



COMUNE DI CAPODIMONTE

Provincia di Viterbo

Settore Tecnico

Determina n.294	del 14/11/2025	OGGETTO: APPROVAZIONE BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE PRECEDENTEMENTE ADIBITO A EDIFICIO SCOLASTICO E AD OGGI DISMESSO, SITO NEL CENTRO STORICO DEL PAESE, IN VIA PIANORA E DISTINTO CATASTALMENTE AL FOGLIO 16 P.LLA 546.
--------------------	-------------------	---

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che:

- il Comune di Capodimonte risulta proprietario di un immobile precedentemente adibito a edificio scolastico e ad oggi dismesso, sito nel centro storico del paese, in via Pianora, distinto in catasto al foglio 16 - particella 546;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 11 del 24.05.2022, si procedeva all'adozione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dove era prevista l'alienazione, previo accatastamento e valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'edificio scolastico, sito nel centro storico del paese, in via Pianora;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.32 del 29.03.2023 veniva confermata, in ordine all'edificio ex scuole elementari in via Pianora, l'alienazione del bene;
- con Determinazione da parte del Responsabile del Settore Tecnico n.82 del 17.04.2023, a seguito dell'accatastamento dell'immobile, si procedeva ad Affidare alla Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo – Ufficio Provinciale Territorio Area Servizi Estimativi e OMI, i servizi tecnici relativi alla valutazione dell'immobile di proprietà comunale in via Pianora, edificio ex scuole elementari;

Vista la perizia di stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto redatta dall'Agenzia delle Entrate, prot. 45123 del 16/06/2023 dalla quale si evidenziava che il valore di mercato dell'unità immobiliare ammontava ad € 587.000,00;

Dato atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di voler procedere all'alienazione dell'immobile precedentemente adibito a edificio scolastico e ad oggi dismesso, sito nel centro storico del paese, in via Pianora, facente parte del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n.118 del 06.11.2025, avente ad oggetto "Indirizzi all'ufficio tecnico comunale per l'avvio della procedura per l'alienazione dell'immobile precedentemente adibito a edificio scolastico e ad oggi dismesso, sito nel centro storico del paese, in via Pianora - con procedura aperta, mediante pubblico incanto;

Dato atto che con la stessa Deliberazione n.118/2025 si demandava alla competente AREA TECNICA - GESTIONE PATRIMONIO E AMBIENTE la predisposizione degli atti amministrativi, necessari all'espletamento della procedura di alienazione mediante Pubblico Incanto secondo le modalità di cui all'art.3 del R.D. 18/11/1923 n. 2440 e art.37 del R.D. 23/05/1924 n.827, con offerte segrete in aumento

rispetto al prezzo base d'asta determinato, presentate in forma cartacea, ai sensi degli artt. 73 comma 1 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827/1924;

Richiamato il Decreto Sindacale n. 9 del 08.08.2025 con il quale il sottoscritto Geom Mauro Manzi è stato nominato Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Settore 2 "Gestione Patrimonio e Ambiente";

Ritenuto pertanto necessario indire una Asta Pubblica per l'alienazione del suddetto complesso immobiliare e di individuare per l'alienazione la procedura aperta ad evidenza pubblica in aumento libero rispetto al prezzo indicato a base d'asta, con il metodo delle offerte segrete;

Considerato quindi, in forza di quanto sopra, che:

- il prezzo a base d'asta è fissato in € 587.000,00;
- l'art. 192 del D.lgs. 267/2000, che prescrive l'adozione di preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato e le ragioni che ne sono alla base;
- l'oggetto del contratto è *"L'alienazione dell'immobile precedentemente adibito a edificio scolastico e ad oggi dismesso, sito nel centro storico del paese, in via Pianora"*;
- per la partecipazione alla procedura gli operatori economici dovranno essere in possesso alla data di avviso pubblico, oltre che della capacità civile di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione secondo legge;
- la modalità di scelta del contraente è quella della procedura aperta di gara, mediante Pubblico Incanto secondo le modalità di cui all'art. 3 R.D. 18/11/1923 n. 2440 e art.37 R.D. 23/05/1924 n.827, con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa (prezzo più alto) ai sensi degli artt. 73 comma 1 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827/1924;

Visto il bando integrale di asta pubblica con i modelli allegati, volto a pubblicizzare l'alienazione del complesso predetto, nel quale sono contenute le modalità di partecipazione alla gara ed le modalità per l'espletamento dell'asta pubblica;

Dato atto che è stata predisposta la seguente documentazione:

- Avviso integrale di Asta Pubblica;
- Allegato 1 "Istanza di partecipazione";
- Allegato 2 "Offerta Economica";
- Allegato 2-bis "Dichiarazioni"
- Allegato 3 "Informativa Privacy"

Atteso:

- che il bando integrale con i suoi allegati formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione e sono conservati agli atti ed allegati alla determinazione stessa;
- il termine per la presentazione delle offerte decorre dal giorno successivo alla data di pubblicazione del bando;
- che il bando sarà pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio on line per 30 giorni consecutivi oltre che sul sito internet del Comune di Capodimonte e nella sezione "Amministrazione Trasparente" fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità;

Visto l'art. 73 comma 1 lett. C) del R.D. n. 827/1924;

Visto l'art. 12, 2° c. della Legge 15 maggio 1997 n. 127 "Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica" che disciplina le procedure di alienazione dei beni mobili e dei beni immobili;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico sull’Ordinamento degli Enti Locali”;
Dato atto che ai sensi dell’art. 6-bis della L. 241/1990 non si rilevano situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;

DETERMINA

1. di approvare la premessa narrativa al presente dispositivo che si intende qui interamente richiamata a farne parte integrante e sostanziale;
2. di avviare la procedura di *“alienazione dell'immobile precedentemente adibito a edificio scolastico e ad oggi dismesso, sito nel centro storico del paese, in via Pianora”*, da espletarsi tramite procedura aperta mediante Pubblico Incanto secondo le modalità di cui all'art. 3 del R.D. 18/11/1923 n. 2440 e art.37 del R.D. 23/05/1924 n.827, con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa (miglior prezzo) ai sensi degli artt. 73 comma 1 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827/1924;
3. di approvare il bando integrale di asta pubblica con i relativi modelli allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione alle seguenti condizioni:
 - la vendita verrà fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa l’immobile;
 - si avrà la possibilità di aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida;
 - sarà facoltà dell'Amministrazione di poter recedere unilateralmente per motivi di interesse pubblico prima della stipula dell'atto di compravendita;
 - l’atto di compravendita dovrà essere stipulato a cura e spese dell'acquirente;
 - si dovrà garantire la maggiore evidenza e partecipazione alla gara pubblicando il bando in forma integrale all'Albo Pretorio on line per 30 gironi consecutivi oltre che sul sito informatico del Comune di Capodimonte e nella sezione “Amministrazione Trasparente” fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità;
2. di dare atto che l’accertamento previsto in entrata del bilancio 2025 verrà regolarizzato una volta espletata la gara con esito positivo;

A norma dell’art. 8 della Legge n. 241/1990 si rende noto che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Geom Mauro Manzi.

IL RESPONSABILE Settore Tecnico
Geom. Mauro Manzi

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Capodimonte. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

MANZI MAURO in data 14/11/2025