

DETERMINA 2670 DEL 21/06/2022

OGGETTO: GARA N. 04/22 – ALIENAZIONE A PUBBLICO INCANTO DI UN IMMOBILE IN COMPROPRIETÀ TRA COMUNE E ALTRI SOGGETTI, COSTITUITO DA UN FABBRICATO POSTO SU TRE PIANI OLTRE SOTTOTETTO E PIANO INTERRATO, AD USO RESIDENZIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE, SITO IN VERONA, TRA VIA PONTE PIETRA, VICOLO FONTANELLE, VIA CAPPELLETTA. APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DI GARA E DETERMINAZIONE DI NON AGGIUDICAZIONE ALL'UNICA OFFERTA PRESENTATA.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO ESPROPRI

Premesso che:

- con deliberazione consiliare n. 23 del 23 luglio 2020 e successiva deliberazione di Giunta n. 150 del 27 aprile 2021 è stata prevista l'alienazione ad asta pubblica di un compendio immobiliare, di cui il Comune è comproprietario per la quota del 25% pro indiviso, immobile costituito da un fabbricato posto su tre piani oltre sottotetto e piano interrato, ad uso residenziale, direzionale e commerciale, sito in Verona e compreso tra le strade pubbliche Via Ponte Pietra, Vicolo Fontanelle, via Cappelletta, catastalmente censito al C.T. al Fg. 153 mapp. 311 e al C.F. al Fg. 153 mapp. 311 sub 36, 37, 38, 39, 31, 15, 16, 17, 32, 33, 34, 35, e 21, per un importo a base d'asta di Euro 3.900.000,00 a corpo;
- a seguito di un primo esperimento di gara risultato deserto, con determina dirigenziale n. 1392 del 12 maggio 2021, è stato approvato un secondo esperimento di gara per l'alienazione del suddetto immobile prevedendo espressamente – in conformità a quanto previsto dall'art. 25 del vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare – la possibilità di ammettere anche offerte inferiori al valore a base d'asta di Euro 3.900.000,00, dando atto che si sarebbe proceduto all'eventuale aggiudicazione alla migliore delle offerte risultanti, purché ritenuta congrua e previo parere favorevole della Giunta Comunale, nonché previa accettazione anche da parte degli altri comproprietari.

Constatato, sulla scorta del relativo verbale, che:

- la gara si è tenuta il giorno 01/06/2022;
- all'esperimento di gara è pervenuta un'unica offerta depositata dalla ditta Carla Sparapan, per un importo pari ad Euro 2.000.000,00, inferiore quindi alla base d'asta;
- in sede di apertura e lettura dell'offerta, l'offerente ha espressamente dichiarato di non volere formulare alcun rilancio in aumento rispetto all'importo indicato nell'offerta depositata in busta, confermando pertanto il valore ivi riportato;



- con nota Prot. 205188 del 07/06/2022 l'ufficio Estimo ha precisato di non potere ritenere congrua l'offerta dell'importo a corpo di Euro 2.000.000,00 presentata per l'acquisto dell'immobile in oggetto, evidenziando al proposito che:
 - *l'immobile si sviluppa su una superficie commerciale di c.a. mq. 1.300,00 su quattro piani, completamente locato, con scadenza media dei contratti di locazione a fine 2023;*
 - *il valore corrispondente all'offerta a corpo sopra menzionata è pari ad E./mq. 1.538,00, valore notevolmente al di sotto del valore di mercato, considerata altresì l'ubicazione dell'immobile in oggetto in un contesto di particolare pregio urbanistico e turistico, a distanza ravvicinata dal cd. Ponte Pietra e considerata la vista panoramica sulle Torricelle;*
 - *alla luce di quanto sopra esposto, ad oggi, nelle particolari ed eccezionali condizioni del mercato immobiliare dovute alla congiuntura economica attuale, lo scrivente ufficio ritiene di non poter considerare congrui valori al di sotto della soglia pari ad E 3.000.000,00, ferma restando l'eventuale rivalutazione da esperirsi a cura dell'ufficio in relazione a mutate condizioni quali ad esempio i prezzi di reperimento dei materiali di costruzione, l'aumento del costo della manodopera od eventuali altre variazioni che possano incidere sul valore al mq. dell'immobile."*
- con nota pervenuta al Prot. n. 211010 in data 10/06/2022 il sig. Comparini Verbano, comproprietario pro-indiviso per la quota del 50% del compendio immobiliare oggetto di asta ha dichiarato che "... *relativamente alla mia quota di proprietà del 50%, si comunica di non accettare l'importo a corpo offerto di Euro 2.000.000,00*".

Ritenuto pertanto sulla base di tali elementi di non procedere ad aggiudicazione della gara alla ditta offerente;

Visti:

- il D. Lgs. 267/2000 ed in particolare l'art. 107;
- il R.D. 827/1924;
- l'art. 80 dello Statuto comunale;
- il vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona ed in particolare l'art. 25, comma 1^a, lett. a);
- il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti che prevede la pubblicazione all'Albo Pretorio del presente provvedimento;

DETERMINA

1. di approvare il verbale della gara 04/22 – Pubblico incanto relativo per l'alienazione di un compendio immobiliare in proprietà del Comune per la quota del 25%, pro indiviso, costituito da un fabbricato posto su tre piani oltre sottotetto e piano interrato, ad uso residenziale, direzionale e commerciale, sito in Verona tra le Vie Ponte Pietra, Vicolo Fontanelle, via Cappelletta dal quale risulta un'unica offerta depositata per un importo a corpo pari ad Euro 2.000.000,00;
2. di procedere a non aggiudicare la gara in oggetto alla suddetta offerta presentata per le motivazioni di cui in premessa, archiviando il medesimo procedimento di gara;
3. di trasmettere la presente determinazione all'Assessore al Patrimonio per le successive valutazioni dell'Amministrazione, nonché agli altri due comproprietari pro-indiviso, sig. Comparini Verbano e Curia Diocesana di Verona;

4. di dare atto che la presente determinazione sarà affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 18 del Regolamento per la disciplina dei contratti.

Firmato digitalmente da:
Il Funzionario responsabile Ufficio
Trasferimenti Diritti Reali
GRIGOLO PIETRO