



COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

SETTORE URBANISTICA

SETTORE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DI SETTORE

N. generale 507 del 01/07/2026

OGGETTO: ALIENAZIONE DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO "EX CEE-CL4" VIA CRISTOFORO COLOMBO – VIA BRAMANTE, CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 18 MAPPALI 1074 E 1076, DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. PROCEDURA NEGOZIATA PREVIA GARA UFFICIOSA AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 2, DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE. APPROVAZIONE: RELAZIONE DI STIMA REVISIONATA, AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, LETTERA DI INVITO E DOCUMENTAZIONE DI GARA. DETERMINAZIONE A CONTRARRE.



COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

SETTORE URBANISTICA

SETTORE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE

N. 507 DEL 01/07/2026

DEL REGISTRO GENERALE

Rif. Int. 533

Rif. Sett.

Il Responsabile del Settore Cristina Princiotta / Uanataca S.A. dispone la seguente determinazione:

OGGETTO: ALIENAZIONE DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO "EX CEE-CL4" VIA CRISTOFORO COLOMBO – VIA BRAMANTE, CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 18 MAPPALI 1074 E 1076, DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. PROCEDURA NEGOZIATA PREVIA GARA UFFICIOSA AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 2, DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE. APPROVAZIONE: RELAZIONE DI STIMA REVISIONATA, AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, LETTERA DI INVITO E DOCUMENTAZIONE DI GARA. DETERMINAZIONE A CONTRARRE.

Il Responsabile del Settore

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 27/11/2025 Note di Aggiornamento al DUP 2026-2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 27/11/2025 Approvazione Bilancio di Previsione Finanziario 2026-2028;
- lo Statuto comunale ed in particolare l'art. 53 sulle funzioni dei responsabili di servizio;
- il Regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22/07/2025;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 221 del 22/10/2007, ed in particolare l'articolo 23 sulle funzioni e sugli atti di competenza dei responsabili di servizio;
- il Regolamento comunale sugli strumenti e sulle modalità dei controlli interni approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 08/06/2022, ed in particolare l'articolo 6, comma 7;
- il Decreto di nomina del Sindaco n. 7 del 02/02/2026, ai sensi dell'art. 50 c.10 del D.Lgs. n.267/2000;

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27/11/2025 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. – Anni 2026-2028 (Aggiornamento), che prevede l'alienazione della porzione di terreno sita all'interno dell'ambito "EX CEE-CL4", censita al N.C.T. al Foglio 18, mappali 1074 e 1076, in quanto bene patrimoniale disponibile non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente;
- con determinazione n. 804 del 29/10/2025 è stata approvata la perizia estimativa redatta dall'arch. Cristina Princiotta, Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, che ha determinato il valore di mercato del bene in euro 756.641,15;
- con determinazione n. 75 del 03/02/2026 sono stati approvati gli elementi tecnici e le prescrizioni tecniche dell'intervento;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 20/07/2025 è stato approvato lo schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata nell'ambito "ex CEE-CL4";

Visto che:

- con determinazione n. 119 del 12/02/2026 è stata indetta la I procedura di asta pubblica, dichiarata deserta con determinazione n. 243 del 27/03/2026 per mancata presentazione di offerte;
- con determinazione n. 259 del 30/03/2026 è stata indetta la II procedura di asta pubblica, con riduzione del prezzo a base d'asta del 10% (nuovo base € 679.389,25), dichiarata deserta con determinazione n. 370 del 11/05/2026;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 24/06/2026 2026 l'Amministrazione, preso atto dell'esito deserto del terzo esperimento di asta pubblica (determinazione n. 379 del 11/05/2026, base d'asta € 610.449,33, dichiarata deserta in data 19/06/2026), ha:
 - (i) impartito atto di indirizzo al Responsabile del Settore per la rideterminazione in ribasso del prezzo di vendita ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Regolamento;
 - (ii) autorizzato il ricorso alla procedura negoziata previa gara ufficiosa ai sensi dell'art. 15, comma 2, del medesimo Regolamento;

Considerato che:

- la scrivente, in esecuzione dell'atto di indirizzo della Giunta Comunale, ha provveduto in data 30/06/2026 prot. n. 17281 alla redazione della relazione di stima, revisionata ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile, applicando un metodo estimativo combinato (metodo parametrico ex D.G.R. n. X/2794/2014 al 30%, metodo residuale al 40% con correttivo prudenziale del 20% e indice ISTAT costo di costruzione aggiornato ad aprile 2026, riscontro OMI/mercato al 30%), che ha determinato il nuovo valore del bene in euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00);
- la rideterminazione del prezzo è supportata da idonea motivazione tecnica fondata: sull'analisi della sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento ai prezzi di cessione convenzionati (massimo € 2.600,00/mq di superficie commerciale), sull'aggiornamento delle quotazioni OMI (2° semestre 2025, zona B1 Carate Brianza), sulle criticità tecniche del sito (classe geologica 3, scenario sismico Z4a, suscettività "occhi pollini", vincolo idrogeologico pozzo Gibellini) e sull'andamento del mercato delle costruzioni residenziali;
- il nuovo prezzo a base di gara è fissato in euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) oltre IVA, corrispondente a una riduzione del 21,4% rispetto alla base della III asta pubblica e del 36,3% rispetto alla perizia originaria; il prezzo massimo di cessione al mq di superficie commerciale di edilizia convenzionata rimane invariato in 2.600,00 €/mq;
- l'art. 15, comma 2, del Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile (approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 08/06/2022) consente il ricorso alla procedura negoziata previa gara ufficiosa nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte, indipendentemente dal valore a base d'asta, previa autorizzazione della Giunta Comunale, già acquisita con la deliberazione di cui sopra;
- la procedura negoziata si svolgerà previo avviso pubblico di manifestazione di interesse, al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, ai sensi dell'art. 30 del Codice Civile e dei principi generali dell'azione amministrativa di cui alla L. 241/1990;
- la documentazione di gara è stata predisposta in coerenza con i documenti già approvati per le precedenti procedure (prescrizioni tecniche dell'intervento approvate con det. n. 75 del 03/02/2026, schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 26 del 20/07/2025), aggiornando i soli dati economici;

Dato atto che sulla presente proposta viene espresso il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto altresì che la presente deliberazione necessita di visto contabile in quanto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'Ente;

Rilevato che la sottoscrizione del presente provvedimento ne attesta la regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 8, comma 7, del vigente regolamento comunale del sugli strumenti e sulle modalità dei controlli interni;

Visti:

- l'art. 192 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento di Contabilità;
- il Decreto Legislativo 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici";
- il decreto di nomina del Sindaco n. 7 del 02/02/2026, ai sensi dell'art. 50, comma 10, del D.Lgs. n.267/2000, di conferimento incarico di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica all'arch. Cristina Princiotta;

DETERMINA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 1) di approvare la relazione di stima revisionata ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile, che determina il nuovo valore del terreno identificato al N.C.T. Foglio 18, mappali 1074 e 1076, in euro in euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) oltre IVA, quale nuovo prezzo a base di gara per la procedura negoziata.
- 2) di avviare, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio disponibile e in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 24/06/ 2026, la procedura negoziata previa gara ufficiosa per l'alienazione della porzione di terreno di proprietà comunale sita in Carate Brianza, Via Cristoforo Colombo angolo Via Bramante, identificata al N.C.T. al Foglio 18, mappali 1074 e 1076, superficie mq 2.350,00, destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata (SL edificabile mq 2.016,00).
- 3) di approvare l'avviso pubblico di manifestazione di interesse e la domanda di manifestazione di interesse, allegata al presente provvedimento, da pubblicarsi all'Albo Pretorio comunale, sul sito istituzionale dell'Ente e, per estratto, mediante le forme di pubblicità ritenute idonee a garantire adeguata concorrenza.
- 4) di approvare la lettera di invito con schema di offerta economica e tecnica, da trasmettere agli operatori economici che abbiano manifestato interesse nei termini e con le modalità di cui all'avviso pubblicato.
- 5) di approvare la seguente documentazione di gara allegata al presente provvedimento:
 - All. a1 e a2 - Domanda di partecipazione;
 - All. b - Dichiarazione di assenza di pene interdittive;
 - All. c - Offerta economica;
 - All. d – Revisione Stima Fg 18 mapp 1074-1076;
 - All. e1 - Prescrizioni tecniche intervento Fg 18 mapp 1074-1076 (già approvate con det. n. 75/2026 – invariate);
 - All. e2 - Elementi tecnici Fg 18 mapp 1074-1076;
 - All. f - Schema di convenzione (già approvato con D.C.C. n. 26/2025 – invariato).
- 6) di stabilire che il prezzo a base di gara è pari a euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) oltre IVA ad aliquota ordinaria, con offerta al rialzo (Offerta A), e che il prezzo massimo di cessione al mq di superficie commerciale di edilizia convenzionata è fissato in 2.600,00 €/mq, con offerta al ribasso (Offerta B), conformemente alle condizioni già stabilite per le precedenti procedure.
- 7) di stabilire che la procedura negoziata si svolgerà nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento; il numero di operatori da invitare non sarà inferiore a tre, ove disponibili; in caso di insufficiente risposta all'avviso di manifestazione di interesse si procederà comunque all'espletamento della procedura con i soggetti che abbiano manifestato interesse, ovvero, in assenza di qualsiasi manifestazione di interesse, si valuterà l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Regolamento.
- 8) di dare atto che si provvederà, con successivo ed apposito provvedimento, alla nomina della Commissione giudicatrice che procederà alla valutazione delle offerte sulla base delle indicazioni degli atti di gara;
- 9) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa 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;
- 10) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al d.Lgs. n. 33/2013;
- 11) di dare atto che la responsabilità del procedimento è direttamente a carico del sottoscritto Responsabile di Settore.

Il Responsabile del Settore
Cristina Princiotta / Uanataca S.A.