

# COMUNE DI CALCINATO

PROVINCIA DI BRESCIA

**CODICE DI AREA N. 79 / 2024**

**Area Sviluppo, Governo e Servizi al Territorio**

**Determinazione Numero 321 - Data di Registrazione 13/06/2024**

**Oggetto :**

**INDIZIONE ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE TERRENO EDIFICABILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ARTIGIANATO\_APPROVAZIONE AVVISO ASTA PUBBLICA E SUOI ALLEGATI**

## **IL RESPONSABILE DELL'AREA**

Mara Bonomelli / InfoCert S.p.A.

Visti i decreti del Sindaco nn. 12, 13, 14, 15 e 16 del 29/12/2023, con i quali, ai sensi di quanto disposto dall'art. 50, comma 10 e dall'art. 109, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sono stati nominati i Responsabili di Area/Settore, con attribuzione agli stessi delle funzioni di cui all'art. 107, commi 2, 3 e 6 del citato decreto legislativo;

Visto il regolamento comunale di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 37 del 22/03/2011 e successive delibere di modifica n. 4 del 23/01/2018, n. 126 del 30/10/2018, n. 111 del 25/11/2021 e n° 82 del 14/06/2022, n. 161 del 27/12/2023;

Dato atto che con deliberazione di Giunta comunale n. 114 del 26/09/2023 è stato approvato il regolamento "Area dell'Elevata Qualificazione", che costituisce appendice al vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28/11/2023, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il periodo 2024/2026 con i relativi allegati;

Visti gli indirizzi e gli obiettivi formulati dall'Amministrazione comunale con l'approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione e del Bilancio di Previsione 2024/2026, approvati dal Consiglio Comunale con delibere n. 5 e n.7 nella seduta del 27.02.2024;

Visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 11/04/2024;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

## **RICHIAMATI:**

- gli articoli 107 e 109, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) e s.m.i.;
- l'articolo 192 del TUEL per il quale la stipulazione di qualsiasi contratto cui l'ente è parte ha come presupposto una determinazione del responsabile del relativo procedimento;
- il D. Lgs. 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- il D.Lgs. 118/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

- il Regolamento di Contabilità, adottato con deliberazione consiliare n. 42 del 19/07/2016;
- lo Statuto comunale;
- il Decreto del Sindaco n. 14 del 29.12.2023, adottato ai sensi del combinato disposto dell'art. 50, comma 10 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii, con il quale la scrivente è stata nominata Responsabile dell'Area Governo, Sviluppo e Servizi al territorio;

RICHIAMATO integralmente per le motivazioni in esse contenute il “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare e per l’accorpamento al demanio stradale di aree utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico dal oltre venti anni”, approvato con DCC n. 30 del 31.07.2023

#### RICORDATO CHE:

- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (e sue modifiche ed integrazioni che potranno intervenire nel corso dell’esercizio finanziario) di cui all’art. 58 del D.L. 112/2008 (L. conv. 133/2008), costituisce ai sensi dell’art. 42 c.2 lett. l) del Dlgs.267/2000 (T.U. Enti locali) manifestazione della volontà del Consiglio comunale autorizzatoria della alienazione degli immobili compresi nel Piano stesso;
- l’inserimento di un bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell’art.58 DL 112/2008, costituisce automatica classificazione del bene stesso in patrimonio disponibile;
- il Piano, oltre alle alienazioni del diritto di proprietà degli immobili, comprende altresì le concessioni di valorizzazione di cui all’art.3bis del D.L.351/2001 (L.conv.410/2001) ed altre operazioni significative di valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- ai sensi del Regolamento all’art. 5. Procedure di vendita dei beni di proprietà comunale, con riferimento agli immobili indicati nel Piano delle Alienazioni approvato dal Consiglio comunale, al comma 2 è precisato che: *il Responsabile competente indice la procedura di alienazione, adottando apposita determinazione ad alienare, con la quale individua la base d’asta, le procedure di vendita, approva la documentazione di gara e l’eventuale spesa per la pubblicità.*

#### ATTESO CHE

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 27 febbraio 2024 è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP 2024-2026 comprensiva del Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali (parte seconda del DUP)
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 27 febbraio 2024 è stato approvato il Bilancio di previsione per il triennio 2024-2026, esecutivo ai sensi di legge;

#### VERIFICATO che:

1. il Comune di Calcinato è proprietario di un terreno edificabile sito in Via Artigianato, Frazione di Ponte San Marco identificato con i seguenti estremi catastali:  
Catasto Terreni \_ Foglio 3:
  - particella 23 mq 3160 R.D. Euro 23,66 - R.A. Euro 16,32
  - particella 24 mq 1690 R.D. Euro 12,66 - R.A. Euro 8,73
  - particella 457 mq 4520 R.D. Euro 26,85 - R.A. Euro 26,85
 per una superficie complessiva di mq. **9370**
2. le aree sopra individuate sono inserite nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari DUP 2024-2026” approvato con DCC n. 5 del 27 febbraio 2024;
3. le aree sopra individuate sono state ritenute non essere più funzionali e pertanto alienabili;

VISTA la perizia di stima a firma del geom. Pluda Adamo, depositata agli atti prot. 10486/2024 del 19.04.2024, successivamente integrata per aggiornamento, a seguito di frazionamento, con nota prot. 14538/2024 del 04.06.2024;

PRECISATO che a seguito del predetto frazionamento catastale approvato dall' Agenzia delle Entrate – Territorio in data 14/05/2024 con Protocollo 160286 e della puntuale individuazione della sede stradale, l'area alienabile in via Artigianato è ora correttamente individuata con i seguenti estremi catastali:

1) **area oggetto di alienazione** terreno edificabile

Catasto Terreni \_ Foglio 3:

- particella 822 mq 2420 R.D. Euro 18,12 - R.A. Euro 12,50
- particella 825 mq 1280 R.D. Euro 9,59 - R.A. Euro 6,61
- particella 826 mq 4480 R.D. Euro 26,61 - R.A. Euro 26,85

per una superficie catastale complessiva di **mq. 8180**

2) **strada (NON oggetto di alienazione)**

Catasto Terreni \_ Foglio 3:

- particella 823 mq 740 R.D. Euro 5,54 - R.A. Euro 3,82
- particella 824 mq 410 R.D. Euro 3,07 - R.A. Euro 2,12
- particella 827 mq 40 R.D. Euro 0,24 - R.A. Euro 0,24

per una superficie catastale complessiva di **mq. 1190**

RICORDATO che il “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare e per l’accorpamento al demanio stradale di aree utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico dal oltre venti anni” approvato con D.C.C. n. 30 del 31.07.2023:

- all’art. 3 individuazione del prezzo definisce che il prezzo da porre a base della procedura è determinato mediante perizia e in particolare il comma 8 ultimo periodo precisa: *Nell’interesse dell’amministrazione comunale il Responsabile del procedimento può disporre in qualunque momento, motivandola, la revisione e/o l’aggiornamento della perizia di stima di un immobile prima di avviare le procedure di alienazione*
- l’art. 6 disciplina della vendita di immobili mediante svolgimento di **asta pubblica**;

ATTESO che i valori richiamati nel DUP 2024-2026 dei beni elencati nel Piano devono, come esplicitamente evidenziato nello stesso, essere sottoposti ad una puntuale perizia di stima;

VISTA e ritenuta congrua la perizia di stima a firma del geom. Pluda Adamo, depositata agli atti prot. 10486/2024 del 19.04.2024 e successivamente integrata, per aggiornamento a seguito di frazionamento, con nota prot. 14538/2024 del 04.06.2024;

STABILITO che:

- il prezzo a base d’asta per il bene immobile posto in vendita è di € **859’000,00** (euro ottocentocinquantanove/00)
- il prezzo di vendita è determinato con una perizia di stima redatta nel rispetto dell’art. 3 del Regolamento. Nella stima il valore dell’area edificabile è già epurato dalla porzione occupata dalla sede stradale che è stata esclusa dalla valutazione.
- la vendita di detto immobile avverrà mediante svolgimento di asta pubblica ai sensi dell’art. 6 del Regolamento che qui si intende integralmente richiamato;
- la procedura di vendita è indetta a mezzo di AVVISO nel quale sono puntualmente precisate, fra le altre cose:
  - la modalità ed il termine di presentazione delle offerte;
  - l’indicazione delle cause di esclusione ovvero di quelle che comportano l’incapacità di contrattare con la P.A. come meglio precisato nel regolamento all’art. 6 comma 16, 17, 18 e 19 che qui si intendono integralmente richiamate;
- in caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si proceda con ulteriore offerta scritta segreta e, in caso di ulteriore parità, mediante confronto competitivo tra gli offerenti con offerta verbale in seduta pubblica. Qualora nessuno fosse presente o non intendesse presentare altra offerta si procederà con l’estrazione a sorte.

- l'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta.

Inoltre:

- ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima;
- gli immobili sono venduti a corpo;
- sono inoltre a carico dell'acquirente:
  - le spese notarili (notaio, bolli, copie conformi, diritti di segreteria, ecc.);
  - il costo della perizia estimativa pari ad €. 1.300,00 oltre iva e cassa;
  - il costo del frazionamento € 1'100,00 oltre Iva e cassa;

RIBADITO e qui integralmente richiamato l'art. 6 comma 16 punto 1 per cui:

*1. Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:*

- *coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;*
- *i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;*
- *i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.*

VISTO il Regolamento in particolare l'art. 11- Pagamento del corrispettivo che prevede la possibilità di:

- corrispondere il prezzo di acquisto in un'unica soluzione prima della stipula del contratto;
- corrispondere, subordinatamente alla previsione di garanzia fideiussoria bancaria di prima richiesta o ipoteca legale, una dilazione del pagamento di parte del prezzo, sempre che il valore del bene non sia inferiore a € 100'000,00 per un periodo massimo non superiore a tre anni, previa motivazione all'interno del provvedimento di avvio della procedura di vendita, con possibilità di addebito degli interessi di dilazione;

RITENUTO in considerazione dell'ammontare del prezzo posto a base d'asta di consentire la dilazione del pagamento nelle modalità di seguito indicate:

- prima rata pari al 50% prima della sottoscrizione dell'atto;
- il restante 50% potrà essere suddiviso e versato in 2 rate di cui\*:
  - la prima (25%) entro 6 (sei) mesi anno dalla sottoscrizione dell'atto;
  - la seconda (25%) entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione dell'atto

\*a queste due rate successive alla prima, saranno aggiunti gli interessi legali al saggio corrente per il periodo di riferimento;

- la rateizzazione del prezzo di acquisizione è subordinata alla presentazione di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria con garanzia a prima richiesta, o garanzia a semplice richiesta o garanzia automatica valida fino a sei mesi oltre il termine del periodo di rateizzazione comunque contenuto nell'arco temporale massimo di anni 1 e 6 mesi dalla sottoscrizione dell'atto;
- ai fini della determinazione dell'importo della polizza da produrre a garanzia, la stessa dovrà essere pari alla parte del contributo non versato al momento del rogito, con la maggiorazione degli interessi legali calcolati per il lasso di tempo per il quale perdura la rateizzazione, al tasso corrente al momento dell'attivazione della procedura di rateizzazione;

RILEVATO che l'AVVISO di cui sopra è corredato dai seguenti documenti messi a disposizione dal Responsabile dell'Area Governo, Sviluppo e Servizi al Territorio:

- AVVISO di alienazione di terreni edificabili di proprietà comunale in via ARTIGIANATO Fg. 3 mapp. 822, 825 ed 826 per complessivi 8.180 mq. e suoi allegati:

1. ALLEGATO A: Perizia di Stima+Integrazione;
2. ALLEGATO B: Disciplinare;
3. ALLEGATO C: Istanza di ammissione;
4. ALLEGATO D: Trattamento dati;
5. ALLEGATO E: Offerta;

RITENUTO di stabilire il termine ultimo per la ricezione delle offerte alle **ore 13.00 del giorno 15 LUGLIO 2024;**

VISTO che l'Amministrazione Comunale intende alienare l'immobile in oggetto;

VISTI gli artt. 183 e 191 del D. Lgs. 267/2000;

VERIFICATA la regolarità tecnico-amministrativa dell'intervento;

TUTTO ciò premesso e considerato,

### **DETERMINA**

PER LE MOTIVAZIONI espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

1. DI APPROVARE nei termini di cui in premessa l'AVVISO di alienazione ad asta pubblica – per un valore unitario a base d'asta di € **859'000,00** (euro ottococinquantanove/00), di terreni edificabili di proprietà comunale in via ARTIGIANATO Fg. 3 mapp. 822, 825 ed 826 per complessivi 8'180 mq. e suoi allegati:
  1. ALLEGATO A: Perizia di Stima+Integrazione;
  2. ALLEGATO B: Disciplinare;
  3. ALLEGATO C: Istanza di ammissione;
  4. ALLEGATO D: Trattamento dati;
  5. ALLEGATO E: Offerta;allegati alla presente determinazione a costituirne parte integrante e sostanziale.
2. RITENUTO di stabilire il termine ultimo per la ricezione delle offerte alle ore 13.00 del giorno **15 LUGLIO 2024;**
3. DI DISPORRE che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Calcinato (BS) per rimanervi affisso TRENTA giorni consecutivi, in esecuzione delle disposizioni del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per l'accorpamento al demanio stradale di aree utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico dal oltre venti anni" approvato con D.C.C. n. 30 del 31.07.2023;
4. DI TRASMETTERE il presente provvedimento all'area Affari Generali, Amministrativa e di Supporto – Messi incaricandola di provvedere alla pubblicazione del bando in oggetto nelle forme previste dal vigente Regolamento Comunale, nonché con altre forme, ai fini della maggiore diffusione del medesimo, per un periodo di almeno 30 giorni dal 14.06.2024 al 14.07.2024;

5. DI RICORDARE che ai sensi dell'art. 183, comma 7 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii. "I provvedimenti dei Responsabili dei servizi che comportano impegni di spesa sono trasmessi al responsabile del servizio finanziario e sono esecutivi con l'apposizione del Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria";
6. DI DARE ATTO che la scrivente Responsabile non si trova in una posizione di conflitto di interessi e che, pertanto, non sussiste un obbligo di astensione circa l'adozione del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis della Legge 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii., del combinato disposto degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e del vigente Codice di comportamento;
7. DI DARE ATTO che il presente provvedimento viene pubblicato sul portale "Amministrazione trasparente" ai sensi del D.lgs. 14/03/2013, n. 33 e ss.mm.ii., nella sezione principale denominata "Provvedimenti", sotto sezione rubricata "Provvedimenti dei dirigenti";
8. DI DARE ATTO della pubblicazione del presente appalto nella tabella esistente nella sezione amministrazione trasparente, sotto-sezione livello 1 Beni Immobili e Gestione Patrimonio - Patrimonio Immobiliare;
9. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 3, comma 4 della Legge 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii., qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo, e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al TAR, al quale è possibile rappresentare i propri rilievi, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio;
10. DI INVIARE La presente all'ufficio Segreteria e Ragioneria per i conseguenti adempimenti di competenza.

**IL RESPONSABILE DI AREA**  
Mara Bonomelli / InfoCert S.p.A.