



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Vittoria, 1 - 25050 VIONE (BS)

Tel. 0364/94131-906154 - PEC protocollo@pec.comune.vione.bs.it

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

DETERMINAZIONE N. 54 DEL 05 AGOSTO 2026

OGGETTO:	Presa d'atto della rinuncia all'acquisto dei terreni edificabili di proprietà comunale siti in Via Tres - Lotto B - aggiudicati alla Società E. 90 S.r.l. con sede in Alzano Lombardo (BG). Incameramento della caparra confirmatoria e conseguente risoluzione del rapporto contrattuale.
-----------------	--

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

RICHIAMATI:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 11 in data 02.04.2016, divenuta esecutiva ai sensi di Legge;
- il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi approvato ai sensi della Legge 15 maggio 1997, n. 127, della Legge 16 giugno 1998, n. 191, del D.Lgs. 03 febbraio 1993, n. 29 come modificato dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 80, il cui ultimo aggiornamento è avvenuto con deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 23.12.2020, dichiarata immediatamente esecutiva;
- il Decreto n. 128 in data 20.06.2024 con il quale il Sindaco ha proceduto alla nomina del Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo con decorrenza dalla predetta data e sino al termine del mandato amministrativo;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 05 del 28.02.2026, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, con la quale si è proceduto all'approvazione del Bilancio di Previsione 2026-2028;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 28.02.2026, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2026;

DATO ATTO che il Comune di Vione è proprietario, a seguito dello scioglimento degli Enti Comunali di Assistenza avvenuto nel 1978 (atto di ricognizione della consistenza patrimoniale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24.03.1979) ed a seguito dell'estinzione delle II.PP.A.B. "Patti Perotti", "Legato Cresceri Tommaso" e "Legato Riva Domenico" avvenuto nel 2002 (verbale di consegna del patrimonio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 13.09.2002), di n. 6 terreni siti in Via Tres e censiti nel N.C.T.R. del Comune di Vione come segue:

- Fg. 24 mappale 142;
- Fg. 24 mappale 145;
- Fg. 24 mappale 215;
- Fg. 24 mappale 218;
- Fg. 24 mappale 219;
- Fg. 24 mappale 221;

CONSIDERATO che tali immobili risultano interamente ricompresi nell'Ambito di Trasformazione "AdT 4" del vigente Piano di Governo del Territorio, il quale prevede i seguenti obiettivi generali:

- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, a completamento del tessuto urbano consolidato;
- il miglioramento della viabilità di Via Tres;
- la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Tres a servizio dei nuovi fabbricati residenziali;

DATO ATTO che gli interventi edilizi ammessi nel predetto Ambito di Trasformazione trovano attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi o con Permesso di Costruire Convenzionato, secondo le divisioni dei comparti cartografati come di seguito elencati:

- AdT 4a (mappali 142-215-218) con Volume urbanistico realizzabile pari a 1.000,00 mc;
- AdT 4b (mappali 145-219) con Volume urbanistico realizzabile pari a 900,00 mc;
- AdT 4c (mappale 221) con Volume urbanistico realizzabile pari a 700,00 mc;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale ha verificato che i terreni in questione non sono affittati a terzi né risultano strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e, pertanto, sono suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 05 in data 28.02.2025 avente per oggetto "Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) - Periodo 2025/2027 (art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)" con la quale, nell'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, sono stati ricompresi i terreni di che trattasi;

RICHIAMATA la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 in data 21.10.2025, esecutiva ai sensi di Legge, con la quale è stata approvata la perizia di stima dei terreni edificabili, sono stati stabiliti i prezzi a base d'asta dei singoli comparti e sono stati indicati gli indirizzi operativi circa la procedura di vendita;

DATO ATTO che la predetta deliberazione demandava al Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo gli adempimenti connessi all'avvio della procedura per l'alienazione degli immobili;

RICHIAMATA la propria determinazione n. 106 in data 18.12.2025 con la quale si è provveduto ad approvare lo schema di avviso pubblico ed i relativi allegati;

CONSIDERATO che in data 23.12.2025 prot. n. 8681 è stato emesso l'avviso d'asta pubblica per la vendita dei terreni in oggetto, con pubblicazione del medesimo all'albo pretorio on-line, sul sito istituzionale del Comune di Vione, sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Serie Avvisi e Concorsi n. 53 del 31.12.2025) e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (5ª Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 148 del 29.12.2025);

VISTA la successiva propria determinazione n. 24 in data 01.04.2026 con la quale è stato approvato il verbale d'asta pubblica ed è stata disposta l'aggiudicazione definitiva del Lotto B (mappali 145-219) in favore della Società E. 90 S.r.l. con sede in Alzano Lombardo (BG) per il prezzo offerto di € 233.000,00, prendendo altresì atto che i Lotti A e C erano risultati deserti;

PRESO ATTO che in sede di gara la Società E. 90 S.r.l. ha presentato un assegno circolare non trasferibile dell'importo di € 19.500,00, pari al 10% del prezzo a base d'asta del Lotto B, quale deposito cauzionale; detta somma è stata acquisita dal Comune ed è stata qualificata, ai sensi dell'avviso d'asta e della determinazione n. 24 del 01.04.2026, quale caparra confirmatoria e acconto sul prezzo di aggiudicazione;

RICHIAMATA la nota prot. n. 1253 in data 02.04.2026 con la quale è stata comunicata alla Società E. 90 S.r.l. l'aggiudicazione definitiva del Lotto B ed è stato richiesto:

- il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, pari ad € 213.500,00, entro il 31.05.2026 (60 giorni dall'aggiudicazione definitiva) o, qualora la sottoscrizione dell'atto di compravendita avvenga prima di tale data, entro la stipula del medesimo;
- il rimborso delle spese di pubblicità del bando;
- la comunicazione del nominativo del Notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita;

DATO ATTO che, a seguito di richiesta motivata da parte del soggetto aggiudicatario, con nota prot. n. 1883 del 28.05.2026 il termine per il versamento del saldo è stato successivamente prorogato di 45 giorni e, pertanto, fino al 15.07.2026;

CONSIDERATO che, non avendo la Società E. 90 S.r.l. provveduto al versamento del saldo entro il predetto termine, con nota prot. n. 2572 in data 18.07.2026 è stata trasmessa via PEC alla medesima formale diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile, assegnando un ulteriore termine di 15 giorni dal ricevimento della diffida per provvedere al pagamento di quanto dovuto;

PRESO ATTO che, decorso infruttuosamente in data 02.08.2026 anche l'ulteriore termine assegnato con la diffida ad adempiere, la Società E. 90 S.r.l., con nota via PEC acquisita al prot. n. 2757 del 04.08.2026, ha comunicato formalmente la propria rinuncia all'acquisto dei terreni comunali, siti in Via Tres, costituenti il Lotto B (mappali 145-219);

DATO ATTO che:

- l'avviso d'asta pubblica e la successiva propria determinazione di aggiudicazione definitiva n. 24 del 01.04.2026 disciplinavano espressamente le conseguenze del mancato pagamento del saldo, prevedendo, dopo l'inutile decorso del termine assegnato con la diffida ad adempiere, la trattenuta



della cauzione versata dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile e la risoluzione del rapporto;

- non sussistono i presupposti per procedere alla restituzione della predetta somma, in ragione dell'inadempimento dell'aggiudicatario e delle conseguenze espressamente previste dagli atti della procedura;
- il mancato pagamento del saldo entro i termini stabiliti, anche a seguito della formale diffida ad adempiere, integra un inadempimento agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione definitiva e dalle condizioni della procedura di alienazione;
- la successiva comunicazione della Società, con la quale viene formalizzata la rinuncia all'acquisto, costituisce ulteriore conferma della volontà dell'aggiudicatario di non procedere all'adempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione, intervenendo successivamente all'inutile decorso del termine assegnato con la diffida ad adempiere;
- ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, in caso di inadempimento della parte che ha dato la caparra, l'altra parte può recedere dal contratto ritenendo la caparra;
- nel caso in esame, la facoltà di trattenere la caparra e le conseguenze dell'inadempimento risultano inoltre espressamente previste dalla lex specialis della procedura di alienazione e dalla determinazione di aggiudicazione definitiva n. 24 del 01.04.2026;
- occorre pertanto formalizzare la presa d'atto della rinuncia comunicata dalla Società, dando atto del mancato perfezionamento della compravendita e disponendo l'incameramento definitivo della caparra confirmatoria di € 19.500,00;

RITENUTO che:

- sussistano i presupposti per prendere formalmente atto della rinuncia all'acquisto comunicata dalla Società E. 90 S.r.l.;
- il mancato pagamento del saldo entro i termini assegnati costituisce inadempimento degli obblighi posti a carico dell'aggiudicatario;
- l'incameramento della caparra confirmatoria di € 19.500,00 sia conforme alle condizioni dell'avviso d'asta pubblica, alla propria determinazione di aggiudicazione definitiva n. 24 del 01.04.2026 e alla disciplina civilistica applicabile;
- il venir meno dell'aggiudicazione in relazione al Lotto B comporta, per l'Amministrazione Comunale, la possibilità di procedere ad un nuovo esperimento di gara secondo le modalità che saranno successivamente stabilite;

VISTI:

- il R.D. n. 827 del 23.05.1924 recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e successive modifiche ed integrazioni;
- il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 27.07.2012;
- il Codice Civile e, in particolare, gli artt. 1385 e 1454;

RICHIAMATO il visto di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Economico e Finanziario ai sensi dell'art. 151, comma 4, dell'art. 153, comma 5, e dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

D E T E R M I N A

1) PRENDERE ATTO, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, della formale rinuncia all'acquisto dei terreni costituenti il Lotto B dell'asta pubblica per la vendita dei terreni edificabili di proprietà comunale siti in Via Tres, comunicata via PEC dalla Società E. 90 S.r.l. con sede in Alzano Lombardo (BG) ed acquisita al prot. n. 2757 del 04.08.2026;

2) DARE ATTO che:

- il Lotto B è costituito dai terreni censiti al N.C.T.R. del Comune di Vione al Foglio 24, mappali 145 e 219, ricompresi nell'Ambito di Trasformazione AdT 4b del vigente Piano di Governo del Territorio, per i quali era previsto un volume urbanistico realizzabile pari a 900,00 mc;
- la Società E. 90 S.r.l. era risultata aggiudicatario definitiva del Lotto B, con propria determinazione n. 24 del 01.04.2026, per il prezzo complessivo offerto di € 233.000,00;
- la Società ha versato in sede di gara l'importo di € 19.500,00 quale deposito cauzionale, successivamente incamerato quale caparra confirmatoria e acconto sul prezzo di aggiudicazione;
- la Società non ha provveduto al versamento del saldo di € 213.500,00 entro il termine prorogato del 15.07.2026, né entro l'ulteriore termine assegnato con la diffida ad adempiere trasmessa con nota prot. n. 2572 in data 18.07.2026;

- 3) **DARE ATTO** che, per effetto dell'inutile decorso del termine validamente assegnato con la diffida ad adempiere, il rapporto relativo all'aggiudicazione del Lotto B è risolto di diritto per fatto imputabile all'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'avviso d'asta pubblica e dalla determinazione n. 24 del 01.04.2026;
- 4) **DISPORRE**, in conformità a quanto espressamente previsto dall'avviso d'asta pubblica e dalla determinazione di aggiudicazione definitiva n. 24 del 01.04.2026, nonché ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, l'incameramento definitivo della somma di € 19.500,00 versata dalla Società E. 90 S.r.l. a titolo di caparra confirmatoria;
- 5) **DARE ATTO** che i terreni costituenti il Lotto B rimangono nella piena disponibilità del Comune di Vione, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti necessari per l'eventuale nuova alienazione dei medesimi;
- 6) **TRASMETTERE** copia della presente determinazione alla Società E. 90 S.r.l. e, per gli adempimenti di competenza, al Servizio Economico e Finanziario;
- 7) **DARE ATTO** ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il seguente atto amministrativo illegittimo e venga dal seguente direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Sezione di Brescia, entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on-line o, in alternativa, al Capo dello Stato entro 120 giorni;
- 8) **COPIA** della presente viene trasmessa al Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 183 - comma 8 - del D.Lgs. 267/2000 ed al Segretario Comunale, al Sindaco ed al Messo Comunale ai sensi dell'art. 26 del vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;
- 9) **ATTESTARE**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa - contabile di cui all'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Responsabile del Servizio.

OTACIRACMI OIRANOISNUFJI
- SVIPI OISINIS7 -



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO E MANUTENTIVO

Ing. Testini Mauro

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio Economico e Finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e del relativo Regolamento sui controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, rilascia **PARERE FAVOREVOLE**.

Vione, lì 05.08.2026



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO E FINANZIARIO

Angela Chiappini

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ del Registro delle pubblicazioni

La presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line presente sul sito web del Comune di Vione per 15 giorni consecutivi

dal 27 AGO. 2026

al 11 SET. 2026

Vione, lì 27 AGO. 2026



IL FUNZIONARIO INCARICATO
IL FUNZIONARIO INCARICATO

Fabrizio Riva