



COMUNE DI BERZO DEMO

Provincia di Brescia

COPIA

ATTO DI DETERMINAZIONE NR 3 DEL 18/01/2024

Servizio: AREA TECNICA
Ufficio: Servizio Tecnico Manutentivo
Responsabile: Simone Rivetta

Oggetto :

GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ DELL'AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BERZO DEMO, SITA IN LOCALITÀ "FORNO ALLIONE" ED IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 33 MAPPALE 31 - PRESA D'ATTO GARA DESERTA

IL RESPONSABILE DEL AREA TECNICA

RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio comunale, n.55 del 18.12.2023 ad oggetto “Bilancio di previsione finanziario 2024/2026: approvazione ai sensi dell’art. 151 del D.lgs. n. 267/2000 e dell’art. 10 del D.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.”;
- la deliberazione del Consiglio comunale, n.56 del 18.12.2023 ad oggetto “Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all’art. 170, comma 1, D.lgs. n. 267/2000 – periodo 2024/2026: approvazione.”;
- la deliberazione della Giunta Comunale, n.1 del 4.1.2024 avente per oggetto “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l’esercizio finanziario 2024.2026 e individuazione del Responsabile di servizio”;
- il regolamento di contabilità dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 22.11.2014;

RAMMENTATO che con decreto sindacale n.25 prot.7377/2023 del 29.12.2023 lo scrivente è stato nominato Responsabile dell’Area Tecnica;

PREMESSO che il Comune di Berzo Demo è titolare del diritto di nuda proprietà dell’area ubicata nel territorio comunale e censuario di Berzo Demo in Loc. “Forno Allione”, identificata catastalmente al foglio 33 mappale 348, consistenza mq. 3.985;

ATTESO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 5.11.2004 il Comune di Berzo Demo adottava il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P), ai sensi dell’art.27 della L. n.865/1971 del 22.10.1971, da attuarsi nella Località “Forno Allione”;
- il Comune di Berzo Demo, a seguire, procedeva all’acquisto delle aree destinate all’attuazione del P.I.P., tra cui in particolare, come risultata da contratto di compravendita Rep.n.5/2005 del 16.4.2005, l’area già identificata catastalmente al mappale n.149 del foglio 33 del NCT del Comune;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 3.3.2006 veniva approvato lo schema di bando per l’assegnazione dei lotti nell’area industriale del P.I.P. di Forno Allione;
- tra gli altri lotti costituenti il P.I.P., per quanto qui d’interesse, con determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n.31 del 4.8.2006 veniva formalmente assegnato alla ditta “Holtz Albertani S.p.A”, ditta con allora sede in Sello (Bs) in Via Nazionale n.43, il lotto c.d. “A1/1 – A1/2 – A1/3 – A1/4” costituito dal mappale n.303 del foglio n.33, derivante dal mappale n.149 del medesimo foglio;

DATO ATTO CHE:

- con Contratto Rep. n.1/2007 sottoscritto in data 12.10.2007 avente ad oggetto “*Contratto per la concessione del diritto di superficie nell’area P.I.P. in Località Forno Allione*” il Comune provvedeva alla formalizzazione della cessione del diritto di superficie sul lotto c.d. “A1/1 – A1/2 – A1/3 – A1/4” all’interno dell’area P.I.P. di Forno Allione e identificato catastalmente al Catasto Terreni con il mappale n.303 del foglio 33, in favore della ditta assegnataria “Holtz Albertani S.p.A”;
- all’interno di detto Contratto per la concessione del diritto di superficie, e più precisamente all’art.11, è previsto che “*agli assegnatari dei lotti l’Amministrazione Comunale riconosce il diritto di prelazione nell’eventuale caso di decisione unilaterale da parte dell’Amministrazione Comunale a procedere alla successiva cessione della nuda proprietà, che avverrà tramite procedura ad evidenza pubblica sulla base dei prezzi di mercato vigenti*”;

RAMMENTATO che con deliberazione del Commissario Straordinario coi poteri del Consiglio Comunale n.63 del 16.12.2022 veniva approvato il “Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell’art.58 del D.L. n.112/2008 convertito con L. n.133/2008 – anni 2023/25” all’interno del quale il diritto di nuda proprietà del mappale n.348 del foglio n.33 qui oggetto d’interesse veniva ricondotto al patrimonio disponibile dell’Ente e, pertanto, inserito all’interno del novero dei beni patrimoniali alienabili;

RAMMENTATO CHE:

- il Regio Decreto n.2240 del 1923 reca come “*i contratti dai quali derivi un’entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del*

contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità di trattativa privata”;

- non è stata introdotta nell'ordinamento alcuna norma che consenta l'alienazione diretta della nuda proprietà al concessionario nel caso dei P.I.P., normati dalla ex L. n.865/1971, e pertanto non sussistono particolari ragioni per derogare all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica;
- anche nel summenzionato contratto Rep. n.1/2007 di cessione del diritto di superficie viene fatto esplicito riferimento alla procedura a cui ricorrere per l'eventuale cessione della nuda proprietà ovvero “*tramite procedura ad evidenza pubblica*”, riconoscendo nel contempo il diritto di prelazione in favore dell'attuale soggetto titolare del diritto di superficie;
- il diritto di prelazione potrà essere esercitato dal concessionario del diritto di prelazione a parità di condizioni contrattuali rispetto al miglior prezzo offerto - se pervenuto - in sede di gara dagli operatori partecipanti alla procedura e, nel caso non pervengano offerte, l'immobile potrà essere ceduto al concessionario al prezzo posto a base d'asta della procedura;

TENUTO CONTO CHE:

- tra gli altri, anche all'art.11 del Contratto di cessione del diritto di superficie richiamato nei punti precedenti viene disposto come la procedura ad evidenza pubblica per la cessione della nuda proprietà debba essere procedura da una precipua determinazione del prezzo da porre a base di gara “*sulla base dei prezzi di mercato vigenti*” per beni aventi le medesime caratteristiche e da individuarsi mediante apposita perizia di stima redatta da abilitato professionista;
- con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.141 del 5.12.2023 veniva affidato l'incarico professionale al Geom. Pietro Moreschi, C.F. MRSPTR95E27B157O professionista abilitato con studio in Malonno (Bs) in Via B. Polonioli n.16 e P.IVA 03998720985, per la redazione di precipua perizia di stima in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato per l'alienazione del diritto di nuda proprietà del mappale n.348 del foglio n.33, al fine di adeguare all'attualità il prezzo di cessione stabilito dalla relazione di stima redatta in data 17.9.2013;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.147 del 7.12.2023 veniva approvata la relazione di stima redatta dal Geom. Pietro Moreschi, acclarata al protocollo comunale n.6902.2023 del 6.12.2023, dalla quale si evince quale più probabile valore di mercato per l'alienazione del diritto di nuda proprietà del mappale in oggetto quello determinato in € 30,09 al metro quadrato;

PRESO ATTO che con Deliberazione n.60 del 7.12.2023 la Giunta Comunale formulava la propria volontà di addivenire alla concreta e integrale attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P) di “Forno Allione”, per ora da attuarsi mediante l'alienazione del diritto di nuda proprietà del mappale n.348 del foglio n.33, determinando precipui criteri per lo svolgimento della relativa procedura ad evidenza pubblica, come di seguito rappresentato:

- gli operatori ammissibili alla procedura dovranno possedere i medesimi requisiti a suo tempo richiesti nell'originario bando di assegnazione dei lotti del P.I.P approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 3.3.2006;
- alla ditta “Holtz Albertani S.p.A.” ditta con sede in Berzo Demo (Bs), Loc. Forno Allione s.n.c, P.IVA 02707050981, in qualità di soggetto titolare del diritto di superficie sull'area oggetto del presente provvedimento, è riconosciuto il diritto di prelazione così come definito all'art.11 del Contratto di Cessione del diritto di superficie, Rep.1/2007;
- il prezzo da porre a base di gara per l'alienazione del diritto di nuda proprietà è quello determinato dal Geom. Pietro Moreschi in precipua ed aggiornata perizia di stima e pari ad € 30,09 al metro quadrato;

PRESO ATTO che nella suddetta deliberazione veniva dato specifico indirizzo al sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica in ordine all'adozione degli adempimenti necessari all'indizione di gara;

ATTESO CHE:

- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.149 del 19.12.2023 veniva indetta apposita gara ad evidenza pubblica per l'alienazione del diritto di nuda proprietà dell'area di proprietà del Comune di Berzo Demo, sita in Località “Forno Allione” ed identificata catastalmente al foglio 33 mappale 31, a tal fine approvando lo schema di bando pubblico ed i relativi allegati;
- in data 20.12.2023 con prot.7188/2023 veniva pubblicato idoneo avviso pubblico, ed i relativi allegati, recante i termini per la partecipazione all'asta pubblica;

DATO ATTO CHE:

- il termine per la presentazione delle offerte, come evidenziato nel summenzionato avviso, veniva fissato nel giorno 29 dicembre 2023 alle ore 12:00;
- alla scadenza dell'avviso di gara non risulta essere pervenuta al protocollo comunale alcuna offerta per l'acquisto del diritto di nuda proprietà dell'area di che trattasi;

RITENUTO, pertanto, di prendere formalmente atto dell'esito della gara per l'alienazione del diritto di nuda proprietà dell'area di proprietà del Comune di Berzo Demo, sita in Località "Forno Allione" ed identificata catastalmente al foglio 33 mappale 31 indetta con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.149 del 19.12.2023, nella quale nessuna offerta risulta essere pervenuta al protocollo comunale, demandando alla Giunta Comunale l'adozione di ogni altro provvedimento in relazione alla materia di che trattasi;

ATTESTATO che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

ACCERTATA la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto, ai fini del controllo di cui all'articolo 147bis del D.Lgs 267/2000, come introdotto dal D.L. n.174 del 10.10.2012, in coerenza con il regolamento dei controlli interni approvato con delibera di consiglio comunale n.2 del 18.01.2013;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile, espresso ai sensi degli articoli 49.1 e 147-bis del D.Lgs. del 18.8.2000 n.267 e ss.mm.ii.;

con la presente

DETERMINA

1. **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di prendere formalmente atto** dell'esito della gara per l'alienazione del diritto di nuda proprietà dell'area di proprietà del Comune di Berzo Demo, sita in Località "Forno Allione" ed identificata catastalmente al foglio 33 mappale 31 indetta con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.149 del 19.12.2023, nella quale nessuna offerta risulta essere pervenuta al protocollo comunale, demandando alla Giunta Comunale l'adozione di ogni altro provvedimento in relazione alla materia di che trattasi;
3. **di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 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;
4. **di dare atto**, ai sensi dell'articolo 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo regionale (TAR)-Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione all'albo pretorio;
5. **di disporre** la pubblicazione del presente atto di determinazione all'albo pretorio del Comune di Berzo Demo per quindici giorni consecutivi, nonché nell'apposta sezione dell'amministrazione trasparente ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. n.36/2023;
6. **di inviare** la presente, per competenza, all'ufficio ragioneria dell'Ente ed alla Giunta Comunale;

Il Responsabile
F.to Simone Rivetta

Visto si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della determinazione di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 147/bis, comma 1, e dell'art. 183, comma 7, del T. U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

I M P E G N I D I S P E S A

I M P E G N O	E S.	C A P.	D E S C R I Z I O N E	I M P O R T O

Osservazioni:

Data visto di regolarità contabile - esecutività: 18/01/2024

Responsabile Servizio Finanziario
F.to Massimo Maffessoli

Publicata all'Albo Pretorio del Comune dal 19/01/2024 al 03/02/2024 nel sito informatico di questo comune (Art. 32, c. 1, della legge 18.06.2009, n. 69)

Il Responsabile Delle Pubblicazioni
F.to Bonomelli Giovanni

Copia per albo
Berzo Demo, 19/01/2024

Il Responsabile Del Servizio Tecnico
Manutentivo E Patrimoni
Simone Rivetta