



COMUNE DI BERZO DEMO

Provincia di Brescia

ATTO DI DETERMINAZIONE NR 149 DEL 20/12/2023

Servizio: AREA TECNICA
Ufficio: Servizio Lavori Pubblici
Responsabile: Dott. Matteo Tonsi

Oggetto :

INDIZIONE DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ DELL'AREA SITA IN LOCALITÀ FORNO ALLIONE E CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL FOGLIO 33 MAPPALE 348 – I ESPERIMENTO.

IL RESPONSABILE DEL AREA TECNICA

RICHIAMATI:

- la delibera del Commissario Straordinario, avente i poteri del Consiglio Comunale, n.64 del 16.12.2022 ad oggetto “Approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2023.2025 e nota di aggiornamento del documento unico di programmazione”;
- la deliberazione del Commissario Straordinario, avente i poteri della Giunta Comunale, n.70 del 30.12.2022 avente per oggetto “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l’esercizio finanziario 2023.2025 e individuazione dei 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.7 prot. 3142 del 30.5.2023 lo scrivente è stato nominato, tra gli altri, 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 precisa 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 precisa 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 precisi 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 precisa ed aggiornata perizia di stima e pari ad € 30,09 al metro quadrato;

RAVVISATA pertanto la necessità di addivenire all'indirizzo avanzato dall'Amministrazione Comunale mediante la predisposizione dei documenti di gara e relativi allegati necessari al fine dell'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione del diritto di nuda proprietà dell'area identificata catastalmente al foglio 33 mappale 348;

VISTO lo schema di bando ad evidenza pubblica ed i relativi allegati finalizzati ad individuare il soggetto a cui cedere il diritto di nuda proprietà dell'area oggetto del presente provvedimento, allegati alla presente a costituirne parte integrante e sostanziale, e ritenuti rispondenti alle finalità ed ai criteri avanzati dall'Amministrazione comunale;

RITENUTO, per tutto quanto espresso in premessa narrativa, di indire 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 34, consistenza mq. 3.985, approvando

precipuo schema di bando pubblico e relativi allegati, acclusi alla presente a costituirne parte integrante e sostanziale;

RICONOSCIUTA la propria competenza ai sensi degli artt.107 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000;

ATTESTATO che il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuna 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;

VALUTATO positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, c. 1 del TUEL 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 5, c.4 del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli;

DATO ATTO che il presente provvedimento diviene esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, da parte del responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs 267/2000;

con la presente

DETERMINA

1. **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di indire** 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 34, consistenza mq. 3.985, a tal fine approvando precipuo schema di bando pubblico e relativi allegati, acclusi alla presente a costituirne parte integrante e sostanziale;
3. **di disporre** la pubblicazione del presente avviso e della relativa documentazione sul sito del Comune, sulle bacheche comunali e mediante diffusione sui canali social dell'Ente;
4. **di stabilire** che con seguente atto di determinazione si procederà alla costituzione di apposita commissione di gara, previa verifica di non sussistenza di cause di incompatibilità in capo ai soggetti medesimi;
5. **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;
6. **di dare atto** che la presente determinazione diviene esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
7. **di dare atto** altresì, 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;
8. **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.

Il Responsabile
F.to Dott. Matteo Tonsi

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.

IMPEGNI DI SPESA

IMPEGNO	ES.	CAP.	DESCRIZIONE	IMPORTO

ACCERTAMENTO D'ENTRATA

RISORSA	ES.	CAP.	DESCRIZIONE	IMPORTO

Osservazioni:

Data visto di regolarità contabile - esecutività: 20/12/2023

Responsabile Servizio Finanziario
F.to Massimo Maffessoli

Publicata all'Albo Pretorio del Comune dal 20/12/2023 al 04/01/2024 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, 20/12/2023

Il Responsabile Del Servizio Tecnico
Manutentivo E Patrimoni
Dott. Matteo Tonsi