



COMUNE di CASTREZZATO

(Provincia di Brescia)

DETERMINAZIONE N. 289
Data 24/09/2025

Oggetto : ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025 - UNITA' IMMOBILIARE SITA IN FALCONE E BORSELLINO SNC; AVVIO DELLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE COME DA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 98 DEL 17/09/2025

IL RESPONSABILE DELL' UNITA' ORGANIZZATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

RICHIAMATI:

- il decreto del Sindaco del Comune di Castrezzato n. 7 del 14/06/2024, di nomina a Responsabile dell'Unità Organizzativa Urbanistica ed Edilizia;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 21/01/2025 "Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2025/2027";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21/01/2025 "Esame ed approvazione bilancio di previsione esercizio finanziario 2025/2027, armonizzato ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 e relativi allegati";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 21/01/2025 "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027" e seguenti variazioni;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di funzioni e responsabilità della dirigenza;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 04/05/2023 il Comune di Castrezzato stabiliva di acquisire in retrocessione dalla signora Festa Nadia il diritto di superficie relativo all'area di cui al Comune Censuario di Castrezzato, Foglio 2 particella 545, sulla quale risultano eretti dei fabbricati non accatastati ancorché già oggetto di Concessione edilizia e di collaudo statico al fine di divenirne pieno proprietario, come meglio espresso nella medesima Deliberazione, approvando contestualmente la perizia redatta dall'arch. Luigi Rampinelli in merito al valore di quanto costituito soprassuolo, al netto dei deprezzamenti del caso;
 - con Atto di retrocessione conseguente a risoluzione rogato dal Notaio Francesca Capaldo in data 20/09/2023, registrato il 26/09/2023 al n. 44191 serie 1T e trascritto a Brescia il 27/09/2023 al n. 41893 R.G. e al n. 28922 R.P. il Comune di Castrezzato diveniva pieno proprietario dell'area di cui al Comune Censuario di Castrezzato, Foglio 2 particella 545 e dei manufatti su di essa insistenti ancorché non accatastati, meglio descritti nella perizia a firma dell'arch. Luigi Rampinelli;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 21/01/2025 il cespite in oggetto veniva inserito tra gli immobili da alienare alle condizioni economiche ivi meglio espresse;
 - Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 17/09/2025 veniva approvata la seguente documentazione:
- **Avviso di alienazione**

- **Bando di alienazione**
- Allegato A - Domanda di partecipazione
- Allegato B - Dichiarazione aggiuntiva di procura speciale
- Allegato C - Dichiarazione di avvenuto sopralluogo
- Allegato D – Modulo offerta economica
- Allegato E – Perizia Rampinelli

VISTO il Regolamento per l'alienazione dei beni di proprietà comunale di cui alla Del. C. C. n. 35 del 10/09/2012 il quale prevede che per cespiti di valore superiore ad € 150.000,00 la procedura per l'alienazione debba essere l'ASTA PUBBLICA art. 73 comma 1c) RD 827/1924;

PRESO ATTO di quanto disposto entro la Deliberazione di Giunta Comunale n. 98/2025 ed inteso dare luogo alla alienazione del cespite in oggetto;

STABILITI gli elementi essenziali del contratto come segue:

Tipologia di contratto:

Alienazione di piena proprietà di beni immobili – area e manufatti in corso di edificazione - con offerte a rialzo in asta pubblica di cui all'art. 73 comma 1c) del Regio Decreto 827/1924.

Identificazione degli immobili:

| | Descrizione | Ubicazione | Estremi catastali | Consistenza | Note | Valore di stima |
|---|--|----------------------------|-------------------|--|--|---|
| 1 | Appartamento in villa bifamiliare in corso di edificazione – piena proprietà | Via Falcone Borsellino snc | F. 2 m. 545 | Immobile non accatastato Superficie raggugliata mq 251,45; Superficie fondiaria/catastale del lotto mq 443 | In corso di edificazione. Collaudo statico depositato. Privo di agibilità. | Costruzione: € 122.740,00 Lotto di pertinenza: € 31.010,00 |
| 2 | Box in villa bifamiliare in corso di edificazione – piena proprietà | | F. 2 m. 545 | | Non necessita di classificazione energetica | Importo a base di gara: € 153.750,00 |

Inquadramento urbanistico

PGT VIGENTE T.U.C. R1 - Tessuto Urbano Consolidato Residenziale ad alta densità.

Verifica regolarità edilizia

Concessione Edilizia n. 2789 del 09/12/1994; esecuzione con difformità meglio esposte nella Perizia, da regolarizzare precedentemente alla fine dei lavori con atti abilitativi idonei.

E' posto a carico dei partecipanti alla procedura l'onere di verificare anticipatamente, con riferimento al compendio immobiliare, tutti gli interventi edilizi ammissibili dalla vigente normativa e dalla pianificazione urbanistica (Piano di Governo del Territorio).

E' posto a carico dell'acquirente l'onere di effettuare il completamento degli atti abilitativi edilizi, i frazionamenti, gli aggiornamenti o le variazioni catastali nonché le dichiarazioni di agibilità necessari e relativi al completamento fisico e documentale del compendio immobiliare oggetto della presente procedura.

È fatto obbligo ai partecipanti di effettuare preventivamente sopralluogo del bene individuato, ovvero di dichiararne la perfetta conoscenza.

Modalità di presentazione dell'offerta:

Protocollo del Comune secondo la modulistica predisposta.

Soggetti ammessi alla presentazione dell'offerta:

Soggetti aventi capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ATTESTATO che la sottoscritta 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;

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 e del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli;

tutto ciò richiamato e premesso,

DETERMINA

DI AVVIARE la procedura di alienazione come nelle premesse meglio descritta;

DI DISPORRE la pubblicazione di idoneo avviso nonché degli atti già elencati entro Deliberazione di Giunta Comunale n. 98/2025 sul sito comunale, all'Albo Pretorio nonché su siti specifici di pubblicità immobiliare al fine di dare massima visibilità alla procedura;

DI DEFINIRE i termini di presentazione delle offerte economiche a partire dal 10/10/2025 per trenta giorni naturali consecutivi, termini che verranno rideterminati in caso non fossero presentate offerte ovvero le medesime non fossero ammissibili;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo non necessitando del visto di regolarità contabile ai sensi del comma 4, del D. Lgs. N. 267/2000.

DI DARE ATTO in fine, ai sensi dell'art. 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 online;

Castrezzato, lì 24/09/2025

**IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
URBANISTICA ED EDILIZIA
Scarati Lucia / InfoCamere S.C.p.A.
(Atto Sottoscritto Digitalmente)**