



COMUNE DI ESINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

DETERMINA N° 64/2025

In data 09/07/2025

**OGGETTO:AGGIUDICAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AUTORIMESSE
INTERRATE, DA REALIZZARSI NEL SOTTOSUOLO DEL PARCHEGGIO
PUBBLICO IN VIA A. MANZONI, NELL'AREA ANTISTANTE LA
PALESTRA COMUNALE – QUARTA ASTA PUBBLICA.**

VISTI gli artt. 107 e 109 del D. Lgs.18 agosto 2000, n. 267 che disciplinano gli adempimenti di competenza dei responsabili d'area e/o settore, nel limite delle attribuzioni delle unità organizzative a cui sono preposti, l'emanazione di tutti gli atti di gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

VISTO e richiamato il Decreto Sindacale n. 4 del 01/07/2025 con cui è stata attribuita al sottoscritto la responsabilità gestionale del settore Assetto del Territorio;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- **PREMESSO** che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 31/05/2023 dichiara immediatamente eseguibile, è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione DUP 2023-2025;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/05/2023 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025;

- **DATO ATTO** che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2023 è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo per l'intervento di realizzazione nuovo parcheggio coperto e opere connesse negli spazi prospicienti la palestra di via Manzoni;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 15/02/2023, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008;

- **VISTE**:

- A. la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 26/07/2023 inerente l'autorizzazione all'alienazione del diritto di superficie di n. 27 autorimesse interrata da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico sita in via A. Manzoni, nell'area antistante la palestra comunale, nella quale sono stati inseriti gli immobili in oggetto nel patrimonio disponibile dell'Ente ed è stata approvata la perizia di stima relativa alle n. 2 tipologie di autorimesse così indicate:
- Tipologia A: autorimessa (box) interrata (dal n. 1 al n. 15 e dal n. 17 al n. 27) di circa mq. 15,00 di superficie utile e circa mq. 16,20 di superficie commerciale – PREZZO A BASE D'ASTA € 15.590,40;
 - Tipologia B: autorimessa (box) interrata (n. 16) di circa mq. 27,30 di superficie utile e circa mq. 29,00 di superficie commerciale - PREZZO A BASE D'ASTA € 27.782,40;
- B. la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 in data 18/12/2024 con la quale sono state approvate modifiche ai criteri stabiliti con D.C.C. n. 26/2023 per l'alienazione del diritto di superficie delle autorimesse

interrate, in particolare estendendo la possibilità di partecipazione all'asta pubblica anche alle persone giuridiche, purché proprietarie di immobili nel territorio del Comune di Esine;

- PRESO ATTO:

- della prima asta pubblica già esperita, come da Determina U.T. a contrattare n. 01 del 02/01/2024 e Determina U.T. di aggiudicazione n. 11 del 06/02/2024, con la quale sono state assegnate n. 11 autorimesse, tutte ricadenti nella Tipologia "A";
- della seconda asta pubblica già esperita, come da Determina U.T. a contrattare n. 21 del 22/03/2024 e Determina U.T. di aggiudicazione n. 44 del 08/05/2024, con la quale è stata assegnata n. 1 autorimessa ricadente nella Tipologia "A";
- della terza asta pubblica già esperita, come da Determina U.T. a contrattare n. 116 del 20/12/2024 e Determina U.T. di aggiudicazione n. 12 del 29/01/2025, con la quale sono state assegnate n. 8 autorimesse ricadenti nella Tipologia "A" e l'unica autorimessa ricadente nella Tipologia "B";

- VISTO l'Avviso di Asta Pubblica in data 06/06/2025 approvato con Determina U.T. n. 54 del 06/06/2025, per la vendita del diritto di superficie di autorimesse interrate da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico sita in via A. Manzoni, nell'area antistante la palestra comunale, così individuate:

Tipologia A:

- N. 6 autorimesse (box) interrate (dal n. 13 al n. 15 e dal n. 17 al n. 27) di circa mq. 15,00 di superficie utile e circa mq. 16,20 di superficie commerciale, aventi un'altezza interna utile di m. 2,40;

- PRESO ATTO dell'avvenuta pubblicità dell'asta pubblica mediante affissione del bando di gara e relativo avviso all'albo pretorio on-line dal 06/06/2025 al 07/07/2025 oltre che sul sito internet istituzionale del Comune di Esine, sulle bacheche comunali e negli esercizi pubblici;

- VISTO che nella data prestabilita e precisamente il giorno 07/07/2025 alle ore 12.00, sono pervenute n. 6 buste contenenti la documentazione richiesta e l'offerta, così elencate:

Prot.	Data	Soggetto offerente
6484	26/06/2025	Gosio Daniela
6485	26/06/2025	Pestelli Pier Angelo
6532	27/06/2025	Ballarini Emanuela
6605	30/06/2025	Botticchio Alessandro
6620	30/06/2025	Finini Paolo
6828	07/07/2025	Tiberi Fabio

- PROCEDUTO a redigere il Verbale di Aggiudicazione in data 08/07/2025 con il quale è stata stabilita la graduatoria sotto riportata, in base a quanto stabilito nel bando di gara;
- VISTO il Regolamento di gestione del Patrimonio Comunale;
- VISTO il vigente regolamento comunale per l'alienazione di beni mobili ed immobili di proprietà del Comune di Esine, approvato con D.C.C. n. 04 del 23/03/2005;
- VISTO lo Statuto Comunale ed il Regolamento Comunale di Contabilità;
- VISTI il T.U. n. 267/2000, il D. Lgs. n. 165 del 30/03/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

DETERMINA

- 1 DI CONSIDERARE la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2 DI APPROVARE il verbale di aggiudicazione redatto in data 08/07/2025 per l'assegnazione in diritto di superficie di autorimesse interrate da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico sita in via A. Manzoni, nell'area antistante la palestra comunale, che è parte integrante e sostanziale della presente Determina se pur non materialmente allegato;

3 DI AGGIUDICARE l'asta pubblica ad offerte segrete ai sensi dell'articolo 73 lettera "c" del R.D. 827/1924 e s.m.i., relativamente alla vendita del diritto di superficie in oggetto, con la seguente graduatoria:

- proprietari NON residenti di unità immobiliari abitative site all'interno della Zona NS "Nuclei Storici":
TIPOLOGIA "A"

Ordine	Prot.	Data	Soggetto offerente	Indirizzo immobile	Importo Offerto
1	6485	26/06/2025	Pestelli Pier Angelo	Via Pisani n. 9	€ 17.001,99

- proprietari e/o residenti di unità immobiliari abitative situate esternamente alla Zona NS "Nuclei Storici":
TIPOLOGIA "A"

Ordine	Prot.	Data	Soggetto offerente	Indirizzo immobile	Importo Offerto
2	6484	26/06/2025	Gosio Daniela	Via Leutelmonte n. 17/B	€ 17.001,99
3	6605	30/06/2025	Botticchio Alessandro	Via Faede n. 7	€ 16.500,00
4	6620	30/06/2025	Finini Paolo	Via Patrioti n. 8	€ 16.000,00
5	6532	27/06/2025	Ballarini Emanuela	Via Fiamme Verdi n. 9/B3	€ 15.600,00
6	6828	07/07/2025	Tiberi Fabio	Via Civitanova Marche n.11/B	€ 15.600,00

- 3 DI DARE ATTO che la graduatoria relativamente alle posizioni n. 5 e 6 (parità di offerta) è stata stabilita mediante sorteggio ai sensi dell'art. 11 del bando citato, alla presenza di più testimoni;
- 4 DI PROVVEDERE alla predisposizione e sottoscrizione del contratto preliminare di promessa di vendita che dovrà contenere espressa delega al Comune da parte di chi acquisirà gli immobili, al fine di realizzare un regolamento di condominio e redazione dei millesimi di proprietà, l'assegnatario di ogni immobile deve provvedere al pagamento del 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita aggiudicato, tenuto conto della cauzione rilasciata in gara a titolo di anticipo sul prezzo di vendita, oltre alle spese per la registrazione di tale atto;
- 5 DI STABILIRE che l'atto di vendita del diritto di superficie degli immobili aggiudicati, una volta realizzati con i termini che saranno indicati nel contratto preliminare di promessa di vendita, verrà sottoscritto al completamento delle opere con versamento della restante quota a saldo, oltre alle spese per la registrazione e trascrizione dell'atto;
- 6 DI DISPORRE la pubblicazione della presente per 15 giorni consecutivi all'Albo on-line del Comune di Esine;
- 7 DI DARE ATTO ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 241/90, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro e non oltre 60 (sessanta) giorni, ovvero ricorso straordinario avanti il Capo dello Stato entro 120 (centoventi) giorni.

Dalla Residenza Municipale, li 09 luglio 2025.

Il Responsabile dell'Area Tecnica e del Procedimento

Geom. Pellegrini Riccardo

(Documento firmato digitalmente)

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica comunale, visti gli atti d'ufficio, visto lo statuto comunale,

ATTESTA

che la presente Determina è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della L. 18.06.2009 n° 69).

f.to IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Geom. Pellegrini Riccardo)