

Reg. Gen n. 454

del 07/08/2025

SETTORE LLPP E PATRIMONIO

OGGETTO: APPROVAZIONE PUBBLICO INCANTO N. 1 PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAREZZO, VIA 1850, INDIVIDUATO AL LOTTO N. 12 DELLA SEZIONE "A" DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025/2027.

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Richiamati:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20 dicembre 2024, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 20 dicembre 2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025/2027;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 231 del 20 dicembre 2024, con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2025/2027;
- il Decreto Sindacale n. 10 del 03 febbraio 2025 prot. 2860/2025 di incarico di Elevata Qualificazione per il Settore Lavori pubblici e Patrimonio all'ing. Andrea Beltrami;

Premesso che:

- il Comune di Sarezzo è proprietario di un'area sita il Valle di Sarezzo, via 1850, identificata catastalmente al foglio 28 particella 1, inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2024/2027, approvato unitamente al Documento Unico di Programmazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 83 del 20/12/2024;
- attualmente il terreno risulta locato a seguito di contratto rep. 3701 del 22/07/2022 avente scadenza fissata per il 31/07/2028 con possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di recedere dal contratto per sopraggiunte esigenze di pubblica utilità senza che il locatario possa pretendere alcunché come previsto dall'art. 2 del contratto stesso che cita *"In ogni caso l'Amministrazione Comunale, con preavviso di 6 (sei) mesi, potrà recedere dal contratto per sopraggiunte esigenze di pubblica utilità senza che l'affittuario possa pretendere alcunché"*.

Richiamato l'atto interlocutorio del 16/04/2025 con cui l'Amministrazione Comunale ha dato precisi indirizzi circa l'avvio della procedura d'alienazione del lotto sopraccitato e la conseguente rescissione del contratto in essere solo a seguito della positiva conclusione dell'iter di vendita;

Atteso che i beni dell'Ente inclusi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare, come previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 58 del D.Lgs n. 112/2008 e s.m.i., possono essere venduti e che la loro inclusione nel suddetto Piano comporta la classificazione del bene come patrimonio disponibile;

Richiamato il Capo IV del Regolamento dei contratti approvato con deliberazione Consiglio comunale n. 62 del 20/12/2001 e successive modifiche, che regola le alienazioni di beni immobili ed in particolare prevede l'asta pubblica per l'alienazione di beni immobili, nel solco di quanto disposto dal R.D. 827 del 23/05/1924;

Atteso che con deliberazione di Giunta comunale n. 119 del 30/07/2025 è stata approvata la perizia tecnico-estimativa a supporto dell'alienazione dell'immobile oggetto del presente atto redatta da tecnico interno incaricato prot. int. 19797/2025 del 28/07/2025 e depositata agli atti presso il Servizio Patrimonio, la quale attribuisce al bene immobile oggetto di alienazione, situato in via 1850, il valore di € 40.000,00 (quarantamila/00);

Ravvisata l'opportunità di procedere pertanto al primo incanto dell'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile sopra individuato da aggiudicarsi mediante il criterio del massimo rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta, con rialzi liberi;

Precisato che dall'importo a base d'asta della succitata alienazione sono escluse le spese degli atti notarili, spese per frazionamento e ogni altro onere, imposte e spese diverse conseguenti alla procedura di alienazione, spese poste interamente a carico dell'aggiudicatario;

Richiamato l'art. 192 del D.Lgs 267/2000, ed in particolare:

- il fine che si intende perseguire: alienazione degli immobili ricompresi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in Comune di Sarezzo;
- l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali: il contratto ha per oggetto l'alienazione di un immobile sito in Sarezzo, in via 1850; è stipulato in forma di atto pubblico, contiene le clausole essenziali quali gli oneri a carico dell'acquirente, l'ammontare del corrispettivo e le modalità di pagamento;
- le modalità ed i criteri di scelta del contraente e le motivazioni che ne sono alla base: la scelta per l'assegnazione del lotto sarà fatta avvalendosi del sistema dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 68 del vigente Regolamento dei Contratti per garantire adeguato confronto concorrenziale, in applicazione del R.D. n. 827 del 1924 recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

Precisato infatti che, nonostante l'alienazione di immobili, in quanto contratto attivo, non rientri nell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici, ma sia normata dalla legge di contabilità pubblica (R.D. n. 2440/1923), e dal relativo regolamento attuativo n. 827/1924:

- è comunque necessario l'esperimento di un particolare *iter* procedimentale, ispirato ai principi di trasparenza, imparzialità e *par condicio*, così come previsto R.D. 827 cit., volto ad evidenziare le ragioni di pubblico interesse che giustificano il ricorso allo strumento contrattuale. In proposito la giurisprudenza costante sottolinea che l'obbligo di rispettare l'evidenza pubblica e le regole ad essa sottese resti indefettibile anche ove l'*utilitas* non riguardi in modo diretto il settore degli appalti, bensì anche altri settori di intervento, di analogo ed indiscutibile rilievo economico per gli operatori, quali i contratti attivi, volti alla vendita, da parte di un soggetto pubblico, di un proprio immobile;
- alla luce delle considerazioni suesposte si ritengono altresì applicabili istituti e principi contenuti del D. Lgs 36/2023, specie negli art. 94 e seguenti, che l'ordinamento, in virtù dell'evoluzione normativa intervenuta cui si aggiunge una nutrita casistica, ritiene di generale applicazione, in ossequio alla necessità di scrutinare sotto il profilo della moralità e affidabilità del soggetto che

contratta con la pubblica amministrazione, già presente *in nuce* nell'art. 3 comma 3 del R.D. n. 2440/1923, che prescrive che sono escluse dal fare offerte "per tutti i contratti", dunque sia attivi (comma 1) che passivi (comma 2), le persone e le ditte che nell'eseguire altra impresa si siano rese colpevoli di negligenza o malafede;

Preso atto che l'aggiudicazione avverrà tramite il criterio del massimo rialzo, con rialzi liberi;

Considerato che la presente procedura di gara verrà resa nota mediante pubblicazione degli atti all'Albo Pretorio Comunale, sul sito istituzione dell'Ente: www.comune.sarezzo.bs.it, sezione 'Amministrazione trasparente' sotto sezione 'bandi e contratti';

Visto il bando di gara (*Allegato A*) mediante asta pubblica, corredato dei relativi allegati (*Allegato 1, 2 e 3*), per l'alienazione dell'immobile inserito al n. 12 della sezione "A" del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari triennio 2025/2027 sito nel Comune di Sarezzo in via 1850, che allegato al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

Dato atto che il responsabile del Servizio Manutenzioni, Patrimonio e Protezione Civile ha firmato digitalmente la proposta di determina in oggetto.

D E T E R M I N A

1. **di richiamare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai fini del soddisfacimento dell'onere motivazionale di cui all'art. 3 della L. 241/1990;
2. **di approvare** il bando di gara (*Allegato A*) corredato dei suoi allegati (*Allegato 1, 2 e 3*), che forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione, tramite criterio del massimo rialzo, con rialzi liberi e secondo il calendario per l'espletamento della stessa:
 - termine per la presentazione delle offerte: *12 settembre 2025 ore 12:00*;
 - aperture delle buste in seduta pubblica: *16 settembre 2025 ore 10:00*;
3. **di indire** incanto pubblico n. 1 relativo all'alienazione dell'immobile di cui all'oggetto, fissando quale importo posto a base d'asta € 40.000,00 (quarantamila/00), come da perizia di stima redatta da tecnico interno incaricato prot. int. 19797/2025 del 28/07/2023 e depositata agli atti presso il Servizio Patrimonio, approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 119 del 30/07/2025;
4. **di precisare** che l'importo della cauzione provvisoria pari al 10% dell'importo a base d'asta, per un importo pari a € 4.000,00 sarà versata con assegno circolare contestualmente alla presentazione dell'offerta;
5. **di dare atto** che l'importo posto a base d'asta pari a € 40.000,00 (quarantamila/00), quale corrispettivo per la cessione dell'immobile, sarà accertato alla data del rogito, al capitolo 40400.02.02560000 "Alienazione di beni immobili", quale quota esigibile per l'anno 2025, avente la seguente classificazione:

Capitolo	Titolo	Tipologia	Categoria	Piano dei conti (IV livello)
40400.02.02560000	04	400	02	E.4.04.02.01

6. **di procedere**, successivamente, alla stipula dell'atto notarile per la vendita dell'immobile oggetto del presente provvedimento e a tutti gli adempimenti ad esso connessi;
7. **di precisare** che il Responsabile Unico del Procedimento, geom. Andrea Cedoni, ai sensi e per gli effetti della Legge 6 novembre 2012 n. 190 e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre n. 445 ha dichiarato di non trovarsi in situazioni di conflitti di interesse, neppure potenziali rispetto alla procedura;

8. **di precisare**, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990, come modificata dalla L. 15/2005 che, in ossequio alle norme di cui al D.Lgs 104/2010 sul processo amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e venga dallo stesso leso può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia - sezione staccata di Brescia nel termine di decadenza di 60 giorni decorrenti dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio *on line*, nonché, in alternativa entro 120 giorni, ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 del DPR 1199/1971.
9. **di provvedere** alla pubblicazione della presente determinazione sul sito istituzionale dell'Ente, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 33/2013 "Obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusioni di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";

IL RESPONSABILE DI SETTORE
Andrea Beltrami*

* Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.