



COMUNE DI BOLSENA

Provincia di Viterbo

DETERMINAZIONE

SETTORE DEMANIO E PATRIMONIO

N. 136 del 23-10-2026

Registro generale n. 878

Oggetto: PATRIMONIO: Riapertura termini dell'asta pubblica del complesso immobiliare denominato "Casale Gazzetta" e terreni limitrofi (Lotto 1 e Lotto 2).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 75 del 29.12.2025, costituente parte integrante del DUP 2026-2028 (approvato con atto di Consiglio Comunale n. 79 del 29.12.2025), è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028", che prevede la dismissione di beni immobili di proprietà comunale per finalità di miglior realizzo e riqualificazione patrimoniale;
- con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18/05/2026 si è provveduto all'aggiornamento del Piano delle Alienazioni;
- Tra i beni inseriti nel suddetto Piano figurano il fabbricato denominato "Casale Gazzetta" e un vasto compendio di terreni agricoli e boschivi situati in Località Gazzetta;
- L'Amministrazione ha acquisito la perizia giurata di stima redatta dal Geom. Davide Blasio in data 10/04/2025 e successiva integrazione, la quale ha determinato i valori venali degli immobili oggetto di alienazione;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Municipale n. 95 del 08/05/2026 avente ad oggetto *"Atto di indirizzo per l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Casale Gazzetta" e terreni limitrofi. Mandato al Responsabile del Procedimento per l'approvazione dell'avviso pubblico e l'avvio delle procedure di gara"*, con la quale è stato demandato al sottoscritto Responsabile di predisporre e approvare l'Avviso Pubblico per l'alienazione del compendio immobiliare e sono stati stabiliti i seguenti indirizzi operativi:

- Utilizzo del metodo dell'asta pubblica con offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta;

- Fissazione del deposito cauzionale provvisorio nella misura del 10% del valore a base d'asta per ciascun lotto;
- Inserimento della clausola di "offerta cumulativa" che prevede la prevalenza della stessa qualora sia pari o superiore alla somma delle migliori offerte singole, accordando la preferenza alla proposta congiunta a parità di importo;
- Impegno formale del Comune, per il Lotto 1, alla regolarizzazione urbanistica (art. 9-bis e 34-bis del DPR 380/2001) antecedentemente alla stipula del rogito;
- Previsione del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro 20 giorni dalla richiesta dell'Ente;

DATO ATTO che:

- la precedente procedura di asta pubblica per l'alienazione dei suddetti immobili (indetta con determinazione n. 72 del 19/05/2026) è andata completamente deserta, non essendo pervenuta all'Ente alcuna offerta entro i termini stabiliti;

- con atto nr. 105 del 19.08.2026 si procedeva all'indizione di un nuovo bando di gara (secondo esperimento), applicando una riduzione del 10% sul prezzo a base d'asta originariamente stabilito dalla perizia di stima, al fine di favorire la positiva conclusione del procedimento di alienazione nel rispetto del regolamento comunale vigente;

- la successiva procedura di asta pubblica per l'alienazione dei suddetti immobili (indetta con determinazione n. 105 del 19.08.2026) è andata anch'essa deserta, non essendo pervenuta all'Ente alcuna offerta entro i termini stabiliti;

- con propria deliberazione nr. 193 del 20.10.2026 la Giunta comunale ha formulato indirizzi per la riapertura dei termini di pubblicazione dell'Avviso/Bando di Asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale costituiti dal complesso immobiliare denominato "Casale Gazzetta" e terreni limitrofi;

DATO ATTO che, conformemente alla stima peritale, agli indirizzi della Giunta e all'applicazione del ribasso del 10% come da det. 105/2026, i lotti posti in vendita risultano ora così valorizzati:/

- **Lotto n. 1:** Fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (Catasto Fabbricati Foglio 3, Part. 136) comprensivo di area di corte e terreni confinanti (Catasto Terreni Foglio 3, Part. 104 e 137). Valore a base d'asta (ribassato del 10% rispetto all'originario importo di € 453.351,00): **Valore a base d'asta € 408.015,90**
- **Lotto n. 2:** Complesso fondiario composto da terreni agricoli e boschivi per una superficie complessiva di circa **83.980 mq** (Foglio 3 Particelle 20, 33, 34, 67, 70, 102, 103; Foglio 4 Particelle 27, 28, 29, 32, 49, 50, 52; Foglio 11 Particella 1). Valore a base d'asta (ribassato del 10% rispetto all'originario importo di € 170.416,48): **Valore a base d'asta € 153.374,83**

RITENUTO pertanto di riaprire i termini di pubblicazione dell'Avviso/Bando di Asta Pubblica e confermare la relativa modulistica di gara (Modello A per l'offerta economica e Modello B per l'istanza e le dichiarazioni sostitutive), redatti nel rispetto della normativa vigente e delle direttive ricevute;

VISTI:

- Il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l'art. 107 in materia di funzioni e responsabilità della dirigenza;
- Il Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato (Artt. 73, lett. c e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827);
- Il vigente Regolamento Speciale per la Vendita di Beni Immobili del Comune di Bolsena;

DETERMINA

Per le motivazioni in premesso che qui si intendono integralmente richiamate quale motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990,

1. In esecuzione della deliberazione di giunta comunale nr. 193 in data 16/10/2026, di riaprire i termini di pubblicazione dell'Avviso/Bando di Asta Pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale costituiti dal complesso immobiliare denominato "Casale Gazzetta" e terreni limitrofi, suddiviso nei seguenti lotti:
 - **Lotto n. 1:** Fabbricato, area di pertinenza e terreni (Fg. 3 part. 136, 104, 137). Prezzo a base d'asta € **408.015,90**. Cauzione al 10%: € **40.801,59**.
 - **Lotto n. 2:** Terreni per circa 83.980 mq (Fg. 3, 4, 11). Prezzo a base d'asta € **153.374,83**. Cauzione al 10%: € **15.337,48**.
2. **Di dare atto che**, con propria determinazione nr. 105 del 19.08.2026, è stata approvata la relativa modulistica allegata, costituita da:
 - Modello A (Offerta Economica);
 - Modello B (Domanda di Partecipazione e Dichiarazioni Sostitutive).
3. **DI INDIRE** la nuova Asta Pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato per ciascun lotto (artt. 73/c e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827), secondo le tempistiche e le modalità operative stabilite nel bando medesimo.
4. **DI DARE ATTO** che, in ottemperanza all'atto di indirizzo della Giunta Comunale:
 - È prevista ed ammessa la presentazione di un'offerta cumulativa per l'acquisto congiunto dei Lotti 1 e 2, la quale assumerà carattere di prevalenza ove risulti pari o superiore alla somma delle migliori offerte singole.
 - È formalizzato, per il Lotto 1, l'impegno dell'Amministrazione ad eseguire le opere necessarie alla regolarizzazione urbanistica (art. 9-bis e 34-bis D.P.R. 380/2001) prima della stipula dell'atto di compravendita.
 - Il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dalla formale richiesta dell'Ente.
5. **DI DISPORRE** che l'alienazione avverrà "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.
6. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del Bando di gara e dei relativi allegati all'Albo Pretorio on-line dell'Ente, nonché nell'apposita sezione del sito web istituzionale "Amministrazione Trasparente - Bandi di Gara e Contratti / Alienazioni", al fine di garantirne la massima diffusione e pubblicità.

7. **DI DARE ATTO** che la presente determinazione non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, i quali si concretizzeranno solo a seguito dell'eventuale aggiudicazione e della conseguente stipula dei contratti di alienazione.

Il Responsabile del Procedimento Amministrativo

Il Responsabile del Settore
Dott. Andrea Di Sorte

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'albo pretorio on-line nel sito istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'art. 32 L. 69/2009 e s.m., dal **23-10-2026** al **07-11-2026** al n° **1471** del registro delle pubblicazioni.

Il Responsabile del Settore
f.to Dott. Andrea Di Sorte

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Lì, 23-10-2026

Il Responsabile del Settore
Dott. Andrea Di Sorte
