



# COMUNE DI URBISAGLIA

PROVINCIA DI MACERATA

## COPIA DI DETERMINAZIONE

I° SETTORE

AFFARI GENERALI AMMINISTRATIVO

NUM. 244 DEL 08-11-2021 Registro Gen. N. 393

**OGGETTO: CESSIONE TERRENO IN CENTRO ABITATO DI MAESTÀ - APPROVAZIONE BANDO D'ASTA PUBBLICA. SECONDO INCANTO.**

---

L'anno duemilaventuno addi otto del mese di novembre, nel proprio ufficio della Sede Comunale,

### IL RESPONSABILE DEL I° SETTORE

Premesso che:

- il Consiglio comunale con deliberazione n. 3 del 29-04-2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2021-2022 - INTEGRAZIONE "che prevede anche la vendita mediante asta pubblica del seguente immobile: " **terreno, sito in Urbisaglia — centro abitato di Maestà identificata catastalmente al foglio 13 n° 192 e 93, classificato dal PRG vigente come zona PIP e precisamente PIP 1 di: qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie di 6.145 mq. centro abitato di maestà identificata catastalmente al foglio 13 n° 192 e 93, al valore a base d'asta di €. 350.000,00**";
- con Determinazione dirigenziale n. 200/321 del 27/09/2021 è stato approvato il precedente bando d'asta pubblica per la cessione del bene sopra citato;
- dato atto che non è pervenuta all'Ente alcuna domanda nel termine di scadenza prestabilito nel bando;

Richiamato quanto disposto dalla Legge n. 783/1908 "Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato" e dal successivo regolamento di esecuzione R.D. n. 454/1908 - stante l'applicabilità della normativa de quo agli enti locali in virtù dell'espresso riconoscimento del valore di principio ai fini del coordinamento della finanza pubblica - in base al quale:

- la vendita di immobili di proprietà pubblica deve avvenire secondo modalità tali da garantire gli interessi pubblici con la massima trasparenza ed imparzialità nella scelta del contraente, esclusivamente attraverso pubblici incanti o asta pubblica;

- qualora gli incanti siano andati deserti e l'Amministrazione lo ritenga conveniente, gli immobili possono essere venduti mediante le modalità di gara della licitazione privata o della trattativa privata, purché non siano variati - se non a tutto vantaggio dell'Ente - il prezzo e le condizioni di vendita (artt. 3 e 9 L. 783/1908 art. 55 R.D. 454/1909);

Richiamato, inoltre, l'articolo 12, comma 2 della legge n. 127/1997 secondo il quale "*I Comuni e le Province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto...*";

Valutato anche l'indirizzo costante espresso dalla giurisprudenza in materia volto a salvaguardare l'interesse pubblico - anche in presenza delle condizioni ex art. 41 R.D. 824/1927 inerente la possibilità di procedere a trattativa privata - garantendo la presenza di un minimo di concorrenzialità nell'offerta (Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 19.09.2007 n° 4877), adottando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto (Tar Catania sentenza n. 419/2009 Tar Lombardia sez. IV sentenza n. 677 del 13 marzo 2013);

Accertato che la presente situazione di grave crisi economico finanziaria ha determinato, una importante flessione del numero delle compravendite e una rilevante diminuzione dei prezzi di vendita, a cui si aggiunge la stretta creditizia delle banche con grave difficoltà per i cittadini e le imprese di accedere ai mutui o prestiti bancari, ingessando ulteriormente un mercato già asfittico;

Ribadita, inoltre, l'esigenza di quest'Amministrazione di procedere all'alienazione degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie finalità istituzionali, nell'intento di assicurare un introito utile anche al fine di consentire all'ente il rispetto del patto di stabilità per l'anno in corso;

Precisato, infatti che, a fronte di un generale decremento delle entrate comunali nei più svariati settori, la vendita dei beni immobili e la conseguente liquidità che ne deriva assume una rilevanza strategica per il perseguimento non solo degli obiettivi di finanza pubblica, ma anche per la concreta realizzazione delle iniziative e delle attività in favore della popolazione residente, compito primario dell'ente locale da sempre chiamato a promuoverne lo sviluppo civile sociale ed economico, curandone interessi e bisogni;

Evidenziato che occorre quindi, nel quadro sopra delineato e nell'ottica di assicurare all'ente il raggiungimento degli obiettivi e finalità sopra indicati, con particolare riguardo alla necessità di rispettare il pareggio di bilancio, rivedere al ribasso il prezzo posto a base di gara, onde alienare l'immobile in questione, per il quale si è registrato comunque un certo interesse da parte di soggetti privati, ancorché non concretizzato in offerte economiche, in quanto ritenute eccessivamente alte in un mercato immobile decisamente stagnante e notevolmente "ricco" di immobili in vendita ;

Ritenuto quindi, al fine di dare corso ad una nuova asta pubblica per tutte le motivazioni sopra considerate avente ad oggetto l'alienazione del bene immobile considerato entro il prossimo mese di novembre, abbassare il prezzo da porre a base di gara del 25%;

Ritenuto opportuno, prima di avvalersi della possibilità di cui al citato art. 43 del R.D. 827/1924, indire un nuovo esperimento d'asta pubblica per il bene sopra specificato, ad unico e definitivo incanto, con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c) e all'articolo 76 del Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924; l'aggiudicazione seguirà a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore o pari a quello fissato a base d'asta;

Dato atto che la cessione di cui sopra non deve essere sottoposta a verifica di interesse culturale ex art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Ritenuto, pertanto, di approvare il bando d'asta pubblica, contenente le condizioni generali e particolari di vendita per i beni immobili di proprietà comunale, le modalità e condizioni di svolgimento, ecc.;

Visto il T.U.E.L. approvato con d.lgs. 267/2000;

#### DETERMINA

Di considerare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Di indire esperimento di asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c) e all'articolo 76 del Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924 per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale:

**terreno, sito in Urbisaglia — centro abitato di Maestà identificata catastalmente al foglio 13 n° 192 e 93, classificato dal PRG vigente come zona PIP e precisamente PIP 1 di: qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie di 6.145 mq. centro abitato di maestà identificata catastalmente al foglio 13 n° 192 e 93, al valore a base d'asta di €. 262.500,00”;**

di approvare il bando d'asta pubblica allegato alla presente determinazione (*Allegato A*);

di dare atto che l'aggiudicazione seguirà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore o pari a quello fissato a base d'asta;

di rinunciare, sin d'ora, all'iscrizione di qualsiasi ipoteca, comprese quelle legali, che possono nascere dalle vendite in argomento, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito, anche per quanto concerne il reimpiego dei proventi derivanti dalle cessioni;

di dare atto che il pagamento del prezzo di aggiudicazione potrà avvenire, compatibilmente con la consegna e l'immissione in possesso dei beni oggetto del presente bando all'acquirente aggiudicatario, in massimo due rate di pari importo, entro 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione per la prima, entro 12 (dodici) mesi per la seconda, con detrazione della cauzione già versata al Comune, che verrà trattenuta e conguagliata con il pagamento dell'ultima rata;

\*\*\*\*\*

La presente determinazione comportando impegno di spesa sarà trasmessa al responsabile del servizio finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui all'art.183 del Tuel D.L.vo 267/2000 e diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151 comma 4 del medesimo Tuel 267/2000.

Letto e sottoscritto

**Responsabile del Settore**

**F.to DE ANGELIS STEFANO**

---

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs n. 267 del 18.08.20000.

**Resp.le Servizio Finanziario**

**F.to GUALDESI PAMELA**

---

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Prot. \_\_\_\_\_

Della su estesa determinazione viene iniziata oggi la Pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi.

Li,

**Titolare P.O. AA.GG.**

**F.to DE ANGELIS STEFANO**

---

---

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Sede comunale, li

**Responsabile del Settore**

**F.to DE ANGELIS STEFANO**

---

---