

	Comune di CARATE BRIANZA	G.C.	124	24/06/2026
	OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'ESITO DESERTO DEL TERZO ESPERIMENTO DI ASTA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'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. ATTO DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 4, DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE			

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventisei il giorno ventiquattro del mese di giugno alle ore 13:00, in parte nella sala delle adunanze ed in parte collegati in videoconferenza mediante l'utilizzo della piattaforma digitale "Jitsi meet", sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nome	Funzione	Presenti
VEGGIAN LUCA	Sindaco	SI
CESANA LUCA	Vice Sindaco	SI
CESANA FABIO	Assessore	SI
LONGONI FIAMMETTA	Assessore	SI
FARINA IAN	Assessore	SI
POZZI ROSSELLA	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Comunale, Dott. STEFANO CARESSAA, il quale verifica la qualità del segnale video e audio e attesta la presenza da remoto dei componenti della Giunta come sopra indicati. Verifica inoltre che la voce e l'immagine video degli Assessori collegati da remoto sia udibile e visibile in maniera chiara e distinta.

Presiede il SINDACO, Dott. VEGGIAN LUCA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'ESITO DESERTO DEL TERZO ESPERIMENTO DI ASTA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'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. ATTO DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 4, DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27/11/2025 avente ad oggetto “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’intero dell’ambito “EX CEE-CL4” censita al N.C.T. al f.g 18, mappali 1074 e 1076 in quanto facente parte dei beni patrimoniali disponibili, non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell’ente, ai sensi del comma 1 dell’art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08;

Considerato che:

- con la deliberazione di CC n. 46 del 29 luglio 2008 è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo "CEE-CL4" dell'ex P.R.G
- in data 04 novembre 2009 è stata sottoscritta convenzione per il Piano di Lottizzazione rep. 147702/23505;
- con la deliberazione di GC n. 121 del 28 giugno 2010 sono state accolte le richieste dei Lottizzanti di poter eseguire direttamente a scomputo dei relativi oneri tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione;
- con la deliberazione di CC n. 22 del 26.03.2018 è stato approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio, pubblicata sul B.U.R.L. della Regione Lombardia in data 11.07.18
- con la deliberazione di CC n. 7 del 04 marzo 2020 sono state definitivamente approvate le proposte di modifiche attuative al suddetto Piano Attuativo;
- in data 12 aprile 2022 è stata sottoscritta Convenzione modificativa del Piano di Lottizzazione rep. 165432 Rac. n. 33795, con cui sono state cedute al "COMUNE" le seguenti aree della superficie fondiaria di circa mq 2.644 per Lotto A - "CEE" con una volumetria massima di 6.050 mc, di cui ai mappali ex 904, 905, 909 del Foglio 18;
- con la deliberazione di CC n. 72 del 22 dicembre 2022 è stata approvata la Variante al PGT (art. 13, comma 13, L.R. 12/2005), entrata in vigore con pubblicazione sul BURL in data 17 maggio 2023;
- con la deliberazione CC n. 9 del 27 febbraio 2025 è stata definitivamente approvata la correzione di errori materiali e rettifica degli atti del PGT, pubblicata sul B.U.R.L. della Regione Lombardia in data 30.04.2025;
- con la deliberazione CC n. 26 del 20 febbraio 2025 è stato definitivamente approvato il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria inerenti il Piano Attuativo di cui sopra;

Considerato inoltre che:

- con la deliberazione di C.C. n. 27 del 22 luglio 2025 è stato approvato lo schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata nell’ambito “ex CEE-CL4” via Cristoforo Colombo - via Bramante, mappali 1074 e 1076 del foglio 18;
- con determinazione n. 804 del 29/10/2025 è stata approvata la perizia estimativa del bene redatta dall'Arch. Cristina Princiotta, Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica che ha stimato il valore di mercato del bene pari ad euro 756.641,15;
- con determinazione 75 del 03/02/2026 sono stati approvati i seguenti documenti redatti dall'Arch. Cristina Princiotta, Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica:
 - “Alienazione di terreno sito all’interno dell’ambito “EX CEE-CL4” via Cristoforo Colombo – Via Bramante Censito al N.C.T. al foglio 18 e mappali 1074 – 1076 Destinato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata. Elementi tecnici da inserire nell’avviso di asta pubblica”;
 - “Alienazione di terreno sito all’interno dell’ambito “EX CEE-CL4” via Cristoforo Colombo – Via Bramante Censito al N.C.T. al foglio 18 e mappali 1074 – 1076 Destinato alla realizzazione di

edilizia residenziale convenzionata. Prescrizioni tecniche dell'intervento"

Visto che:

- con Determinazione del Responsabile di Settore n. 119 del 12.02.2026, è stata indetta una procedura di asta pubblica per alienazione di terreno sito all'interno dell'ambito "EX CEE-CL4" via Cristoforo Colombo – via Bramante censito al N.C.T. al foglio 18 e mappali 1074 – 1076 destinato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e che con Determinazione del Responsabile di Settore n. 243 del 27.03.2026 la gara è stata dichiarata deserta;
- con Determinazione del Responsabile di Settore n. 259 del 30.03.2026, è stata indetta una seconda asta pubblica finalizzata all'alienazione del bene in argomento riducendo il prezzo a base d'asta del 10 e mantenendo invariato il prezzo massimo di cessione al mq. della superficie lorda (SL) di mq. 2.016,00, interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata, e che con Determinazione del Responsabile di Settore n. 370 del 11.05.2026 la gara è stata dichiarata deserta;

Considerato che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 11.05.2026 l'amministrazione Comunale ha dato indirizzo di indire una terza asta pubblica finalizzata all'alienazione del bene in argomento riducendo il prezzo a base d'asta del 10% per € 67.827,70 e mantenendo invariato il prezzo massimo di cessione al mq. della superficie lorda (SL) di mq. 2.016,00, interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata, pari a 2.600,00 €/mq (duemilaseicento/00);

Preso atto che con Determinazione del Responsabile di Settore n. 379 del 11.05.2026, è stata indetta una terza procedura di asta pubblica per alienazione di terreno sito all'interno dell'ambito "EX CEE-CL4" via Cristoforo Colombo – via Bramante censito al N.C.T. al foglio 18 e mappali 1074 – 1076 destinato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata alle condizioni di seguito riassunte:

- il valore a base di gara della porzione di terreno in oggetto della superficie di mq. 2.350,00 risulta pari ad 610.449,33 (seicentodiecimilaquattrocentoquarantanove/33), oltre IVA ad aliquota ordinaria, mentre il prezzo massimo di cessione al mq. della superficie lorda (SL) di mq. 2.016,00, interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata, risulta pari a 2.600,00 €/mq (duemilaseicento/00), come da perizia approvata con determinazione dirigenziale n. 804 del 29/10/2025 (allegato d e d1);
- l'asta è svolta per mezzo di offerte segrete ognuna delle quali dovrà prevedere un'offerta al rialzo per la porzione di terreno in oggetto, un'offerta al ribasso del valore al mq. di cessione dell'edilizia convenzionata e un'offerta tecnica;
- l'aggiudicazione avrà luogo a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato, determinato dalla somma dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica, secondo quanto indicato negli art. 6 e 10 dell'allegato Bando;
- si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- il pagamento del prezzo potrà avvenire in un'unica soluzione entro la data della stipulazione del contratto di compravendita secondo quanto definito all'art.13 dell'allegato Bando;
- tutte le spese di pubblicazione, contrattuali, nonché le imposte di registro, ipotecarie e catastali, I.V.A., sono interamente a carico dell'aggiudicatario;

Richiamate:

- la Determinazione del Responsabile di Settore n. 469 del 19.06.2026 con la quale, come previsto dall'art.12 comma 1 del vigente "Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Comunale Disponibile", è stata nominata la Commissione di gara;
- la Determinazione del Responsabile di Settore n. 472 del 19.05.2026 con la quale è stato approvato il verbale redatto dalla Commissione, riunitasi in data 19.06.2026, dal quale si evince che entro il termine perentorio del 19.06.2026 ore 10:00 non è pervenuta alcuna offerta presso il Servizio Protocollo dell'Ente e che pertanto la gara è stata dichiarata deserta;

Visto l'art. 14, comma 4, del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile, il quale prevede che "Dopo la terza asta andata deserta l'Amministrazione, nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione";

Visto altresì l'art. 15, comma 2, del medesimo Regolamento, che 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;

Considerato che:

- l'assenza di offerte in tre consecutivi esperimenti di gara costituisce elemento oggettivo dal quale desumere che il valore posto a base delle procedure espletate non risulta attualmente coerente con le condizioni effettive del mercato immobiliare di riferimento;
- l'intervento presenta specifiche caratteristiche urbanistiche e convenzionali che limitano la platea dei potenziali operatori economici interessati;
- permane l'interesse pubblico all'alienazione del bene, già inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari vigente;
- risulta pertanto opportuno procedere ad una rivalutazione delle condizioni economiche di vendita, al fine di adeguare il prezzo alle effettive dinamiche di mercato e favorire la conclusione della procedura di alienazione, evitando nel contempo una sottovalutazione del patrimonio comunale;

Ritenuto pertanto di demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica:

- la predisposizione di apposita relazione tecnico-estimativa finalizzata alla rideterminazione del valore del bene, con adeguata motivazione ai sensi dell'art. 14, comma 4, del Regolamento comunale;
- l'individuazione del nuovo valore a base di vendita da assumere quale riferimento per la successiva procedura;
- la possibilità di rideterminazione del valore al mq. commerciale di cessione dell'edilizia convenzionata;
- l'attivazione della procedura negoziata previa gara ufficiosa prevista dall'art. 15 del Regolamento comunale;

Visti e acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e il parere favorevole di regolarità contabile resi, ex art. 49 TUEL, rispettivamente dalla Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica e dalla Responsabile del Settore Finanziario, Risorse Umane e Affari Generali;

Visto l'art. 48 del TUEL;

Con votazione resa nei modi e nelle forme di legge e avente il seguente risultato: presenti 6, votanti 6, favorevoli 6, contrari 0, astenuti 0;

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse quali parti sostanziali e integranti del presente provvedimento;
2. Di prendere atto che il terzo esperimento di asta pubblica finalizzato all'alienazione del terreno sito all'interno dell'ambito "EX CEE-CL4" di via Cristoforo Colombo – via Bramante, censito al N.C.T. foglio 18 mappali 1074 e 1076, è andato deserto per mancata presentazione di offerte;
3. Di confermare l'interesse pubblico all'alienazione del bene, già inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari vigente;
4. Di impartire atto di indirizzo al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica affinché proceda, ai sensi dell'art. 14, comma 4, del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile:
 - alla rideterminazione in ribasso del prezzo di vendita del bene;
 - alla predisposizione di idonea relazione tecnico-estimativa contenente le motivazioni a supporto del nuovo valore individuato, con riferimento alle risultanze delle procedure esperite e alle attuali condizioni del mercato immobiliare.
 - alla possibile rideterminazione del valore al mq. commerciale di cessione dell'edilizia convenzionata;
5. Di autorizzare espressamente, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Regolamento comunale, il ricorso alla procedura negoziata previa gara ufficiosa per l'alienazione del bene, assumendo quale prezzo a base di gara quello risultante dalla rideterminazione effettuata dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica.

6. Di demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica l'adozione di tutti gli atti conseguenti e necessari all'esecuzione del presente provvedimento, compresa l'approvazione dell'avviso pubblico, della lettera di invito e della documentazione di gara.
7. Di dichiarare, al fine di procedere all'alienazione del bene in argomento, la presente deliberazione, con separata votazione resa nei modi e nelle forme di legge e avente il seguente risultato: presenti 6, votanti 6, favorevoli 6, contrari 0, astenuti 0, atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Sindaco
Dott. VEGGIAN LUCA

Il Segretario Comunale
Dott. STEFANO CARESSA
