



# Comune di Cassino

Proposta nr. 994 Del 19/04/2023 -  
Num. settoriale 365

## Determinazione nr. 980 del 24/04/2023

### AREA TECNICA

#### Patrimonio - Manutenzione e Gestione Immobili Comunali ed infrastrutture

**OGGETTO:** ALIENAZIONE IMMOBILE SITO IN VIA CASILINA SUD, ACQUISITO DAL COMUNE A SEGUITO DELLA SENTENZA N.429/2015 DEL TRIBUNALE DI CASSINO. APPROVAZIONE VERBALI DI GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

#### IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

**PREMESSO** che:

- A seguito della Sentenza n. 426/2015 emessa dal Tribunale di Cassino in data 19.03.2015, sono stati definitivamente acquisiti al patrimonio del Comune, (su ordine del Tribunale di Cassino - Ufficio Dibattimento Penale - provvedimento del 12.07.2019 n. 4198/2018 RGNR n. 967/2011 RG DIB) i seguenti beni immobili, siti in Via Casilina Sud, risultanti dalla trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II.:
  - Foglio 34 mappale 844 Terreno;
  - Foglio 34 mappale 859 Fabbricato in corso di costruzione;
  - Foglio 34 mappale 860 Fabbricato in corso di costruzione;
  - Foglio 34 mappale 861 Fabbricato in corso di costruzione;
  - Foglio 34 mappale 862 Fabbricato in corso di costruzione;
  - Foglio 34 mappale 863 Fabbricato in corso di costruzione;
- Essi comprendono un'area estesa mq. 16.623 circa, recintata, all'interno della quale insistono due corpi di fabbrica, in parte realizzati, (ex Soc. "Omissis") ed ivi abbandonati da oltre 10 anni, il primo completamente ultimato nelle strutture portanti in c.a. (n. 4 solai), il secondo composto da fondazioni, pareti perimetrali in c.a., n. 1 solaio cantinato e metà del primo piano, entrambi privi di ogni altra finitura;

**DATO ATTO** che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 20.07.2021:

- detti immobili, sono stati inseriti nell'elenco dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- è stato affidato all'Area Tecnica, il compito di redigere una perizia di stima degli immobili, che tenga conto della necessità di dotare l'area acquisita delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

**VISTO** la Perizia di Valutazione del valore di mercato dell'area e degli immobili sopra indicati, redatta dall'Area Tecnica - Servizio Urbanistica (Allegato 4) in data 23.06.2022, dalla quale si evince:

- la quantificazione del valore del cespite destinato alla vendita, pari ad Euro 1.290.019,63 costituito da parte dell'area (circa mq. 9.500) da alienare, all'interno della quale insistono i due predetti corpi di fabbrica, il primo completamente ultimato nelle strutture portanti in c.a. (n. 4 solai), il secondo composto da fondazioni, pareti perimetrali in c.a., n. 1 solaio

cantinato e metà del primo piano, da completare secondo le indicazioni contenute nella perizia di stima;

- la carenza nel comprensorio 11 della zona C2 del PRG vigente, all'interno del quale insiste l'area ed i predetti fabbricati, delle necessarie opere di urbanizzazione;
- la necessità, di dotare obbligatoriamente la predetta area delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, opportunamente dimensionate sulla base delle disposizioni stabilite dal DM 1444/68 e s.m.i., mediante la preventiva redazione di un piano attuativo conforme alle indicazioni del P.R.G., ovvero, adottando la procedura stabilita dall'art.28-bis - Permesso di costruire convenzionato - del DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

**VISTO** la Delibera di Giunta Comunale n.354 del 22.09.2022 di:

- presa d'atto della perizia estimativa redatta dall'Area Tecnica (Allegato 4);
- approvazione dello schema di bando pubblico per "Alienazione immobile sito in via Casilina sud, acquisito dal Comune a seguito della sentenza n.429/2015 del Tribunale di Cassino";

**VISTO** la Delibera di Consiglio Comunale n.117 del 28.11.2022 di approvazione dell'aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022/2024, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008, dando atto che la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nel periodo 2022/2024, evidenzia la necessità di inserire, tra l'altro, i fabbricati non ultimati in Via Casilina Sud, beni immobili appartenenti al patrimonio comunale, la cui alienazione soggiace in via prioritaria alle prescrizioni di cui all'art. 255, comma 9 del T.U.E.L;

**VISTO** la Determina Dirigenziale n. 278 del 01.02.2023 di approvazione dell'avviso pubblico - "Alienazione immobile sito in via Casilina Sud, acquisito dal Comune a seguito della Sentenza n.429/2015 del Tribunale di Cassino";

**DATO ATTO** che:

- l'avviso pubblico, prot. 6659 del 01.02.2023, è stato pubblicato all'albo pretorio e all'amministrazione trasparente del Comune di Cassino in data 01.02.2023 per giorni 30;
- il termine ultimo per la presentazione delle istanze è stato fissato per il giorno 06.03.2023 alle ore 12:00;

**VISTO** la nomina della commissione, in atti al prot. n. 14348 del 09.03.2023;

**VISTO** il verbale della commissione del 09.03.2023 di apertura del plico dell'unica offerta pervenuta che è quella della società MANIA srl, con sede legale in Gricignano d'Aversa (CE) in Via Carmine della Gatta snc, che ha offerto il rialzo incondizionato del 8,53% e ha provveduto, in sede di offerta, al versamento del prescritto deposito cauzionale di € 129.002,00 pari al 10% del prezzo a base d'asta;

**VISTO** il verbale del Dirigente dell'Area Tecnica del 11.04.2023 di presa atto della conclusione delle verifiche e aggiudicazione dell'asta nei confronti della società MANIA srl, con sede legale in Gricignano d'Aversa (CE) in Via Carmine della Gatta, che ha offerto il rialzo incondizionato del 8,53% che, applicato all'importo di € 1.290.019,63 a base d'asta, determina l'importo dell'aggiudicazione di € 1.400.058,30 oltre IVA;

**RISCONTRATO** la regolarità della procedura per l'aggiudicazione dell'asta pubblica;

**DATO ATTO** che tutte le spese afferenti alla stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario;

**RITENUTO** dover approvare i verbali di gara ed aggiudicare definitivamente l'asta pubblica;

**ACCERTATO:**

- di non incorrere in alcune delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione;
- di non trovarsi in conflitto di interesse in relazione all'oggetto, con riferimento alla normativa vigente, in particolar modo con quella relativa alla prevenzione della corruzione;
- che, ai sensi dell'art. 9, c. 2, del D.L. 78/2009, il programma dei pagamenti conseguenti al presente atto è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica;

**VISTO** il Decreto del Sindaco n. 23/2021 del 29.12.2021 di conferma, tra l'altro, dell'incarico di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cassino, ai sensi dell'art. 110 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000;

**VISTO** il D.lgs. n. 118/2001 modificato ed integrato dal D.lgs. n. 126/2014, di riordino e di riforma della contabilità pubblica, dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali ed organismi strumentali;

**VISTO** gli artt. 107, 109 e 110 del TUEL - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

**VISTO** il D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e il Regolamento di attuazione;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

#### **D E T E R M I N A**

1. **RITENERE** che le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale di questa determinazione;
2. **APPOVARE** i verbali in premessa indicati dal quale risulta la proposta di aggiudicazione nei confronti della società MANIA srl che ha offerto il rialzo incondizionato del 8,53%;
3. **AGGIUDICARE DEFINITIVAMENTE** l'asta pubblica "Alienazione immobile sito in via Casilina Sud, acquisito dal Comune a seguito della Sentenza n.429/2015 del Tribunale di Cassino" alla società MANIA srl, con sede legale in Gricignano d'Aversa (CE) in Via Carmine della Gatta snc, per un importo, a lordo del rialzo incondizionato unico del 8,53% offerto, di € 1.400.058,30 oltre € 308.012,83 per IVA 22% e, quindi, per complessivi € 1.708.071,13;
4. **DARE ATTO** che l'aggiudicazione è efficace, ai sensi dell'art. 32 comma 7 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
5. **DARE ATTO** che il contratto di compravendita venga stipulato in forma pubblica amministrativa e che tutte le spese afferenti la stipula e registrazione dello stesso sono a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione;
6. **ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000;
7. **DARE ATTO** dell'assenza di cause di incompatibilità e di conflitto di interessi dei firmatari del presente atto, ai sensi delle prescrizioni del codice di comportamento e della legge anticorruzione.
8. **RISERVARSI** ogni utile, successivo adempimento, al fine di garantire, comunque, l'espletamento della procedura di che trattasi;
9. **DARE ATTO** che il presente provvedimento diventa esecutivo all'atto dell'apposizione del visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

**IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA**

Dott. Ing. Mario Lastoria



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 994**

Settore Proponente: **AREA TECNICA**

Ufficio Proponente: **Patrimonio - Manutenzione e Gestione Immobili Comunali ed infrastrutture**

Oggetto: **ALIENAZIONE IMMOBILE SITO IN VIA CASILINA SUD, ACQUISITO DAL COMUNE A SEGUITO DELLA SENTENZA N.429/2015 DEL TRIBUNALE DI CASSINO. APPROVAZIONE VERBALI DI GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Nr. adozione settore: **365**      Nr. adozione generale: **980**

Data adozione: **24/04/2023**

## Visto Tecnico

Ufficio Proponente (Patrimonio - Manutenzione e Gestione Immobili Comunali ed infrastrutture)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime visto FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 19/04/2023

Il Responsabile di Settore

Ing. Mario Lastoria

## Visto Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 151, comma 4, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere NON NECESSARIO.

Sintesi parere: VISTO NON NECESSARIO, ACCERTAMENTO DI ENTRATA SUCCESSIVO AL ROGITO

Data 24/04/2023

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Monica Tallini



# Comune di Cassino

---

## SEGRETERIA GENERALE

Ufficio Copie

### Determinazione nr. 980 del 24/04/2023

**OGGETTO:** ALIENAZIONE IMMOBILE SITO IN VIA CASILINA SUD, ACQUISITO DAL COMUNE A SEGUITO DELLA SENTENZA N.429/2015 DEL TRIBUNALE DI CASSINO. APPROVAZIONE VERBALI DI GARA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Della determinazione di cui sopra, nel rispetto dell'art. 32 della legge 18/06/2009. N.69 e s.m.i., viene pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio on-line visibile sul sito istituzionale del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi dalla data odierna.

Cassino li 27/04/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Pasquale LOFFREDO