



COMUNE DI BERZO DEMO

PROVINCIA DI BRESCIA

COPIA

CODICE ENTE 16017

DELIBERAZIONE N° 60 del 07/12/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI CRITERI PER L'ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ DELL'AREA SITA IN LOCALITÀ FORNO ALLIONE E CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL FOGLIO 33 MAPPALE 348 E FORMULAZIONE INDIRIZZO AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA PER L'AVVIO DELLA RELATIVA PROCEDURA DI GARA.

L'anno duemilaventitre, addì sette del mese di Dicembre con inizio alle ore 11:30, presso la sede del Municipio di piazza Donatori di Sangue n.1, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione comunale e provinciale, si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra partecipano i seguenti assessori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>
BERNARDI GIOVAN BATTISTA	Sindaco	SI
BERNARDI GIOVANNI PIETRO	Vice Sindaco e Assessore	SI
BOTTANELLI STELLA	Assessore	NO

PRESENTI: 2

ASSENTI: 1

Assiste l'adunanza – con funzioni consultive e referenti – Il Segretario Comunale Dott. Matteo Tonsi che, eseguito il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Giovan Battista Bernardi, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI CRITERI PER L'ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ DELL'AREA SITA IN LOCALITÀ FORNO ALLIONE E CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL FOGLIO 33 MAPPALE 348 E FORMULAZIONE INDIRIZZO AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA PER L'AVVIO DELLA RELATIVA PROCEDURA DI GARA.

LA GIUNTA COMUNALE

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 Sellero (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;

CONSIDERATO che è volontà dell'Amministrazione - anche avuto riguardo all'interesse informalmente manifestato dall'attuale assegnatario del diritto di superficie - procedere alla concreta e integrale attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P) di "Forno Allione", da concretizzarsi, al momento, mediante l'alienazione del diritto di nuda proprietà del mappale n.348 del foglio n.33, nel rispetto della normativa vigente, al fine di favorire lo sviluppo industriale dell'area rilevando i benefici occupazionali, sociali ed economici conseguenti per la comunità;

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;

RAVVISATA pertanto la necessità di procedere all'individuazione della controparte negoziale mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica, a tutela dell'interesse pubblico al miglior utilizzo del bene, della concorrenza e del mercato;

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;

RITENUTO, per tutto quanto espresso in premessa narrativa, di procedere 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 consistenza mq. 3.985, 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;

RITENUTO, al contempo, di formulare specifico indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica in ordine all'adozione di tutti gli adempimenti necessari e conseguenti allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica in oggetto, mediante la predisposizione della documentazione di gara;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole agli atti depositato, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 dal Responsabile di Servizio, in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole agli atti depositato, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 dal Responsabile di Servizio, in ordine alla regolarità contabile;

con voti unanimi espressi nelle forme di legge dai presenti

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. di procedere 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 consistenza mq. 3.985, 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;
3. di fornire specifico indirizzo al Responsabile dell’Area Tecnica in ordine all’adozione di tutti gli adempimenti necessari e conseguenti allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica in oggetto, mediante la predisposizione della documentazione di gara;
4. di dare atto, ai sensi dell’articolo 3 della Legge 7 agosto 1990 n.241 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 deliberazione all’albo pretorio del Comune di Berzo Demo per quindici giorni consecutivi;
6. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, co.4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to Giovan Battista Bernardi

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Matteo Tonsi

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(Art.125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si da atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi 21/12/2023 giorno di pubblicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Matteo Tonsi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*Art. 32, c. 1, della legge 18.06.2009, n. 69-Art. 124, c. 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267*).

Li, 21/12/2023

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Matteo Tonsi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione:

x è stata dichiarata immediatamente eseguibile (*articolo 134, comma 4, D.Lgs.267/2000*)

è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (*articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000*).

Li, 21/12/2023

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Matteo Tonsi

Copia per albo

Berzo Demo, 21/12/2023

Il Segretario Comunale
Dott. Matteo Tonsi