



COMUNE DI SOMAGLIA

Provincia di Lodi

Servizio Tecnico

Determinazione n. 73 del 03/07/2024

(n. 211 di registro generale)

INDIZIONE IV GARA PER LA VENDITA DI UN'AREA
RESIDENZIALE SITA IN SOMAGLIA TRA VIA
MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO, SUDDISA IN
DUE LOTTI: LOTTO 1 (MAPPALE 1560 DEL FG. 11) E
LOTTO 2 (MAPPALE 1561 DEL FG. 11)



Comune di Somaglia

Provincia di Lodi

SERVIZIO TECNICO

DETERMINAZIONE N. 73 DEL 03/07/2024

INDIZIONE IV GARA PER LA VENDITA DI UN'AREA RESIDENZIALE SITA IN SOMAGLIA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO, SUDDISA IN DUE LOTTI: LOTTO 1 (MAPPALE 1560 DEL FG. 11) E LOTTO 2 (MAPPALE 1561 DEL FG. 11)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Attesa la propria competenza ai sensi del Decreto Sindacale n. 34 del 06.12.2023.

Richiamata la deliberazione C.C. n. 14 del 13.09.2023, esecutiva a norma di legge, con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023, ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133 del 06.08.2008.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 23.03.1998 di approvazione del "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI", successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 06.07.1999 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 09.05.2007.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 24.10.2023, con la quale è stato dato avvio al procedimento per la vendita, dell'area di proprietà comunale denominata "AREA RESIDENZIALE SITA IN SOMAGLIA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO, avente una superficie di mq. 2.096,00 e valore economico pari a € 293.440,00 suddivisa in n. 2 lotti:

- Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) avente una superficie di 1.040,00 mq. per un valore economico posto a base di gara di €. 145.600,00
- Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11), avente una superficie di mq. 1.056,00, e valore economico pari a € 147.840,00,

così come descritta:

AREA RESIDENZIALE SITA IN SOMAGLIA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 Lotti, censita catastalmente al fg. 11 dei Mappali 1560 (Lotto 1) e 1561 (Lotto 2) avente le seguenti caratteristiche:

PROPRIETÀ'	La proprietà è del Comune di Somaglia, in forza dell'atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito del 11.10.1996, avanti al Notaio Cesare Bellotti di Milano (registrato a Milano rep. N. 019565S1V in data
-------------------	--

	17.06.1993) e in forza dell'atto di vendita del 05/09/1975, avanti al notaio Cesare Bignami di Codogno (LO) (repertorio n. 13598 – UR sede Codogno (LO) – Registrazione Volume 124 n. 1024 registrato in data 11/09/1975 – Voltura n. 3477 in atti dal 25/07/1977)
TOPONOMASTICA	Area residenziale sita tra Via Aldo Moro e Via Cabrini
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Area individuata nell'allegato stralcio planimetrico nel seguente modo: <ul style="list-style-type: none"> - fg. 11 del Comune di Somaglia mappale 1560, classificato come seminativo irriguo di 1^ classe e superficie catastale di 980 mq (rif. visura catastale allegata); - fg. 11 del Comune di Somaglia mappale 1561, classificato come seminativo irriguo di 1^ classe e superficie catastale di 990 mq (rif. visura catastale allegata);
CONSISTENZA	La superficie catastale complessiva è pari a 1.970,00 mq. mentre la superficie reale da valorizzare, calcolato in base ai confini in loco, è pari a circa 2.096,00 mq. L'area oggetto di valorizzazione è frazionata in n. 2 lotti, come individuato nell'allegato stralcio planimetrico "Planimetria Generale" con le seguenti denominazioni e consistenze: Lotto 1 - Mappale 1560 di superficie reale di 1.040 mq circa; Lotto 2 - Mappale 1561 di superficie reale di 1.056 mq. circa.
DESTINAZIONE URBANISTA ATTUALE E VIGENTE	La destinazione urbanistica attuale dell'area, nel suo complesso Lotto 1 e 2, come da PGT è: AMBITO RESIDENZIALE di recente impianto (R1) (rif. art. 37 delle Norme di Attuazione del PGT)
DESTINAZIONE URBANISTICA EVENTUALE E FUTURA	La destinazione urbanistica eventuale e futura dell'area sarà la seguente: <ul style="list-style-type: none"> - per i Lotti 1 e 2 da valorizzare di 2.096,00 mq.: AMBITO RESIDENZIALE di recente impianto (R1) (rif. art. 37 delle Norme di Attuazione del PGT)
STATO DELL'AREA	L'area, oggetto di valorizzazione è attualmente utilizzata come prato, senza un utilizzo particolare;
VINCOLI ESISTENTI	Nessun vincolo urbanistico.
VALORE ECONOMICO	Richiamate le considerazioni e i valori approvati con la Delibera di Consiglio Comunale, si considera di poter attribuire un valore di mercato all'area in questione di: € 140,00/mq. Complessivamente la valorizzazione dell'area di 2.096,00 mq, per €/mq. 140,00 porta ad una valorizzazione complessiva del terreno pari a: € 293.440,00 suddivisa nei 2 lotti, nel seguente modo: Lotto 1 (Map. 1560 del Fg. 11) : mq. 1.040,00 x €/mq. 140,00 = € 145.600,00 Lotto 2 (Map. 1561 del Fg. 11) : mq. 1.056,00 x €/mq. 140,00 = € 147.840,00

URBANIZZAZIONI	<p>L'area si inserisce in una zona già urbanizzata</p> <p>La stessa area si trova in una zona già servita da servizi pubblici e infrastrutture e quindi urbanizzata; la sua vocazione è quella residenziale e la sua trasformazione potrà avvenire in modo diretto senza ulteriori piani urbanistici di lottizzazione.</p> <p>Non dovranno essere costruite nuove strade pubbliche a servizio dei Lotti 1 e 2, ma solamente allacci ai servizi (impianti: gas, f.e.m., acqua, fognatura, telefonia, ...) e alla viabilità pubblica (accessi), che evidentemente resteranno in carico ai futuri acquirenti.</p> <p>Ogni modifica dello spazio pubblico esterno ai lotti, per garantire gli accessi e i servizi, dovrà essere progettato e sistemato conformemente alle indicazioni dell'area tecnica comunale.</p> <p>Il Comune garantisce l'autorizzazione alle necessarie modifiche; le spese per i necessari collegamenti ai servizi e per l'accesso ai lotti, restano a carico dei futuri acquirenti e potrà avvenire previo il deposito di una cauzione a garanzia del corretto ripristino di quanto manomesso.</p> <p>A seguito del frazionamento il Mappale 1562, non oggetto di valorizzazione, pari a mq 232,00 mq (superficie catastale di 245 mq) di contorno, sarà presumibilmente riprogrammato in occasione della prossima variante generale del PGT, con una destinazione ritenuta più consona a servizi per la collettività (verde attrezzato e/o viabilità)</p>
ACCESSO	<p>L'accesso all'area divisa in nei 2 lotti potrà avvenire rispettivamente nel seguente modo:</p> <p>Lotto 1 : accesso dalla via Aldo Moro</p> <p>Lotto 2 : accesso da via Cabrini</p>
FRAZIONAMENTO	<p>Il frazionamento dell'area è stato predisposto anche a fronte delle considerazioni sopra esposte.</p>

Richiamata la Determinazione n. 230 del 29/11/2023 con la quale si approvava, per l'alienazione dell'area di proprietà comunale denominata "AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)":

- la bozza di bando per pubblico incanto (con le regole di partecipazione);
- lo schema di presentazione dell'offerta economica Lotto 1;
- lo schema di presentazione dell'offerta economica Lotto 2;
- gli schemi di domanda di partecipazione (differenziati per persone fisiche e persone giuridiche) per Lotto 1;
- gli schemi di domanda di partecipazione (differenziati per persone fisiche e persone giuridiche) per Lotto 2.

Dato atto che con stessa Determinazione n. 230 del 29/11/2023 si indiceva gara mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 6 "Modalità di vendita" del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, dell'"AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 Lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)", da aggiudicare a chi offra il miglior prezzo, che dovrà essere superiore al prezzo a corpo posto a base di gara fissato in:

- € 145.600,00 per il Lotto 1 (Mappale 1560 del fg. 11);
- € 147.840,00 per il Lotto 2 (Mappale 1560 del fg. 11).

Dato atto altresì che:

- il termine per la presentazione delle domande/offerte era fissato per il giorno 31.01.2024 entro le ore 12:00.
- la gara è andata deserta come si evince dal Verbale redatto dalla Commissione di Gara in data 06.02.2024;
- ai sensi dell'art. 12 *"Ripetizione della gara"*, comma 1, del *"REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI"* approvato con Deliberazione del C.C. n. 12 del 23.02.1998 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 06.07.1999 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 09.05.2007, si ritenne opportuno procedere ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo risultato infruttuoso;
- con Determinazione n. 18 del 26.02.2024 si indiceva nuova gara mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 6 *"Modalità di vendita"* del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, dell'*"AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 Lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)"*, da aggiudicare a chi offra il miglior prezzo, che dovrà essere superiore al prezzo a corpo posto a base di gara fissato in:
 - € 145.600,00 per il Lotto 1 (Mappale 1560 del fg. 11);
 - € 147.840,00 per il Lotto 2 (Mappale 1560 del fg. 11).
- che il termine per la presentazione delle domande/offerte era fissato per il giorno 15.04.2024 entro le ore 12:00.

Evidenziato che la gara è andata deserta come si evince dal Verbale della Commissione di Gara del 16.04.2024 e che:

- come previsto nel *"PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2023, ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133 del 06.08.2008"* approvato con Deliberazione di CC. N. 14 del 13.09.2023, *"...qualora la procedura di vendita con pubblico incanto andasse deserta, si procederà alla diminuzione del 10% del precedente prezzo fino al raggiungimento del prezzo minimo di €. 99,00 al mq. (in forza della delibera di C.C. n° 8 del 07.03.2011 di determinazione del valore aree fabbricabili ai fini IMU che è pari ad € 99,00/mq.)."*
- si intendeva procedere all'indizione di nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta delle aree sopra descritte del 10% del precedente prezzo, portando il nuovo prezzo ad €/mq 126,00;
- con Determinazione n. 55 del 30/04/2024 si indiceva 3° gara mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 6 *"Modalità di vendita"* del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, dell'*"AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 Lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)"*, da aggiudicare a chi offra il miglior prezzo, che dovrà essere superiore al prezzo a corpo posto a base di gara fissato in:
 - € 131.040,00 per il Lotto 1 (Mappale 1560 del fg. 11);
 - € 133.056,00 per il Lotto 2 (Mappale 1560 del fg. 11).
- Che il termine per la presentazione delle domande/offerte era fissato per il giorno 03.06.2024 entro le ore 12:00.
- che la gara è andata deserta come si evince dal Verbale della Commissione di Gara del 04.06.2024.

Dato atto che si intende procedere all'indizione di nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta delle aree sopra descritte del 10% del precedente prezzo, portando il nuovo prezzo ad €/mq 113,40 e che, conseguentemente:

- sarà indetta nuova gara mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 6 "Modalità di vendita" del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, dell'"AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 Lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)", da aggiudicare a chi offrirà il miglior prezzo, che dovrà essere superiore al prezzo a corpo posto a base di gara fissato in
- **€ 117.936,00** (mq. 1.040,00 x € /mq 113,40) **per il Lotto 1 (Mappale 1560 del fg. 11);**
- **€ 119.750,40** (mq. 1.056,00 x € /mq 113,40) **per il Lotto 2 (Mappale 1561 del fg. 11).**

Visti

- la bozza di bando per pubblico incanto (con le regole di partecipazione);
- lo schema di presentazione dell'offerta economica Lotto 1;
- lo schema di presentazione dell'offerta economica Lotto 2;
- gli schemi di domanda di partecipazione (differenziati per persone fisiche e persone giuridiche) per Lotto 1;
- gli schemi di domanda di partecipazione (differenziati per persone fisiche e persone giuridiche) per Lotto 2;

Viste le spese accessorie tasse e imposte, legate a tale vendita che ad aggiudicazione avvenuta, l'acquirente dovrà sostenere:

LOTTO 1:

- **€ 1.830,00** per : spese notarili (stima compensi, diritti e altre spese soggette a iva – qui inclusa)
- **€ 10.614,24** per : imposta di registro (pari al 9 %);
- **€ 50,00** per : imposta ipotecaria;
- **€ 50,00** per : imposta catastale
- **€ 48,00** per: taxa Archivio

LOTTO 2:

- **€ 1.830,00** per : spese notarili (stima compensi, diritti e altre spese soggette a iva – qui inclusa)
- **€ 10.777,54** per : imposta di registro (pari al 9 %);
- **€ 50,00** per : imposta ipotecaria;
- **€ 50,00** per : imposta catastale
- **€ 48,00** per: taxa Archivio.

e considerato che gli importi dell'imposta di registro, attribuito proporzionalmente alla percentuale al 9 % del valore di vendita, potrebbero subire adeguamenti in funzione del valore reale dell'offerta vincente;

Considerato di poter e dover applicare il regime di vendita "FUORI CAMPO IVA", ai sensi dell'art 4 del DPR 633/1972, ritenendo di porre in essere un'operazione nell'ambito della propria attività istituzionale e conseguentemente fuori campo applicazione dell'IVA in carenza del requisito della commercialità. (in tal caso il Comune non emetterà relativa fattura)

(tale condizione dovrà essere accettata integralmente dell'offerente (persona fisica o giuridica), così come inserita nella domanda di partecipazione).

Ravvista la necessità di approvare schemi, clausole e bando tipo.

Tutto ciò premesso.

Visto lart. 107 del D.Lgs 267/2000;

DETERMINA

Di approvare, per l'alienazione dell'area di proprietà comunale denominata "AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)",

- la bozza di bando per pubblico incanto (con le regole di partecipazione);
- lo schema di presentazione dell'offerta economica Lotto 1;
- lo schema di presentazione dell'offerta economica Lotto 2;
- gli schemi di domanda di partecipazione (differenziati per persone fisiche e persone giuridiche) per Lotto 1;
- gli schemi di domanda di partecipazione (differenziati per persone fisiche e persone giuridiche) per Lotto 2;

Di indire, a seguito di gara deserta, IV° gara mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 6 "Modalità di vendita" del Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, dell'"AREA RESIDENZIALE SITA TRA VIA MADRE CABRINI E VIA ALDO MORO suddivisa in n. 2 Lotti: Lotto 1 (Mappale 1560 del Fg. 11) e Lotto 2 (Mappale 1561 del Fg. 11)", da aggiudicare a chi offrirà il miglior prezzo, che dovrà essere superiore al prezzo a corpo posto a base di gara fissato in

- **€ 117.936,00** (mq. 1.040,00 x € /mq 113,40) **per il Lotto 1 (Mappale 1560 del fg. 11);**
- **€ 119.750,40** (mq. 1.056,00 x € /mq 113,40) **per il Lotto 2 (Mappale 1561 del fg. 11).**

Di stabilire per la vendita di applicare il regime di vendita "FUORI CAMPO IVA", ai sensi dell'art 4 del DPR 633/1972, ritenendo di porre in essere un'operazione nell'ambito della propria attività istituzionale e conseguentemente fuori campo applicazione dell'IVA in carenza del requisito della commercialità. (in tal caso il Comune non emetterà relativa fattura)

(tale condizione dovrà essere accettata integralmente dell'offerente (persona fisica o giuridica), così come inserita nella domanda di partecipazione).

Di fissare al **05.08.2024 entro le ore 12:00 il termine per la presentazione delle domande;**

Di dare atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa;

Di nominare membri della Commissione di gara:

- Presidente: Nicola Caravella;
- Membro: Nicola Pedrinazzi;
- Membro: Andrea Ciboldi;
- Segretaria: Irene Bacchetta.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Carlo Andrea Marzatico

Documento firmato digitalmente dalle seguenti persone:

CARLO ANDREA MARZATICO in data 03/07/2024