



DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REGISTRO GENERALE	
Numero	Data
871	24-09-2026

Servizio: AREA TECNICA

Responsabile del Servizio: TARDUGNO NICOLA

OGGETTO:	ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE LOC. PRADACCIO IN COMUNE DI LAVENO E CITTIGLIO - INDIZIONE TERZA ASTA
-----------------	--

Il Responsabile

RICHIAMATO il Decreto del Presidente n. 3 del giorno 9 gennaio 2026 con il quale è stato nominato il sottoscritto in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica sino al 31/12/2026;

VISTA la deliberazione assembleare n. 31 del 18.12.2023, esecutiva ad ogni effetto di legge, con la quale veniva approvato il piano delle alienazioni immobiliari 2024-2026 di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, per l'alienazione del complesso immobiliare "Pradaccio", di proprietà della Comunità Montana Valli del Verbano sito nei Comuni di Laveno Mombello e Cittiglio;

DATO ATTO CHE

- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.351 del 10.04.2026, che qui si richiama integralmente, è stato indetto il pubblico incanto per l'alienazione del complesso immobiliare "Pradaccio", di proprietà della Comunità Montana Valli del Verbano sito nei Comuni di Laveno Mombello e Cittiglio;
- in data 29.05.2026 è stato redatto il Verbale d'Asta (approvato con determina del Responsabile dell'Area Tecnica n.500 del 03.06.2026) nel quale risulta che, entro il termine delle ore 12:00 del 29.05.2026, non è pervenuta alcuna offerta e che, pertanto, veniva dichiarata deserta l'Asta Pubblica;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.706 del 31.07.2026 è stato indetto il secondo pubblico incanto per l'alienazione del complesso immobiliare "Pradaccio", di proprietà della Comunità Montana Valli del Verbano sito nei Comuni di Laveno Mombello e Cittiglio;
- è stato pubblicato il bando per l'esperimento del secondo pubblico incanto per la vendita del sopradescritto complesso immobiliare sul sito della Comunità Montana Valli del Verbano sezione Bandi dell'Area Tecnica/Avvisi sino al termine finale e sull'Albo Pretorio dell'Ente – N.Reg. 810/2026 dal 31.07.2026 al 15.08.2026, nonché presso l'Albo Pretorio dei Comuni facenti parte dell'Ente;
- di detto avviso è stata data adeguata pubblicità per estratto altresì sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 17.08.2026 numero 94 serie V speciale e sul quotidiano locale La Prealpina

versione cartacea in data 18.08.2026;

RICHIAMATE:

- la perizia giurata di stima dell'immobile redatta dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese in data 29.12.2022 pervenuta in pari data al protocollo dell'Ente n.14493/2022;

- la perizia di aggiornamento redatta dal Geometra Roberta Rodari in data 18.03.2026, asseverata di giuramento in data 25.03.2026 giusta verbale a rogito Notaio Ferdinando Cutino repertorio n.87599 e ricevuta al protocollo dell'Ente in data 02.04.2026 n.3936/2026;

PRESO ATTO che la Comunità Montana Valli del Verbano non ha disciplinato con apposito regolamento le modalità di alienazione di beni immobili di proprietà dell'Ente;

RITENUTO, infatti, che - tra le alternative consentite dal R.D. n. 827/1924 - l'indizione di una nuova asta pubblica possa consentire di aggiudicare il compendio immobiliare a un prezzo più vantaggioso per l'amministrazione, in ragione dei possibili rialzi in sede di offerta;

VALUTATO che una ulteriore riduzione del 20% (venti per cento) rispetto al prezzo a base d'asta del precedente pubblico incanto, dichiarato deserto, non snaturi il complessivo valore del compendio immobiliare - considerate altresì le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di alienazione (in particolare: stato dei fabbricati; ubicazione marginale dei mappali nei territori comunali di Laveno Mombello e di Cittiglio; loro eterogeneità; relativi vincoli descritti) - e al contempo possa attirare l'interesse di potenziali offerenti;

RISCONTRATO, pertanto, che nella indicenda terza asta pubblica, a seguito della riduzione del 20% (venti per cento), l'importo originario a base della seconda asta di € 1.681.280,85 viene rideterminando in **€ 1.345.024,68**;

RITENUTO, pertanto, di indire una terza asta pubblica la cui aggiudicazione avverrà mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato, ai sensi dell'art. 73 lett. C) del R.D. 23.03.1924 n. 827, seguendo la procedura di cui al successivo art. 76 commi 1, 2 e 3, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore (ossia abbia presentato il rialzo percentuale maggiore sul prezzo a base d'asta) e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara (ossia, rialzo percentuale pari a zero);

DATO ATTO CHE:

- per quanto sopra indicato, il valore a base d'asta degli immobili siti in loc. Pradaccio sez. catastale Laveno Mombello A e B – Cittiglio sez. catastale A, viene definito unitariamente in complessivi **€ 1.345.024,68** (*€ 769.887,36 per i fabbricati in Laveno + € 506.050,97 per i terreni in Laveno + € 69.086,35 per i terreni in Cittiglio*);
- non saranno considerate valide le offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base dell'asta;

DATO ATTO che il Complesso immobiliare:

- sarà trasferito in proprietà piena - a corpo - (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti;
- sarà in ogni caso trasferito libero da ipoteche e pignoramenti, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Comunità Montana di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;

PRECISATO che:

- formeranno oggetto di cessione altresì le aree site in Comune di Laveno Mombello quale sedime del tracciato della pista ciclabile (indicate nella planimetria allegata al disciplinare di gara), che dovranno essere cedute al Comune di Laveno-Mombello quale Ente realizzatore dell'opera ed obbligato alla manutenzione della stessa;
- la cessione delle aree ricomprese nel Complesso immobiliare all'aggiudicatario dell'asta pubblica è subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione rispetto a tali aree da parte di eventuali aventi diritto ai sensi dell'art. 8 L. n. 590/1965 e dell'art. 7 L. n. 817/1971;
- in caso di difformità delle planimetrie catastali con l'attuale stato di fatto del compendio immobiliare, i relativi aggiornamenti catastali verranno eseguiti a cura e spese della Comunità Montana prima dell'atto di trasferimento definitivo della proprietà;

ATTESO che l'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di un'unica offerta valida, purché almeno pari al prezzo a base d'asta (ossia, con rialzo percentuale presentato pari a zero), e che in ogni caso la presentazione di offerte e l'esistenza di diritti di prelazione non costituiranno obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non divenga definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti

risarcimento o indennizzo alcuno;

RITENUTO di approvare l'Avviso terza asta, composto dal Bando di gara, dal Disciplinare di gara e relativi allegati, quale parte integrante e sostanziale della presente Determinazione;

DATO ATTO che il Bando di gara sarà pubblicato in Gazzetta Ufficiale (ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827/1924), sul sito istituzionale ed all'Albo Pretorio dell'Ente, e sarà inviato per la pubblicazione all'Albo Pretorio dei Comuni facenti parte della Comunità montana, senza alcun onere finanziario a carico dell'Ente, in osservanza del principio di economicità dell'azione amministrativa, garantendo, comunque, il principio di trasparenza e pubblicità, e sarà altresì pubblicato su almeno un giornale a diffusione locale;

VISTE:

- la deliberazione assembleare nr. 31 del 10 dicembre 2025 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028 dell'Ente, con il relativo allegato piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, comprensivo della dismissione in oggetto;
- la deliberazione Assembleare nr. 32 del 10 dicembre 2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Esecutiva della Comunità Montana nr. 1 del 9 gennaio 2026, esecutiva, con la quale si è provveduto ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione (PEG), il Piano Dettagliato degli Obiettivi della Performance (PdP) per il periodo 2026-2028 e ad autorizzare i Responsabili di Area, ai sensi dell'art. 169 del D. Lgs. n. 267/2000, ad adottare gli atti relativi alla gestione finanziaria delle entrate e delle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi loro assegnati, nonché a procedere all'esecuzione degli atti nel rispetto della normativa vigente;

VISTI i principi contabili di cui al d.lgs. n. 118/2011;

VISTI gli artt. 177, 183 e 191 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il vigente Regolamento di organizzazione e gestione del personale,

DETERMINA

1. DI ASSUMERE la qualifica di Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art.5 della Legge 241/1990;
2. DI PROCEDERE, per le motivazioni, nei termini e alle condizioni indicate in premessa che qui integralmente si richiamano, all'alienazione del Complesso immobiliare "PRADACCIO", sito nei Comuni di Laveno Mombello e Cittiglio, di proprietà della Comunità Montana Valli del Verbano, per un valore di:
€ 1.345.024,68 (€ 769.887,36 per i fabbricati in Laveno + € 506.050,97 per i terreni in Laveno + € 69.086,35 per i terreni in Cittiglio);
3. DI INDIRE la terza asta pubblica, la cui aggiudicazione avverrà, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lett. C) del R.D. 23.03.1924 n. 827, seguendo la procedura di cui al successivo art. 76, commi 1, 2 e 3, a favore del concorrente che avrà offerto il rialzo percentuale maggiore rispetto al prezzo a base d'asta, secondo quanto più dettagliatamente indicato nell'Avviso d'asta e relativi allegati;
4. DI APPROVARE l'avviso di terza asta, composto da Bando di gara, Disciplinare di gara e relativi allegati, quale parte integrante e sostanziale della presente Determinazione;
5. DI DARE ATTO che l'Avviso d'asta sarà pubblicato in Gazzetta Ufficiale (ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827/1924), sul sito istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio dell'Ente, e sarà inviato per la pubblicazione all'Albo Pretorio dei Comuni facenti parte della Comunità montana, e pubblicato, per estratto, su almeno un giornale a diffusione locale;
6. DI PREVEDERE una Commissione di gara composta da tre membri tra i dipendenti della Comunità Montana, assumendo per sé stesso la carica di Presidente e, contestualmente, nominando il Geom. Sandra Barozzi ed il Geom. Massimiliano Pellecchia quali altri componenti;
7. DI DEMANDARE a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata per il corrispettivo degli immobili aggiudicati.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Dottor Nicola Tardugno

