



# Provincia di Latina

**Registro generale n. 935**  
**del 18/12/2024**

## DETERMINAZIONE

### SETTORE EDILIZIA SCOLASTICA E FABBRICATI

---

**Oggetto:** Determinazione a contrarre per l'avvio di una asta pubblica per l'alienazione di n. 03 immobili (ex case cantoniere) appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia di Latina. Approvazione Bando di gara, allegati e avvio della procedura.

---

**Premesso che:**

- ai sensi dell' art. 58 comma 1 della Legge n. 133 del 06 agosto 2008 di conversione del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008 recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali": *"per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione..."*;
- il successivo comma 2 prevede che: *"l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale....."*;
- ai sensi del D.Lgs. 23 giugno 2011, n.118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n.42) così come modificato dal D.Lgs. 126/2024, il piano costituisce allegato al D.U.P.;
- con Decreto del Presidente della Provincia n.61 del 21/11/2023 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia di Latina anni 2024-2026 – Conferma unità immobiliari esercizi precedenti;
- la procedura di alienazione dell'Ex Case Cantoniere è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 37 e successivi artt. del Regio decreto del 23 maggio 1924 n.827 recante *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per le contabilità dello Stato"* e dal Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Provincia di Latina adottato con delibera di Consiglio Provinciale

n.76 del 15/10/2007, che prevedono la procedura d'asta pubblica da aggiudicarsi mediante l'offerta al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta;

- con Decreto del Presidente della Provincia n.3 del 10/01/2024 è stato approvato il nuovo organigramma della Provincia di Latina;
- con Decreto del Presidente della Provincia n.8 del 10/01/2024 è stato nominato dirigente del Settore "Edilizia Scolastica e Fabbricati" l'Arch. Pio Tacconi;

**Considerato** che si rende necessario avviare la procedura di alienazione per lotti, per cui il primo lotto risulta costituito dai seguenti immobili:

1) **Ex Casa Cantoniera "Le Vergini"**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina

DATI CATASTALI					
Codice	Foglio	Particella	SUB	Qualità	Superficie mq
LT CC 11	192	6	3 e 4	Ente Urbano	1.660

2) **Ex Casa Cantoniera "La Selva"**, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo), Comune di Latina

DATI CATASTALI					
Codice	Foglio	Particella	SUB	Qualità	Superficie mq
LT CC 08	204	57	3	Ente Urbano	2.400

3) **Ex Casa Cantoniera "Le Ferriere ex 48"**, località Le Ferriere in S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215, Comune di Latina

DATI CATASTALI					
Codice	Foglio	Particella	SUB	Qualità	Superficie mq
LT CC 12	6	57	1 e 2	Ente Urbano	240

### **Dati urbanistici**

Si riporta per ogni ex Casa Cantoniera, la destinazione d'uso prevista per la zona o sottozona del territorio Comunale in cui ricadono i predetti immobili, come indicato nella "Relazione di Stima Relazione di stima per la determinazione del valore venale di n. 4 immobili, ex Case Cantoniere, siti in Latina (LT)".

#### **1) Ex Casa Cantoniera "Le Vergini"**

- il terreno e l'area di sedime dei fabbricati distinti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina - al Foglio n. 192 Particella n. 6, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricadono parte in zona "H - Rurale" di Piano Regolatore Generale e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità" di Piano Regolatore Generale;

- le zone interessate da "Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale.

## 2) Ex Casa Cantoniera “La Selva”

- il terreno e l'area di sedime del fabbricato distinti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 204 Particella n. 57, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricadono: parte in zona "H-Rurale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità”;
- le zone interessate da "Rispetto Stradale" di Piano Regolatore Generale sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale.

## 3) Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48”

- il terreno e l'area di sedime del fabbricato distinti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 6 Particella n. 57, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricadono nel Borgo di P.R.G. Le Ferriere in zona "Attrezzature".

### VISTO:

- l'articolo 64, comma 3-bis del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, introdotto dall'articolo 6, comma 1, lett. b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, dispone che: *“Ferme le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia delle entrate è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59”*;

### RILEVATO CHE:

- la Provincia di Latina, in quanto amministrazione pubblica di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo n.165/2001, rientra nell'ambito dei soggetti ai quali l'Agenzia può erogare servizi di valutazione immobiliare ai sensi del sopra richiamato articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 300/1999;
- la Provincia di Latina con istanza **protocollo n.44048 del 24/11/2021**, e **successiva integrazione protocollo n.5992 del 17/02/2022**, si è avvalsa per lo svolgimento dell'attività di valutazione dell'Ex Case Cantoniere di un soggetto terzo, qualificato da parte dell'Agenzia delle Entrate;

### PRESO ATTO CHE:

- con **Prot. n.10729 del 13/03/2023** è stata trasmessa dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Frosinone – Ufficio Provinciale-Territorio - Area Servizi Estimativi, la **Relazione Tecnica di stima per la “Determinazione del valore di mercato degli immobili “Ex Case cantoniere” site in Latina identificati come Le Vergini, La Selva e Le Ferriere”** con le seguenti valutazioni:

Descrizione sintetica del bene	Dati Catastali				Valore Stimato (€)
	Comune	Foglio	Particella	Sub	

					<b>Prezzo €/ m<sup>2</sup></b>
<b>Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”</b> ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell’area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio	Latina	192	6	3	€ 41.000,00 €/ m <sup>2</sup> 418,37
		192	6	4	€ 42.000,00 €/ m <sup>2</sup> 415,84
<b>Ex Casa Cantoniera “La Selva”</b> ZONA OMI E4 Ab. econ. min 900 – max 1.350 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell’area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio e/o magazzino. L’accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo).	Latina	204	57	3	€ 93.000,00 €/ m <sup>2</sup> 469,70
<b>Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48”</b> ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Adiacente al fabbricato si trovano anche dei manufatti di pertinenza comuni destinati a forno, pollaio e WC. L’accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215.	Latina	6	57	1	<b>€ 30.000,00</b> €/ m <sup>2</sup> 476,19
		6	57	2	<b>€ 49.000,00</b> €/ m <sup>2</sup> 441,44

**RITENUTO** per quanto sopra argomentato, di autorizzare l’espletamento di una procedura di alienazione, tramite asta pubblica, dei seguenti immobili Ex Case Cantoniere

**Prezzo a base d’asta**

Descrizione sintetica del bene	Dati Catastali				Valore Stimato (€) Prezzo €/ m <sup>2</sup>
	Comune	Foglio	Particella	Sub	
<b>Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”</b> ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell’area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio	Latina	192	6	3	€ 41.000,00 €/ m <sup>2</sup> 418,37
		192	6	4	€ 42.000,00 €/ m <sup>2</sup> 415,84

<b>Totale prezzo a base d'asta</b>					<b>€ 83.000,00</b>
<b>Ex Casa Cantoniera "La Selva"</b> ZONA OMI E4 Ab. econ. min 900 – max 1.350 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell'area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio e/o magazzino. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo).	Latina	204	57	3	€ 93.000,00 €/ m <sup>2</sup> 469,70
		<b>Totale prezzo a base d'asta</b>			
<b>Ex Casa Cantoniera "Le Ferriere ex 48"</b> ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Adiacente al fabbricato si trovano anche dei manufatti di pertinenza comuni destinati a forno, pollaio e WC. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215.	Latina	6	57	1	<b>€ 30.000,00</b> €/ m <sup>2</sup> 476,19
		6	57	2	<b>€ 49.000,00</b> €/ m <sup>2</sup> 441,44
<b>Totale prezzo a base d'asta</b>					<b>€ 79.000,00</b>

#### CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs 267/2000 e dell'art. 17 del D. Lgs 36/2023, la stipula di contratti pubblici deve essere preceduta da apposita determinazione a contrarre contenente informazioni circa le finalità e gli elementi essenziali del contratto, nonché giustificare le modalità di scelta degli operatori economici da invitare e delle relative offerte;
- di dover procedere pertanto in applicazione delle disposizioni sopra richiamate, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, l'individuazione degli elementi essenziali del contratto, a tal fine si rappresenta:
  - 1) **Fine del contratto:** Alienazione di n. 03 immobili (ex case cantoniere) appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia di Latina;
  - 2) **Oggetto del Contratto:** n. 03 immobili (ex case cantoniere) appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia di Latina
  - 3) **Forma del Contratto:** Atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente
  - 4) **Modalità di scelta del contraente:** in attuazione del combinato disposto dell'art. 37 e successivi artt. del Regio decreto del 23 maggio 1924 n.827 recante "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per le contabilità dello Stato*" e del Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Provincia di Latina adottato con delibera di Consiglio Provinciale n.76 del 15/10/2007, tramite la procedura d'asta pubblica da aggiudicarsi mediante l'offerta al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta;
  - 5) **Clausole ritenute essenziali:** disciplina del Bando d'Asta;

**VISTO** il *Regolamento provinciale di contabilità* e le relative modifiche adottate con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.26 del 10 giugno 2011;

**RILEVATO** di aver verificato la regolarità amministrativa, così come previsto dall'art.147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

**VISTI:**

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e ss.mm.ii. in materia di Ordinamento degli Enti Locali;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n.118 e ss.mm.ii., in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli Enti Locali;
- il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n.118 e ss.mm.ii.);
- il vigente statuto provinciale;
- il vigente regolamento provinciale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente *Regolamento provinciale di contabilità* e le relative modifiche adottate con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.26 del 10 giugno 2011;
- Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Provincia di Latina adottato con delibera di Consiglio Provinciale n.76 del 15/10/2007;
- il vigente regolamento provinciale sui controlli interni;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36 e ss.mm.ii., in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;
- il Decreto Legislativo, 30 marzo 2001, n. 165;
- il D.Lgs. 14 marzo 2013 n.33 e ss.mm.ii.;
- il R.D. 23/05/1924, n.827 e s.m.i.;

**DATO ATTO** che:

- con la sottoscrizione del presente atto, il R.U.P. ed i firmatari, al momento dichiarano ai sensi della vigente normativa sotto la propria responsabilità, di non essere a conoscenza di situazioni di conflitto, anche potenziale, di interessi, con interessi (di qualsiasi natura, anche non patrimoniali) personali, del coniuge, di conviventi, di parenti entro il secondo grado, di affini entro il secondo grado, oppure interessi di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale, ovvero di soggetti od organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito significativi, ovvero di soggetti od organizzazioni di cui sia tutore, curatore, procuratore o agente, ovvero di enti, associazioni anche non riconosciute, comitati, società o stabilimenti di cui sia amministratore o gerente dirigente, fermo restando l'obbligo di astensione qualora ne venga a conoscenza in un momento successivo o in ogni altro caso in cui esistano gravi ragioni di convenienza.
- il provvedimento è connesso al Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati - area di rischio Processo - Valorizzazione - Alienazione Patrimoniale – rischio del Processo: Medio - istanze di parte sull'acquisizione di immobili descritta nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024 - 2026 (PIAO), approvato con decreto presidenziale n.25 del 01/03/2024;
- su alcune Ex Case Cantoniere oggetto dell'asta sono pervenute manifestazioni di interesse all'acquisto.
- sono state adottate le misure anticorruzione trasversali e specifiche, ovvero stima dei beni nel rispetto del principio di terzietà ed alienazione mediante procedura di asta pubblica;
- facendo ricorso ad una procedura aperta di asta pubblica sono state adottate le misure previste dal piano.

**DETERMINA**

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

- 1) di indire la procedura d'asta pubblica da tenere per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo indicato nel bando d'asta pubblica ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. C) del R.D. 23/05/1924, n. 827, per l'alienazione di n. 03 beni immobili ex case cantoniere appartenenti al Patrimonio disponibile dell'Ente:

Descrizione sintetica del bene	Dati Catastali				Valore Stimato (€) Prezzo €/ m <sup>2</sup>
	Comune	Foglio	Particella	Sub	
<b>Ex Casa Cantoniera "Le Vergini"</b> ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell'area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio	Latina	192	6	3	€ 41.000,00 €/ m <sup>2</sup> 418,37
		192	6	4	€ 42.000,00 €/ m <sup>2</sup> 415,84
<b>Totale prezzo a base d'asta</b>					<b>€ 83.000,00</b>
<b>Ex Casa Cantoniera "La Selva"</b> ZONA OMI E4 Ab. econ. min 900 – max 1.350 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Nell'area del lotto di terreno si trova anche un manufatto di pertinenza, destinato a locali ripostiglio e/o magazzino. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo).	Latina	204	57	3	€ 93.000,00 €/ m <sup>2</sup> 469,70
<b>Totale prezzo a base d'asta</b>					<b>€ 93.000,00</b>
<b>Ex Casa Cantoniera "Le Ferriere ex 48"</b> ZONA OMI R1 Ab. econ. min 730 – max 1.050 Trattasi di un fabbricato isolato di due piani fuori terra e coperto a tetto a due falde. Adiacente al fabbricato si trovano anche dei manufatti di pertinenza comuni destinati a forno, pollaio e WC. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215.	Latina	6	57	1	€ 30.000,00 €/ m <sup>2</sup> 476,19
		6	57	2	€ 49.000,00 €/ m <sup>2</sup> 441,44
<b>Totale prezzo a base d'asta</b>					<b>€ 79.000,00</b>

- 2) di approvare il Bando di gara per la vendita degli immobili di cui al precedente punto, unitamente ai suoi allegati (All. A Perizia di stima Agenzia delle entrate, All. B – Domanda di partecipazione, All. C – Modella di offerta economica, All. D Patto di integrità, All. E Informativa privacy).

- 3) di stabilire che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge 241/90, è l'Arch. Gianluca Aversa, E.Q. del settore Edilizia scolastica e fabbricati;
- 4) di procedere, successivamente ad ultimazione degli adempimenti propedeutici alla vendita, ad effettuare:
  - la pubblicazione del bando di gara e dei suoi allegati sull'albo pretorio dell'ente Provincia di Latina, nella apposita sezione bandi di gare e contratti dell'amministrazione trasparente, nella sezione news del sito dell'ente Provincia di Latina [www.provincia.latina.it](http://www.provincia.latina.it).
  - la pubblicazione dell'avviso di avvio della procedura di asta pubblica all'albo pretorio del Comune di Latina, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sulla Gazzetta ufficiale e su quotidiani a diffusione nazionale e locale.
  - la comunicazione dell'avvio della procedura con l'indizione dell'asta pubblica ai soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse per le Ex Case Cantoniere oggetto del bando;
- 5) di attestare che:
  - ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
  - la veridicità delle informazioni del presente atto;
  - gli atti richiamati sono depositati presso il Settore;
  - l'atto non ha come destinatari dipendenti o amministratori locali;
- 6) di dare atto che sono state adottate le misure di anticorruzione trasversali e specifiche, ovvero stima dei beni nel rispetto del principio di terzietà ed alienazione mediante procedura di asta pubblica.
- 7) di disporre che la Commissione per la valutazione della documentazione, verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 8) di trasmettere il presente atto al Servizio URP per la pubblicazione all'Albo pretorio on line dell'Ente.

Istruttore Dott.ssa Anna Maria Callari

Il Rup

E.Q. Arch. Gianluca Aversa

Il Dirigente  
Arch. Pio Tacconi  
*Documento firmato digitalmente*  
*Art.20 e segg. D.Lgs. 82/2005*