



Comune di Ameno

PROVINCIA DI NO

Piazza Marconi n. 1, 28010 Ameno (NO) – Codice fiscale e Partita Iva 00452150030
TEL ☎ 0322/998103 – 0322/998206 Web 🌐 www.comune.ameno.novara.it
MAIL ✉ ufficio.protocollo@comune.ameno.novara.it PEC ✉ ameno@pec.it

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO N. 55 DEL 30/07/2026

OGGETTO:

**PRENOTAZIONE IMPEGNO DI SPESA PER PRESENTAZIONE PROPOSTA IRREVOCABILE
D'ACQUISTO IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA VIC. FILIBERTI CIG BCA53F2F65**

L'anno duemilaventisei del mese di luglio del giorno trenta nel proprio ufficio,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTO il T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

VISTO il decreto del sindaco n. 27 del 31/12/2025 con il quale la sottoscritta Arch. Daniela Duelli è stata nominata responsabile dei servizi relativi all'area Ufficio Tecnico.

VISTO il bilancio di previsione triennale 2026-2028 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 17.12.2025;

VISTO il D.U.P.S. triennale 2026-2028 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 24.09.2025, aggiornato in Nota con delibera C.C. n. 30 del 17.12.2025;

VISTO il Piano Esecutivo di Gestione P.E.G. triennio 2026-2028 approvato con delibera G.C. n. 1 del 07.01.2026

DATO ATTO che in capo al responsabile del procedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale.

RICHIAMATO lo Statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità

Premesso che codesto Ente, con nota prot. n. 3180 del 11.05.2026, ha presentato Istanza di insinuazione al passivo ex art. 201 CCII alla procedura di liquidazione controllata n. 1/2026, a seguito di Sentenza del Tribunale di Verbania n. 5/2026;

Dato atto che, con nota prot. n. 3999 del 15.06.2026, è stato comunicato il deposito del progetto di stato passivo ammettendo nostra richiesta creditoria per € 12.117,23 in privilegio ex art. 2752 ult.co. e art. 2778 n. 20, oltre a € 2.821,35 in chirografo ex art. 2752 ult.co. e art. 2778 n. 20;

Considerato che rientra nella procedura il patrimonio immobiliare del proprietario in Vic. Filiberti, per il quale l'Amministrazione comunale ha interesse, trattandosi di immobili adiacenti ad altri già di proprietà dell'Ente;

Vista la seguente perizia di stima dei valori degli immobili pervenuta con nota prot. n. 2199 del 30.03.2026:

*Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Ameno. Responsabile Procedimento: Stefania Fantini (D.Lgs. n. 39/93 art.3).
La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line*

- fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6 di 31mq valore stimato periziato € 9.300,00,00
- fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4 di 92,78mq valore stimato periziato € 27.834,00

Richiamata la sentenza Corte dei Conti, sez. regionale Lombardia 57/2025, con la quale si enuncia che il fondamento della capacità di acquistare è rinvenibile nell'art. 11 cod. civ., a mente del quale *"le province e i comuni, nonché gli enti pubblici riconosciuti come persone giuridiche, godono dei diritti secondo le leggi e gli usi osservati come diritto pubblico"*; tale norma riconosce la piena capacità di diritto privato per le persone giuridiche pubbliche, limitabile solo se e in quanto previsto da specifiche disposizioni, soggiacendo semmai un generale vincolo funzionale di compatibilità dell'acquisto con lo scopo pubblico affidato alla cura dell'ente. L'acquisto di beni immobili costituisce una ipotesi di "investimento" realizzata dall'ente locale; come tale, essa soggiace alla disciplina dettata dal Tuel, in particolare dal titolo IV, in tema di programmazione e di fonti di finanziamento. Seppur venuti meno vari limiti alla possibilità di acquisto di beni immobili (la prevista indilazionabilità dell'acquisto) la sezione ha affermato che *"il riconoscimento dell'autonomia negoziale in materia di acquisizione di beni patrimoniali disponibili non elide la necessità che la sottoscrizione dei contratti di acquisto avvenga nel rispetto dei principi di buon andamento (art. 97, comma 2, Cost.) e dell'equilibrio di bilancio (art. 97, comma 1, e 119 comma 1 Cost.), anche laddove l'ente non faccia ricorso all'indebitamento ed utilizzi risorse disponibili. Il principio di buon andamento combinato con quello dell'equilibrio di bilancio vincola l'amministrazione a impiegare nel modo più efficiente possibile le risorse di cui dispone ai fini del perseguimento degli interessi pubblici affidati alla sua cura"* (Sez. Lombardia n. 198/2024/PAR).

Questa finalità si ricorda nel parere *"permea l'amministrazione pubblica nel suo complesso ed è applicabile anche all'attività di diritto privato, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 81, 97 e 119 Cost., oltre che dall'art. 1, comma 1, della legge n. 241/1990"*.

E' necessario quindi che il Comune svolga e dia atto di un'approfondita istruttoria, documentando la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto del bene, la finalità pubblica perseguita e formulando una analisi costi/benefici dell'operazione.

Considerato che:

- vi è la possibilità per l'Ente di presentare proposta irrevocabile d'acquisto per i suddetti n. 2 immobili al prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base stimato, ai sensi degli artt. 571 e 572, c. 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 107 c. 2 L.F.;
- che il primo valore offerto sarà quindi pari a € 6.975,00 per l'immobile al fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6 ed € 20.875,50 per l'immobile al fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4;
- il saldo del prezzo sarà corrisposto mediante bonifico bancario sul conto della procedura entro il termine che sarà fissato dal provvedimento di aggiudicazione, non essendo possibile procedere a compensazione del nostro credito;
- a garanzia dell'offerta è necessario versare anche cauzione corrispondente al decimo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 571 c. 2 c.p.c., sempre mediante bonifico bancario, e quindi pari a € 697,50 per l'immobile al fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6 ed € 2.087,55 per l'immobile al fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4, non costituisce dunque costo aggiuntivo;
- quale contributo al Portale delle Vendite Pubbliche occorre considerare € 100,00 per ciascun lotto, quindi complessivi € 200,00;
- per le spese di pubblicità non è possibile quantificarne ora l'ammontare in quanto dipende dal numero di esperimenti di vendita che si renderanno necessari
- altri costi deriveranno, in caso di aggiudicazione, per imposta di registro, ipotecaria e catastale, spese notarili per il rogito ed eventuali cancellazioni di gravami da verificare con l'ufficio Conservatoria di Novara;

Richiamata la delibera C.C. n. 20 del 29.07.2026 con la quale l'Amministrazione comunale:

- ha manifestato la volontà di procedere all'acquisto degli immobili suddetti dando atto che costituisce interesse concreto dell'Amministrazione il possesso di codesti immobili e valutata conveniente la possibilità di acquistare i medesimi ad un prezzo ribassato del 25% rispetto al valore di stima;
- ha stabilito che rientreranno nel patrimonio disponibile dell'Ente al fine di valorizzarne il possesso, riservandosi sinora la possibilità di adibire almeno parte degli immobili ad esigenze organizzative e istituzionali dell'Ente: in particolare, per quanto concerne l'unità identificata catastalmente in cat. C verrà destinato a magazzino comunale, l'unità abitativa potrà essere oggetto di locazione passiva, anche con finalità sociali da indicare nel bando di assegnazione, per favorire soggetti o nuclei fragili;
- ha autorizzato il Sindaco, quale rappresentante legale del Comune di Ameno, in particolare a:
 - Depositare proposta irrevocabile cauzionata pari al 10% del prezzo offerto;
 - Sottoscrivere tutti gli atti che si rendono necessari al perfezionamento della procedura di acquisto dei beni oggetto della procedura di cui sopra;

- ha stabilito quale tetto massimo di offerta presentabile, in caso di procedura competitiva con altri, il valore periziato e arrotondato, in particolare:
€ 10.000,00 per l'immobile al fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6;
€ 30.000,00 per l'immobile al fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4;
- ha incaricato il Responsabile del servizio Tecnico, in collaborazione con l'ufficio Ragioneria e Tributi, che già sta seguendo l'iter per l'insinuazione allo stato passivo, alla formalizzazione degli adempimenti conseguenti;

Dato atto che ai fini della partecipazione da parte dell'Amministrazione Comunale alla procedura competitiva, la necessaria copertura finanziaria è assicurata dalla applicazione di avanzo libero determinato in sede di approvazione del rendiconto di gestione relativo l'esercizio 2025, di cui alla variazione di bilancio 2026-2028 adottata con delibera C.C. n. 21 del 29.07.2026, esercizio 2026, capitolo 6130/6180/99 cod. 01.05.2;

Dato atto che l'acquisizione giuridica del bene è soggetta all'esito positivo per il Comune di Ameno della procedura in oggetto;

Richiamato l'art. 183 D. Lgs. n. 267/2000 (TUEL):

"1. L'impegno costituisce la prima fase del procedimento di spesa, con la quale, a seguito di obbligazione giuridicamente perfezionata è determinata la somma da pagare, determinato il soggetto creditore, indicata la ragione e la relativa scadenza e viene costituito il vincolo sulle previsioni di bilancio, nell'ambito della disponibilità finanziaria accertata ai sensi dell'articolo 151.

()

3. Durante la gestione possono anche essere prenotati impegni relativi a procedure in via di espletamento. I provvedimenti relativi per i quali entro il termine dell'esercizio non è stata assunta dall'ente l'obbligazione di spesa verso i terzi decadono e costituiscono economia della previsione di bilancio alla quale erano riferiti, concorrendo alla determinazione del risultato contabile di amministrazione di cui all'articolo 186."

Ritenuto quindi di dover prenotare la spesa complessiva di € 40.000,00, individuata dal C.C. come oggetto massimo di offerta nel caso, successivamente alla prima offerta, dovessero pervenire altre richieste da terzi;

Dato atto che, trattandosi di acquisto di beni immobili, pur costituendo appalto escluso nei settori ordinari ai sensi dell'art. 56 c. 1 lett. e) del D. Lgs. n. 36/2023, ai sensi della Delibera Anac n. 584 del 19 dicembre 2023 *"Indicazioni relative all'obbligo di acquisizione del CIG e di pagamento del contributo in favore dell'Autorità per le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici"*, dev'essere comunque richiesto il CIG, senza contribuzione ANAC;

Acquisito, tramite la piattaforma Contratti Pubblici ANAC, il seguente CIG: BCA53F2F65;

Rilevato il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso.

Accertata infine la regolarità, legittimità e correttezza amministrativa-contabile dell'intero procedimento e del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, i cui pareri favorevoli sono resi unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte dei competenti Responsabili;

DETERMINA

per le motivazioni esposte in premessa, che qui si richiamano integralmente,

- 1) DI PRENOTARE IMPEGNO DI SPESA, ai sensi del c. 3 art. 183 TUEL, per la somma complessiva di € 40.000,00 in conto al cap. 6130/6180/99 cod. 01.05.2, la cui necessaria copertura finanziaria è assicurata dalla applicazione di avanzo libero, determinato in sede di approvazione del rendiconto di gestione relativo l'esercizio 2025, di cui alla variazione di bilancio 2026-2028 adottata con delibera C.C. n. 21 del 29.07.2026, in favore del Tribunale di Verbania, procedura di liquidazione controllata n. 1/2026, a seguito di Sentenza del Tribunale di Verbania n. 5/2026, per la presentazione di proposta irrevocabile d'acquisto dei seguenti n. 2 immobili in Vic. Filiberti:
fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6 di 31mq
fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4 di 92,78mq

- 2) DI DARE ATTO che, come stabilito dal C.C. con delibera n. 20 del 29.07.2026, la prima offerta oggetto di proposta irrevocabile d'acquisto sarà pari a:
€ 6.975,00 per l'immobile al fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6 ed
€ 20.875,50 per l'immobile al fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4
Ovvero pari al ribasso del 25% del valore periziato;
- 3) DI DARE ATTO che, qualora dovessero pervenire altre offerte da parte di terzi interessati, si procederà a presentare ulteriore offerta, così via fino al tetto massimo di spesa stabilito dal C.C. e impegnato con la presente determinazione;
- 4) DI DARE ATTO che occorre versare contestualmente alla presentazione di offerta il 10% del valore offerto a garanzia della stessa e quindi pari a iniziali € 697,50 per l'immobile al fg. 5 mapp. 281 sub. 7 cat. C6 ed € 2.087,55 per l'immobile al fg. 5 mapp. 854 sub. 4 cat. A4, che non costituisce costo aggiuntivo ma anticipazione in caso di aggiudicazione definitiva;
- 5) DI DISPORRE che la presente determinazione, comportando prenotazione di impegno di spesa, venga trasmessa al responsabile del servizio finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile a copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183, commi 7,8,9, del TU Enti Locali approvato con D.lgs. n. 267/2000, dando atto che la stessa diverrà esecutiva con l'apposizione della predetta attestazione;
- 6) DI DARE ATTO che l'acquisizione giuridica del bene è soggetta all'esito positivo per il Comune di Ameno della procedura in oggetto;
- 7) DI TRASMETTERE l'originale del presente provvedimento all'ufficio di segreteria affinché detto ufficio lo inserisca nella raccolta ufficiale degli originali delle determinazioni, previa annotazione nel registro delle determinazioni, pubblici copia dello stesso all'albo pretorio per la durata di quindici giorni e ne rilasci le copie su richiesta o d'ufficio.

Per IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Arch. Daniela Duelli

Firmato Digitalmente

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Elisabetta Elena Valsesia

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.
Il presente documento sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa, è memorizzato digitalmente
e rintracciabile sul sito internet istituzionale www.comune.ameno.novara.it*