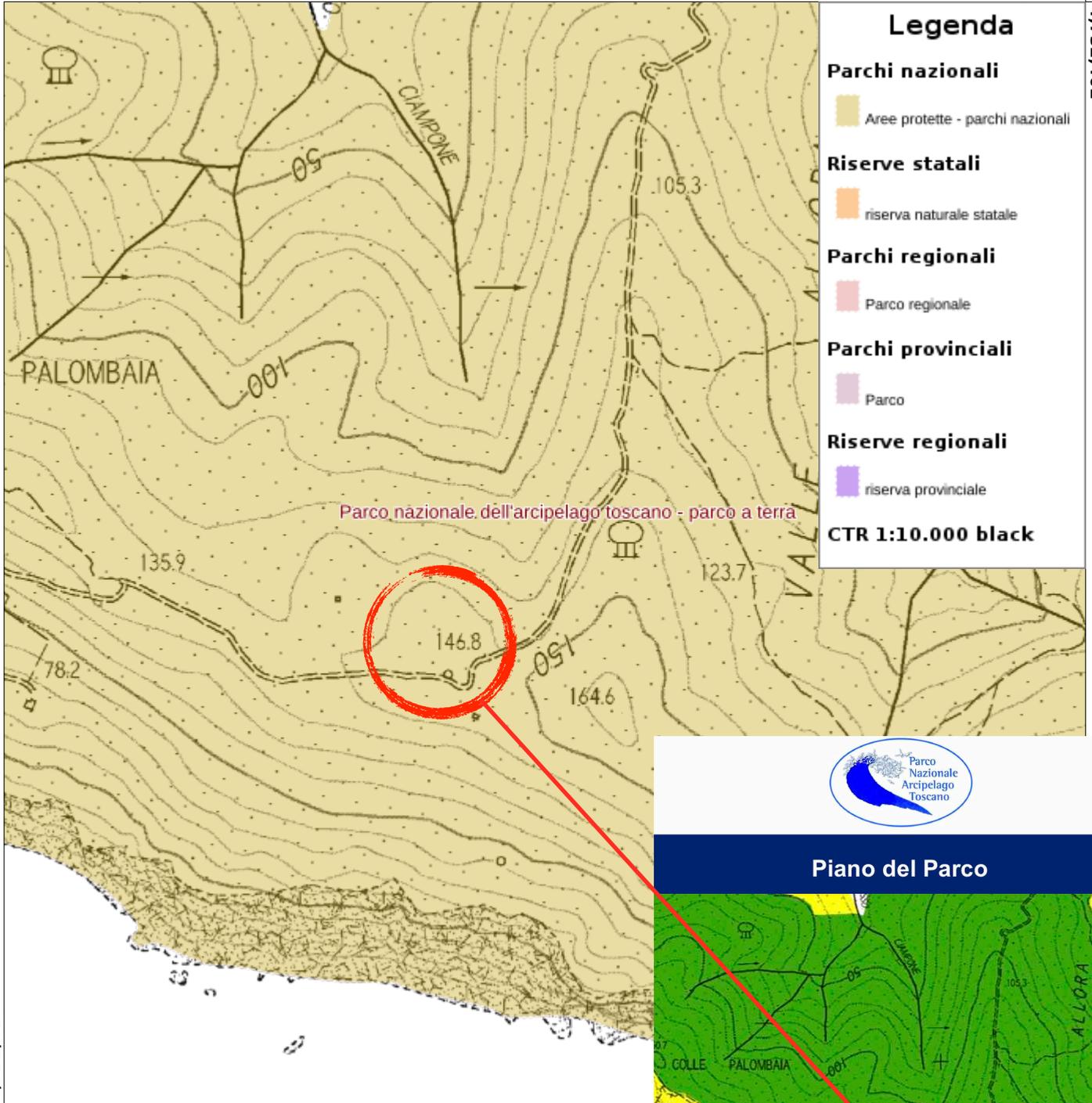
MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :5,000

600,151.8

4,732,402



Legenda	
Parchi nazionali	Aree protette - parchi nazionali
Riserve statali	riserva naturale statale
Parchi regionali	Parco regionale
Parchi provinciali	Parco
Riserve regionali	riserva provinciale
CTR 1:10.000 black	



Piano del Parco



Zone a diverso grado di protezione a terra	
■	Zona A di riserva integrale
■	Zona B di riserva generale orientata
■	Zona C di protezione
■	Zona D di promozione economica e sociale
■	Zona D1 di promozione economica e sociale

4,731,467

599,242.9

EPSG:25832



Regione Toscana

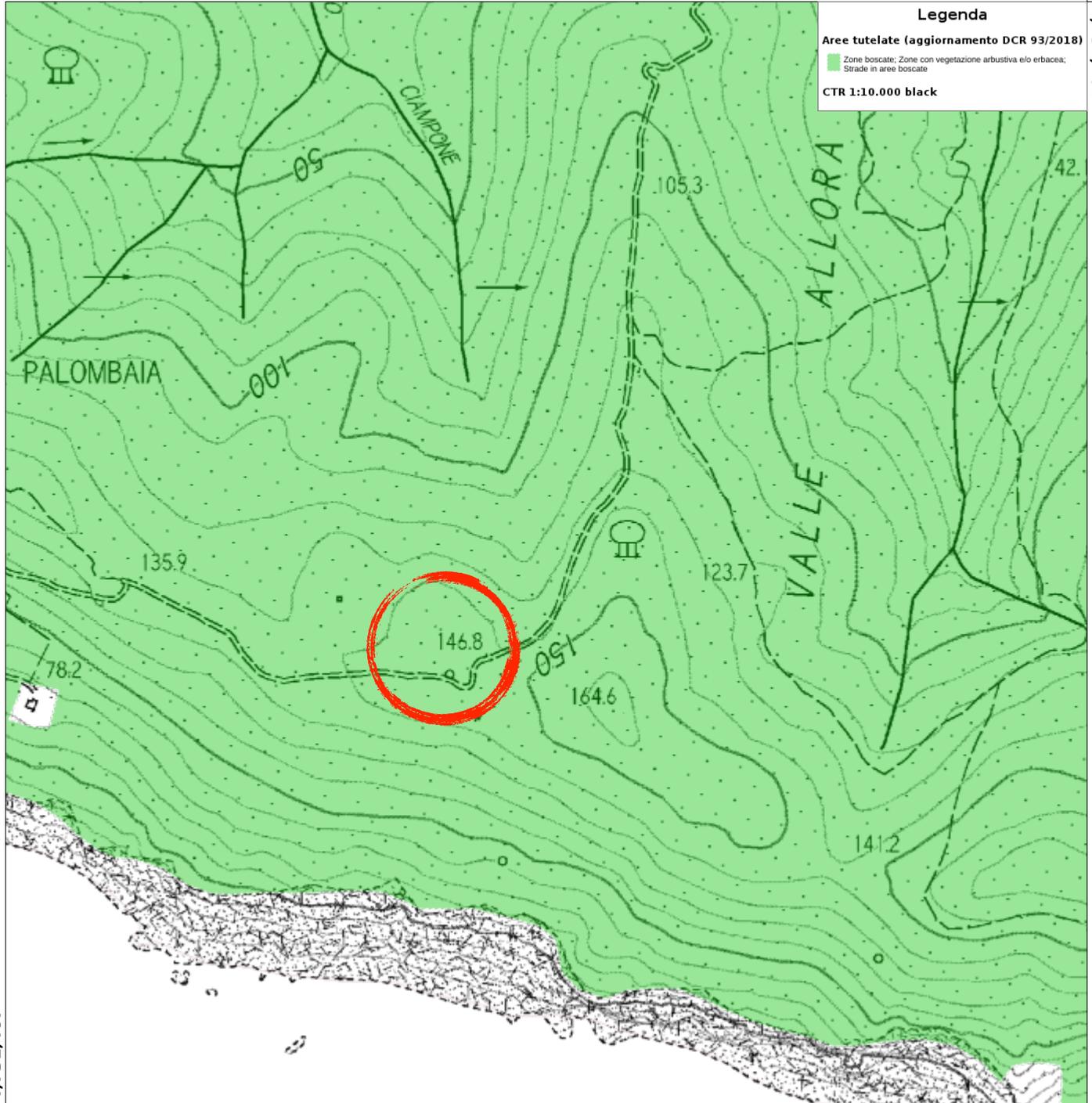


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :5,000

600,151.8



4,732,402

4,731,467

599,242.9

EPSG:25832







COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

Proposta N. 2024 / 1327
AREA TECNICA LLPP. E AMBIENTE

OGGETTO: ACQUISIZIONE DI TERRENO IN LOCALITÀ MONTE TURATO CENSITO AL
FOGLIO N. 47 MAPPALE N. 683 DEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 21/10/2024

IL DIRIGENTE
BRACCESI PRISCILLA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

Proposta N. 2024 / 1327
AREA TECNICA LLPP. E AMBIENTE

OGGETTO: ACQUISIZIONE DI TERRENO IN LOCALITÀ MONTE TURATO CENSITO AL
FOGLIO N. 47 MAPPALE N. 683 DEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

Lì, 22/10/2024

IL DIRIGENTE
SERVIDEI STEFANO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 38 del 25/10/2024

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 06/11/2024 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e la contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

Li, 06/11/2024

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
ROSSI ANTONELLA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e
s.m.i.)