



Provincia di Latina

Registro generale n. 418
del 20/05/2025

DETERMINAZIONE

SETTORE EDILIZIA SCOLASTICA E FABBRICATI

Oggetto: Alienazione di n. 03 immobili (Ex Case Cantoniere) appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia di Latina. Approvazione verbali di gara - aggiudicazione definitiva.

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;

Vista la DD 935 del 18/12/2024 con la quale è stata avviata la procedura di alienazione per il primo lotto 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

Considerato che

- 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;
- con nota 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 (€) Prezzo €/ m ²
	Comune	Foglio	Particella	Sub	

Ex Casa Cantoniera “Le Vergini” 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 ² 418,37
		192	6	4	€ 42.000,00 €/ m ² 415,84
Totale prezzo a base d’asta					€ 83.000,00
Ex Casa Cantoniera “La Selva” 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 ² 469,70
		Totale prezzo a base d’asta			
Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48” 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 ² 476,19
		6	57	2	€ 49.000,00 €/ m ² 441,44
Totale prezzo a base d’asta					€ 79.000,00

Dato atto che

- il bando di gara e i suoi allegati sono stati pubblicati 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.
- l’avviso di avvio della procedura di asta pubblica è stato pubblicato all’albo pretorio del Comune di Latina, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sulla Gazzetta ufficiale e su quotidiani a diffusione nazionale e locale, il tutto come da documentazione in atti;
- la comunicazione dell’avvio della procedura con l’indizione dell’asta pubblica è stata inviata ai soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse per l’acquisto delle Ex Case Cantoniere oggetto del bando;
- che è stato fissato per le ore 12,00 del giorno 04/03/2025, il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Considerato che:

- la procedura di alienazione dell'Ex Casa Cantoniera 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 ai sensi dell'art 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n° 827;
- entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte 04/03/2025 ore 12.00 sono pervenute ed acquisite al protocollo generale della Provincia di Latina le seguenti offerte:
 - offerente Sig. Bianchi Bruno - c/o Studio Bianchi per la **Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”**, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina – acquisita al protocollo dell'Ente Prot. 16528 del 04/03/2025 – ore 9.15.
 - offerente MA.PA.CO srl - C.F e P.I 01872110596 – per la **Ex Casa Cantoniera “La Selva”**, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo), Comune di Latina – acquisita al protocollo dell'Ente Prot. 16529 del 04/03/2024 – ore 10.30.

Visti i verbali di gara prot. 17809 del 11.03.2025 e prot. 20500 del 24.03.2025 pubblicati sul profilo del committente – Amministrazione Trasparente – Sezione Bandi di gara e contratti dai quali si rileva che la Commissione di gara nominata ai sensi dall'art 11 del Bando con Determinazione Dirigenziale n. 220 del 06/03/2025 ha determinato:

- quali aggiudicatario provvisorio il Sig. Bianchi Bruno, c/o Studio Bianchi che ha offerto il prezzo di 83.200,00 (ottantremiladuecento/euro) per l'acquisto della Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina
- quali aggiudicatario provvisorio la Società MA.PA.CO srl C.F e P.I 01872110596 che ha offerto il prezzo di euro 101.600,00 (centounomilaseicentoeuro/00) per l'acquisto Ex Casa Cantoniera “La Selva”, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo);
- dichiarato l'asta deserta per l'alienazione della Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48”, località Le Ferriere in S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215, Comune di Latina.

Dato atto che:

- il Responsabile del procedimento ha assolto gli adempimenti inerenti la verifica delle dichiarazioni formulate dagli aggiudicatari da cui non risultano elementi ostativi all'assegnazione degli immobili e nello specifico:
 - i controlli effettuati sul Sistema Informativo del Casellario Giudiziale del Ministero della Giustizia risultano regolari come da certificazioni agli atti del settore;
 - le verifiche antimafia mediante certificazione del Ministero dell'Interno, Banca Dati Nazionale Antimafia sono risultate regolari come da certificazione agli atti del settore.
- si è provveduto alla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria in data 28.03.2025 protocollo n. 21587 e prot. 21590 come da documentazione in atti al settore;

Ritenuto che ricorrono i presupposti per procedere all'aggiudicazione degli immobili oggetto di asta pubblica in favore degli offerenti sotto indicati:

- 1) Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina
 - Aggiudicatario Sig. Bianchi Bruno, c/o Studio Bianchi che ha offerto il prezzo di 83.200,00 (ottantremiladuecento/euro);
- 2) Ex Casa Cantoniera “La Selva”, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo)
 - aggiudicatario Società MA.PA.CO srl C.F e P.I 01872110596 che ha offerto il prezzo di euro 101.600,00 (centounomilaseicentoeuro/00);
- 3) Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48” procedura deserta.

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, dichiarano ai sensi della vigente normativa, di non avere situazioni di conflitto, anche potenziale, di 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;
- 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.

D E T E R M I N A

- di approvare i verbali prot. 17809 del 11.03.2025 e prot. 20500 del 24.03.2025;
- di aggiudicare in via definitiva la vendita della Ex Casa Cantoniera “Le Vergini”, S.P. n. 40 B.go Piave – Foceverde Km 4+200 lato dx (Via Sabotino), Comune di Latina in favore del Sig. Bianchi Bruno, c/o Studio Bianchi (Legali) che ha offerto il prezzo di 83.200,00 (ottantremiladuecento/euro);
- di aggiudicare in via definitiva la vendita dell'Ex Casa Cantoniera “La Selva”, S.P. Litoranea Km 3+000 circa, lato dx (Via Isonzo) in favore della Società MA.PA.CO srl C.F e P.I 01872110596 che ha offerto il prezzo di euro 101.600,00 (centounomilaseicentoeuro/00);
- dichiarare deserta l'asta per l'alienazione della Ex Casa Cantoniera “Le Ferriere ex 48”, località Le Ferriere in S.P. n. 15 Velletri – Anzio II Km 12+215, Comune di Latina.
- di dare atto che ai sensi dell'art. 14 del bandodi gara:
 - ✓ l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia, entro 15 gg. dalla data in cui gli verrà notificata la presente determinazione di aggiudicazione.
 - ✓ l'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita con la Provincia di Latina, entro il termine perentorio che gli verrà da questa comunicato;
 - ✓ a seguito di tale stipulazione i depositi cauzionali pari al 5% dei prezzi a base d'asta versati dagli offerenti saranno introitati dall'Ente ai titolo di acconto sul valore dell'offerta formulata;
 - ✓ Qualora l'aggiudicatario non addivenga alla stipulazione del contratto nel termine ed alle condizioni imposte, la Provincia di Latina lo diffiderà per iscritto ad adempiere dandogli un termine massimo di 10 (dieci) giorni;
 - ✓ Se ancora inottemperante la Provincia di Latina, dopo averne trattenuto, a titolo di penale, il deposito cauzionale da questi prodotto, lo dichiarerà decaduto dall'aggiudicazione che sarà, quindi, effettuata, a favore di chi si sia collocato al secondo posto nella graduatoria (previa effettuazione delle verifiche del caso e conseguente nuova aggiudicazione definitiva), oppure, ove quest'ultimo non accetti o sia carente dei requisiti di idoneità, a favore dell'offerente di seguito posizionato, fino al completo progressivo scorrimento

della graduatoria medesima, con conseguente incameramento, quale penale, anche dei depositi cauzionali versati dai non accettanti (od esclusi per inidoneità)

- ✓ Se l'offerta il caso di cui sopra riguarda l'unica offerta pervenuta e pertanto l'impossibilità di affidare al secondo nella graduatoria si procederà ad una nuova asta pubblica a totale spese dell'aggiudicatario stesso che non ha stipulato il contratto;
 - ✓ L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva, gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto;
 - ✓ L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita;
 - ✓ La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato dal Dirigente del Settore Edilizia Scolastica e Fabbricati della Provincia di Latina in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente. Tutte le spese notarili, catastali e relative all'applicazione dell'IVA ai sensi di legge saranno a carico dell'acquirente.
- di notificare il presente atto a tutti i soggetti interessati;
 - di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio provinciale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.lgs. n. 33/2013 e ss. mm ii;

Istruttore

Dott.ssa Anna Maria Callari

Il Rup

Arch. Aversa Gianluca

Il Dirigente

Arch. Pio Tacconi

*Documento firmato digitalmente
Art.20 e segg. D.Lgs. 82/2005*