



COMUNE DI CAPODIMONTE

Provincia di Viterbo

Settore Tecnico

Determina n.154	del 12/06/2026	OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE PRECEDENTEMENTE ADIBITO A EDIFICIO SCOLASTICO E AD OGGI DISMESSO, SITO NEL CENTRO STORICO DEL PAESE, IN VIA PIANORA. RIAPPROVAZIONE BANDO DI NUOVA ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE.
--------------------	-------------------	---

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28/02/2026 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno corrente;

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 all'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 evidenzia che il valore di mercato dell'unità immobiliare ammonta ad € 587.000,00;

Dato atto che in data 14.12.2025 il Comune di Capodimonte, in esecuzione della D.C.S. con i poteri del Consiglio Comunale n.11 del 24/05/2022, della D.G.M. n.118 del 06/11/2025 e della Determinazione n.294 del 14/11/2025, poneva in vendita 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, l'immobile precedentemente adibito ad edificio scolastico ed oggi dismesso in Via Pianora.

Stabilito che le domande di partecipazione sarebbero dovute pervenire entro le ore 12.00 del giorno 16/12/2025 all'Ufficio Protocollo del Comune di Capodimonte, sito in Piazza della Rocca 4.

Precisato che entro il termine stabilito non sono pervenute domande di partecipazione e che pertanto l'Asta di vendita del bene immobile di proprietà comunale "ex scuole elementari di via Pianora" è risultata deserta;

Ribadita la 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"* mediante 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 R.D. 18/11/1923 n. 2440 e art.37 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 è stato nominato Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Settore 2 "Gestione Patrimonio e Ambiente";

Vista la precedente procedura ad evidenza pubblica con cui si poneva in vendita 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, l'immobile precedentemente adibito ad edificio scolastico ed oggi dismesso in Via Pianora;

Ritenuto pertanto necessario indire una nuova gara, con le stesse modalità precedentemente adottate ma con un'estensione dei tempi di pubblicazione per una maggiore evidenza 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 e 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;
- il bando sarà pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio on line per 90 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 s’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 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 (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;
 - possibilità di aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida;
 - 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;
 - garantire la maggiore evidenza e partecipazione alla gara pubblicando il bando in forma integrale all'Albo Pretorio on line per 90 gironi consecutivi oltre che sul sito informatico del Comune di Capodimonte e nella sezione “Amministrazione Trasparente” fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità;
1. di dare atto che:
 - l’accertamento previsto in entrata verrà regolarizzato una volta espletata la gara con esito positivo nel corrispondente Capitolo del bilancio 2026;
 - a norma dell’art. 8 della Legge n. 241/1990 si rende noto che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto.
 - il presente atto è stato adottato nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. 190/2012, nonché dell’art. 7 del DPR n. 62/2013 (Obbligo di astensione).

Ai sensi dell'art. 3, ultimo comma, della citata Legge n. 241/90, avverso la presente determina è esperibile ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale, nel termine decadenziale di 30 gg.

IL RESPONSABILE Settore Tecnico
Geom. Mauro Manzi