



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
PARERE DELL'ORGANO DI REVISIONE

Verbale n. 45/2025

L'Organo di Revisione

Babbi Massimo	- Presidente del Collegio dei revisori
Beniamino Benetazzo	- Membro del Collegio dei revisori
Nicola Filippetto	- Membro del Collegio dei revisori

del Comune di Negrar di Valpolicella, nominati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 25/07/2024,

- preso atto dello statuto e del regolamento di contabilità del Comune;
- visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» (TUEL), aggiornato ai sensi del Dlgs n. 126/2014 e ss.mm.,
- visto il Dlgs n. 118/2011, di implementazione della riforma sulla c.d. "armonizzazione contabile",
- visti i principi contabili per gli enti locali emanati dall'Osservatorio per la finanza e contabilità degli enti locali;
- visti i principi di vigilanza e controllo dell'organo di revisione degli enti locali approvati dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili;
- nell'ambito delle sue funzioni, esplicitate nell'art 239 D.Lgs n. 267/2000,
 - di collaborazione con l'Organo Consiliare dell'Ente,
 - di emissioni di pareri, secondo le modalità ed i limiti stabiliti dallo statuto comunale e dal regolamento di contabilità,
 - di vigilanza sulla regolarità contabile, finanziaria ed economica della gestione comunale,

richiesto del parere in relazione alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 03/12/2025 trasmessa ai revisori in data 09/12/2025 avente ad oggetto: "PROPOSTA DI TRANSAZIONE PER LA DEFINIZIONE DEL CONTENZIOSO E LA CONCLUSIONE DELLA LOTTIZZAZIONE "CRESCINI" IN VIA VIVALDI DI ARBIZZANO DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 08 OTTOBRE 1991 REP. 146182".
L'organo di revisione,

PREMESSO

- che la proposta di deliberazione riguarda l'approvazione di un accordo transattivo tra il Comune di Negrar di Valpolicella e un privato per:



- la cessione gratuita al Comune delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione insistenti sui mappali indicati;
 - contribuzione del privato alle spese di messa in sicurezza della strada pari a € 5.088,00 (calcolati in proporzione alla cubatura edificata, mc 2.037);
 - rinuncia/estinzione del contenzioso TAR Veneto R.G. 691/2014 entro 30 giorni dalla formalizzazione;
 - svincolo e restituzione della polizza fideiussoria di euro 54.425,26 contestuale alla cessione e al pagamento dell'importo pattuito;
 - formalizzazione con atto pubblico entro 60 giorni dall'approvazione consiliare;
- che la perizia tecnica sull'idoneità delle opere, che qualifica "non accettabile" lo stato dei luoghi, quantifica gli interventi in euro 37.833,96 oltre IVA, sicurezza, manodopera e spese tecniche per un totale euro 54.817,78, la cui spesa verrebbe sostenuta al 50% dall'Ente e al 50% dagli attuali proprietari della lottizzazione;

PRESO ATTO

- che tra l'Ente e il lottizzante è in essere una controversia giuridica di cui non è possibile a priori stabilire quale sia giuridicamente fondata e che il parere legale evidenzia l'alea del contenzioso, la complessità documentale/storica della lottizzazione (1977–1991), il dibattito giurisprudenziale sulla prescrivibilità degli obblighi di cessione e la convenienza giuridica dell'accordo per l'interesse pubblico alla definizione e acquisizione;
- che la proposta di delibera comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, in particolare:
- l'acquisizione delle aree a patrimonio dell'Ente;
 - la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria per un importo di euro 54.817,78, finanziati da entrate provenienti dalla controparte della transazione per euro 5.088,00, da entrate provenienti dagli altri lottizzanti o aventi causa per euro 22.320,89 e da risorse proprie dell'Ente mediante necessaria variazione di bilancio sull'annualità 2026 per euro 27.408,89;
- che in caso di mancato accordo ed in alternativa ad una ulteriore causa per inadempimento contrattuale in relazione alla mancata cessione delle aree per standard urbanistici e opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale dovrebbe acquisire, a mezzo procedura espropriativa per pubblica utilità le aree oggetto della controversia, con una spesa sommariamente stimata in un importo di euro 171.780,00 pari al valore venale ai fini IMU di aree soggette ad esproprio per pubblica utilità;

VERIFICATO

- che si tratta di diritti disponibili e a contenuto patrimoniale;
- che la ricognizione delle aree previste in cessione è puntualmente riportata (tabelle, elenco mappali, destinazioni, proprietari);



- che sono stati acquisiti i pareri dei gestori dei sottoservizi (Acque Veronesi, Erogasmet, ENEL, Unienergie) con esito favorevole sull'esercizio/idoneità delle reti;
- che l'atto amministrativo è motivato ed ispirato a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento e comunque non presenta caratteristiche di manifesta illogicità;
- che la valutazione della convenienza economica opera in relazione all'incertezza del giudizio (rischio di causa), intesa quest'ultima in senso relativo, da valutarsi in relazione alla natura delle pretese, alla chiarezza della situazione normativa e ad eventuali orientamenti giurisprudenziali, tenuto conto anche dell'andamento del potenziale iter processuale, nonché in relazione ai rischi legati alla mancata manutenzione e messa in sicurezza dei luoghi;
- che l'accordo transattivo non costituisce esimente procedurale della eventuale necessità di riconoscere a monte un debito fuori bilancio;
- che l'accordo transattivo presuppone la decisione dell'Ente di pervenire ad un accordo con la controparte per cui è possibile per l'Ente definire tanto il sorgere dell'obbligazione quanto i tempi dell'adempimento;
- che il contenuto della transazione preveda concessioni reciproche, stante il carattere dell'incertezza sull'esito di un eventuale contenzioso;

VISTO

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» (TUEL);
- il D.lgs. 23/6/2011 n.118;
- i principi contabili per gli enti locali emanati dall'Osservatorio per la finanza e contabilità degli enti locali;
- il principio applicato alla contabilità finanziaria (allegato 4/2 al d.lgs. 118/2011);
- i principi di vigilanza e controllo dell'organo di revisione degli enti locali approvati dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili;
- lo statuto ed al regolamento di contabilità;

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in merito alla proposta di delibera di Consiglio in esame, esprimendo, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b), n. 6 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 (TUEL), un giudizio positivo sulla congruità, coerenza e attendibilità contabile della transazione in oggetto;

RACCOMANDA

- di predisporre gli atti inventariali di acquisizione e classificazione dei beni, con aggiornamento dell'inventario e del conto del patrimonio;



- di procedere alle variazioni di bilancio per stanziare le entrate vincolate con i correlati capitoli di spesa per l'intervento di manutenzione straordinaria, avendo cura di valutare gli effetti sul FCDE per l'eventuale rischio di minore/tardiva riscossione delle entrate;
- di verificare l'assenza di ulteriori obblighi pendenti coperti dalla garanzia prima di svincolare la polizza fideiussoria.

Negrar di Valpolicella, 17 dicembre 2025

L'ORGANO DI REVISIONE

dott. Massimo Babbi	(firmato digitalmente)
rag. Beniamino Benetazzo	(firmato digitalmente)
dott. Nicola Filippetto	(firmato digitalmente)