



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Determinazione N. 753 R.G. del 24 novembre 2025

n. 160 del 18/11/2025 AREA PATRIMONIO E MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: Approvazione del verbale di gara ed aggiudicazione provvisoria della procedura di gara ad evidenza pubblica per l'alienazione di immobili di proprietà comunale

IL RESPONSABILE DELL'AREA PATRIMONIO E MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 56 del 18/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, si è provveduto all'approvazione del bilancio di previsione armonizzato anni 2025/2027 e relativi allegati;
- con decreto del Sindaco n° 24 del 31/12/2024, emanato ai sensi dell'art. 50 comma 10 e dell'art. 109 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000, si è provveduto all'individuazione e alla nomina del Responsabile dell'Area Patrimonio e Manutenzione del Territorio;
- con deliberazione di Giunta Comunale n° 10 del 27/01/2025, esecutiva ai sensi di legge, è stata disposta l'assegnazione delle risorse ai dirigenti/responsabili dei servizi e sono stati individuati i relativi obiettivi gestionali da conseguire;

RICHIAMATI:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 14/04/2025 inerente l'integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.) ed il contestuale aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2025-2027 con la quale si stabilivano le alienazioni degli immobili comunali di cui agli allegati A1 "Beni oggetto di alienazione" e A2 "Beni oggetto di valorizzazione";
- Il regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 23/05/2001;

VERIFICATO che il Comune di Toscolano Maderno è proprietario degli immobili di seguito elencati, per i quali è stato pubblicato un bando di gara con procedura ad evidenza pubblica per la loro alienazione:

- Sez. Urbana TOS Foglio n. 25 Mappale n. 12681 Subalterno n. 1/parte (mq. 414) - via Paolo Veronese (lotto 1);
- Sez. Terreni MAD Foglio n. 9 Mappale n. 2918/parte (mq. 270) - via Vigole (lotto 2);
- Sez. Terreni TOS Foglio n. 1 Mappale n. 1498-1499 (mq. 4.860) - via Valle delle Camerate (lotto 3);
- Sez. Urbana MAD Foglio n. 20 Mappale n. 4744 Subalterno n. 1/parte e sub.3 (mq. 290) - via Promontorio (lotto 4);

RICHIAMATE:

- la determinazione dello scrivente ufficio R.G. n. 680 del 14/10/2025 avente per oggetto l'approvazione della procedura di gara ad evidenza pubblica per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale siti in via Vigole, in via Promontorio, in via Paolo Veronese e in via Valle delle Camerate;
- le perizie di stima di cui ai protocolli nn. 7854/2023, 21769/2024, 7689/2025, 8003/2025 con le quali sono stati determinati il valore degli immobili oggetto di alienazione e depositate agli atti;

DATO ATTO che:

- il bando è stato pubblicato all'Albo Pretorio con protocollo n. 26155 dal 16/10/2025 fino alla data di apertura delle offerte;
- l'asta pubblica è stata pubblicizzata anche nella sezione news del sito internet del Comune di Toscolano Maderno;
- il bando è stato pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente - sezione bandi di gara e contratti - del sito del Comune di Toscolano Maderno;
- le offerte dovevano pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Toscolano Maderno entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14/11/2025;

PRESO ATTO che le operazioni di gara si sono svolte, in seduta pubblica, il giorno 17/11/2025 alle ore 10:00;

ACQUISITO il verbale di gara redatto in data 18/11/2025 con prot. n. 29355, in merito alla valutazione dell'ammissibilità dei concorrenti mediante l'esame dell'integrità dei plichi pervenuti e della loro corretta presentazione;

ACCERTATA la regolarità dell'intero procedimento di gara, si procede ad approvare il verbale di gara del 18/11/2025 e ad aggiudicare in via provvisoria la procedura di gara richiamata in oggetto ai seguenti offerenti:

- Lotto 1 (Terreno in via Paolo Veronese, identificato al catasto fabbricati - Sezione Urbana TOS Foglio n. 25 Mappale n. 12681 Subalterno n. 1/parte porzione pari a circa mq. 414) al sig. Kemperman Michael - C.F. KMPMHL69L05Z126K - che ha presentato un'offerta pari a € 8.252,00, con un rialzo pari ad € 800,00 sull'importo a base d'asta;
- Lotto 2 (Terreno e parcheggio in via Vigole, identificato al catasto terreni - Sezione Terreni MAD Foglio n. 9 Mappale n. 2918 di circa mq. 270) al sig. Righettini Raffaele - C.F. RGHFL71M04B157K - che ha presentato un'offerta pari a € 17.090,00, con un rialzo pari ad € 400,00 sull'importo a base d'asta;

DATO ATTO che l'offerta per il lotto 4 non è valida e che per il lotto 3 non sono pervenute buste, si stabilisce che i lotti 3 e 4 non verranno alienati;

DATO ATTO che è stato versato dalla partecipante al bando per il lotto 4, sig.ra Emanuela Muhay, una cauzione pari a € 522,00 (Euro cinquecentoventidue/00) a favore del Comune di Toscolano Maderno costituita da bonifico del 14/11/2025 - Accertamento n. 1864/2025 - e che, essendo l'offerta non valida non è possibile procedere all'aggiudicazione del lotto 4 ed è necessario procedere alla restituzione della cauzione;

DATO ATTO che sono stati versati dai concorrenti aggiudicatari i seguenti depositi cauzionali che verranno trattenuti a titolo di acconto del corrispettivo all'atto della stipula del rogito notarile:

- Kemperman Michael: € 745,20 (Euro settecentoquarantacinque/20) costituito da bonifico bancario del 28/10/2025 - Accertamento n. 1791/2025;
- Righettini Raffaele: € 1.669,00 (Euro milleseicentosessantanove/00) costituito da bonifico del 03/11/2025 - Accertamento n. 1820/2025;

DATO ATTO che sono state avviate le verifiche dei requisiti di ordine generale per la partecipazione alle procedure di affidamento e che pertanto l'aggiudicazione diverrà efficace al termine delle stesse;

VISTO l'art. 107, terzo comma, lettera d) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento di Contabilità approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 53 del 12 giugno 1996, esecutivo il 18 luglio 1996, atti n. 19993;

DETERMINA

- 1) di approvare per le ragioni espresse in premessa il verbale, acquisto agli atti con il prot. n. 29355, relativo alla procedura di gara ad evidenza pubblica per l'alienazione di immobili di proprietà comunale, redatto e sottoscritto in data 17 novembre 2025, parte integrante e sostanziale del presente atto, allegato alla presente determinazione;
- 2) di provvedere all'aggiudicazione provvisoria dei beni oggetto del bando ai seguenti offerenti:
 - Lotto 1 (Terreno in via Paolo Veronese, identificato al Catasto Fabbricati - Sezione Urbana TOS Foglio n. 25 Mappale n. 12681 Subalterno n. 1/parte porzione pari a circa mq. 414) al sig. Kemperman Michael - C.F. KMPMHL69L05Z126K - che ha presentato un'offerta pari a € 8.252,00, con un rialzo pari ad € 800,00 sull'importo a base d'asta;
 - Lotto 2 (Terreno e parcheggio in via Vigole, identificato al Catasto Terreni - Sezione Terreni MAD Foglio n. 9 Mappale n. 2918 di circa mq. 270) al sig. Righettini Raffaele - C.F. RGHRFL71M04B157K - che ha presentato un'offerta pari a € 17.090,00, con un rialzo pari ad € 400,00 sull'importo a base d'asta;
- 3) di dare atto che le seguenti somme, corrispondenti alle cauzioni per i lotti interessati, sono state incassate al capitolo 6004/0 "Depositi cauzionali":
 - € 745,20 - Accertamento n. 1791/2025 - Kemperman Michael;
 - € 1.669,00 - Accertamento n. 1820/2025 - Righettini Raffaele;
 - € 522,00 - Accertamento n. 1864/2025 - Muhay Emanuela;
- 4) di dare atto che le seguenti somme, corrispondenti alla restituzione delle cauzioni provvisorie sono state impegnate al capitolo 40007/0 "Restituzione di depositi cauzionali":
 - € 745,20 - Impegno n. 1246/2025 - Kemperman Michael;
 - € 1.669,00 - Impegno n. 1259/2025 - Righettini Raffaele;
 - € 522,00 - Impegno n. 1280/2025 - Muhay Emanuela;
- 5) di dare atto che l'offerta per il lotto 4 non è valida ed è necessario procedere alla restituzione della cauzione all'offerente del lotto n. 4 - Impegno n. 1280/2025;
- 6) di dichiarare deserta l'asta per l'aggiudicazione del lotto 3;
- 7) di dare atto che sono state avviate le verifiche dei requisiti di ordine generale per la partecipazione alle procedure di affidamento e che pertanto l'aggiudicazione diverrà efficace al termine delle stesse;
- 8) di stabilire che il verbale di aggiudicazione venga pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente - sezione bandi di gara e contratti - del sito del Comune di Toscolano Maderno;
- 9) di demandare all'Ufficio Patrimonio la predisposizione della documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita e all'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica la predisposizione degli atti necessari alla variante urbanistica proposta nel bando per i lotti 1 e 2;
- 10) di dare atto che i frazionamenti e i relativi accatastamenti, le spese inerenti alla stipula dell'atto di compravendita (registrazione, spese contrattuali, oneri notarili, I.V.A. se dovuta, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 11) di dare atto della compatibilità monetaria del pagamento della predetta spesa con gli stanziamenti di bilancio, con gli equilibri di cassa, con il saldo di competenza tra le entrate finali e le spese finali e con le regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del

D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 1, comma 710 e ss. della Legge di Stabilità n. 208 del 28 dicembre 2015;

- 12) di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 che il presente provvedimento, oltre all'impegno di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- 13) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- 14) di dichiarare che, con riferimento alla vigente normativa in materia di anticorruzione e trasparenza (Legge n. 190/2012, D.Lgs. n. 33/2013, art. 16, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.) ed al Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici (D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii.), non esistono situazioni di conflitto d'interesse, limitative o preclusive delle funzioni gestionali inerenti al procedimento oggetto del presente atto determinativo o che potrebbero pregiudicare l'esercizio imparziale delle funzioni del sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica e Manutenzione del Territorio;
- 15) di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Dott. Francesco Sandri e la responsabile dell'istruttoria è l'Arch. Marta Salvi, e che gli stessi dichiarano, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con l'oggetto del presente provvedimento;
- 16) che ai sensi dell'art 120 del D.Lgs. 02/07/2010, n. 104, che qualunque soggetto ritenga l'atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. - Sezione di Brescia - al quale è possibile rappresentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 30 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio;
- 17) di trasmettere il presente provvedimento all'Ufficio Ragioneria per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, e per la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'inserimento nella raccolta generale.

IL RESPONSABILE DELL'AREA PATRIMONIO
E MANUTENZIONE DEL TERRITORIO
(DOTT. SANDRI FRANCESCO)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)