



# COMUNE DI ROSSANO VENETO

Provincia di Vicenza

**COPIA**

**Area Lavori Pubblici - Patrimonio - Ecologia  
Ufficio: LL.PP.**

## **DETERMINAZIONE N. 315 del 01-07-2021**

**Oggetto: CESSIONE DELLA PROPRIETA' DI PALAZZO SEBELLIN  
ACCETTAZIONE DELLA OFFERTA**

### **PREMESSO**

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 15.2.2021, il Comune di Rossano Veneto ha approvato il Bilancio Di Previsione Finanziario 2021-2023 (ART. 151, D.LGS. N. 267/2000 e Art. 10, D.LGS. N. 118/2011);
- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15.2.2021, il Comune di Rossano Veneto ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari Anno 2021 (Art. 58, Decreto Legge 25 Giugno 2008, N. 112, Convertito Con Modificazioni Dalla Legge 6 Agosto 2008, N. 133);
- che, il predetto piano delle alienazioni prevede che l'Amministrazione comunale possa procedere alla cessione del fabbricato, di proprietà comunale, denominato "Palazzo Sebellin", sito in Comune di Rossano Veneto, via Roma;

### **CONSIDERATO**, sotto il profilo del valore di cessione:

- che l'Amministrazione comunale ha già commissionato alla Agenzia delle Entrate una perizia di stima del cespite immobiliare e che detta perizia, acquisita al prot. 6065 del 10.5.2016, ha attribuito al fabbricato il valore di € 289.600,00;
- che il Dott. Adriano Ferraro, per quanto di competenza, Responsabile del Servizio LL.PP./Manutenzioni del Patrimonio, ha proceduto ad una valutazione di congruità della Perizia di Stima formulata dall'Agenzia delle Entrate, confermandone il valore attribuito, giusta perizia ns. prot. n. 3341 del 02.03.2021;

### **EVIDENZIATO**, sotto il profilo della procedura di cessione

- che, nel corso degli anni 2016 e 2017, l'Amministrazione comunale ha esperito plurimi tentativi di vendita del cespite immobiliare, nelle forme dei pubblici incanti;
- che tutti gli esperimenti d'asta sono risultati infruttuosi;

-che, pertanto, l'Amministrazione comunale può dare applicazione alle disposizioni dell'art. 8 comma 2 lett. b e c) del Regolamento procedure di alienazione dei beni immobili, il quale statuisce -che:

2. *I contraenti vengono individuati mediante:*

*omissis*

*b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, per i seguenti casi:*

*b1. asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;*

*b2. motivi di urgenza, definiti con deliberazione consiliare che in caso di necessità può essere convocato in via straordinaria;*

*b3. qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;*

*b4. qualora si tratti comunque di immobili per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato ed il suo valore di stima non sia superiore ad Euro 100.000,00.*

*La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita;*

*c) trattativa privata diretta con un solo soggetto, per i seguenti casi:*

*c1 qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;*

*c2 qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista;*

*c3 qualora le caratteristiche del bene da alienare, adeguatamente evidenziate dal responsabile del procedimento, giustifichino l'interesse esclusivo all'acquisto di un solo soggetto ed il valore non sia superiore ad Euro 100.000,00;*

*c4 se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, di altri enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;*

*c5 quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale;*

*c6 quando si tratti di immobili all'interno di strumenti urbanistici attuativi e degli atti equivalenti nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, a favore dei soggetti attuatori degli stessi;*

*c7 qualora l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte.*

## **PRECISATO che**

• L'immobile è sottoposto a vincolo ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. come da decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direz. Regionale per il Veneto – Sede di Venezia - Prot. N. 8110 dell'11/12/2006.

• La Direzione Regionale per il Veneto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali sede di Venezia, con provvedimento Prot. N. 8109 dell'11/12/2006 ha autorizzato l'alienazione di Palazzo Sebellin con le seguenti prescrizioni:

1) *qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'Art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004;*

2) *“dovrà essere disciplinato con apposita convenzione, l'utilizzo dell'atrio – portico in modo da consentire l'accesso pubblico al parco;” (tale prescrizione si riferisce all'arco d'accesso al parco - Mapp. n. 757 sub 2 e 3 - di proprietà comunale e che non sono oggetto della presente vendita.*

3) *deve essere esclusa ogni ulteriore delimitazione delle parti scoperte di pertinenza del palazzo contigue al Parco:*

- *L'alienazione del presente immobile sarà soggetta alle norme di cui al D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 59 (denuncia di trasferimento), 60 (acquisto in via di prelazione da parte del Ministero, della Regione o di altro Ente Pubblico Territoriale) e 61 (condizioni della prelazione) e perciò l'acquirente dovrà addivenire entro 90 giorni dall'accettazione dell'offerta al versamento del prezzo d'acquisto ed entro 100 giorni alla stipula del contratto di compravendita;*

- *Tale contratto verrà sospensivamente condizionato, cioè gli effetti dello stesso si produrranno solo decorsi 60 giorni dalla sua notifica al Ministero, qualora il Ministero non adotti e*

*notifichi al Comune di Rossano Veneto, entro tale termine, un provvedimento di prelazione con acquisto dell'immobile per un prezzo pari a quello di contratto;*

### **RAMMENTATO**

- che, con deliberazione n. 19 del 01/03/2021, la Giunta Comunale ha espresso indirizzo affinché, il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio, attivi procedura di vendita del fabbricato denominato Palazzo Sebellin, sito in Comune di Rossano Veneto, via Roma, Censito al NCT foglio 3 mappali 2378 e 2377 (porzione di 500 mq), NCEU foglio 3 mappale 752 subalterno 1 graffato al mappale 757 subalterno 1, foglio 3 mappale 752 subalterni 2 – 3 – 4 – 5, foglio 3 mappali 755 – 1508 – 2379, con le modalità previste dall'art. 8 comma 2 lett. b) e c) del Regolamento procedure di alienazione dei beni immobili attraverso opportune verifiche circa la perdurante congruità del valore di stima, attribuito da Agenzia delle Entrate all'immobile predetto con perizia acquisita al prot. 6065 del 10.5.2016;

### **EVIDENZIATO**

-che, con determinazione n. 94 del 04.03.2021 Responsabile Area LLPP/Patrimonio, è stata attivata procedura di vendita del succitato fabbricato, denominato "Palazzo Sebellin";

-che, successivamente, è stata disposta la pubblicazione, per quindici giorni consecutivi, sul sito internet comunale, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di Gara e Contratti, di una richiesta di manifestazione di interesse alla acquisizione della proprietà del fabbricato comunale denominato "Palazzo Sebellin", mediante trattativa privata, previa gara ufficiosa;

-che, in data 16.03.2021, è pervenuta al protocollo comunale la manifestazione di interesse, prot. 4146/2021, all'acquisito della sola società BAUER snc con sede in Via Bressani, 19 - 36056 Tezze sul Brenta (VI);

-che, con nota del 26.03.2021 prot. 4813/2021, del Responsabile Area LLPP/Patrimonio, la società BAUER snc è stata invitata a formulare formale offerta di acquisto del fabbricato, denominato "Palazzo Sebellin";

-che, con nota registrata al protocollo comunale al numero 5059/2021, la società BAUER snc ha proposto di acquistare il complesso immobiliare denominato Palazzo Sebellin, immobile sottoposto a vincolo ex D.lgs 42/2004, e catastalmente individuato in Comune di Rossano Veneto al Foglio 3 mappale 752 sub. 1,2,3,4,5, mappale 757 sub. 1, mappale 1508, mappale 2378, mappale 2379, nonché porzione del mappale 2377 nei limiti dell'allineamento con la recinzione che separa i mappali 2355 2356, al prezzo di 289.600,00;

-che, successivamente, le parti hanno eseguito un primo sopralluogo presso l'immobile per la verifica dello stato dei luoghi e, in quella sede, esse hanno convenuto di procedere ad un accertamento dei confini di proprietà, con spese a carico della società BAUER snc (verbale di sopralluogo del 08.04.2021 prot. 5456/2021);

-che il tecnico designato dal Comune di Rossano Veneto, Geom. Flavio Chiminazzo, ha provveduto ad una ricognizione dei confini di proprietà;

-che, in occasione del sopralluogo del 24.06.2021 (verbale prot. 9582/2021), le parti hanno eseguito una verifica in loco dei confini di proprietà, sulla base degli accertamenti compiuti dal Geom. Flavio Chiminazzo, con posa di termini confinari (palina in ferro) e precisa individuazione del punto di infissione nel terreno;

-che, in occasione della verifica dei confini, la società BAUER snc ha dichiarato di rinunciare all'acquisto di porzione del mappale 2377, fermo- per il resto ed anche per quanto concerne il prezzo di vendita – il contenuto dell'offerta di cui al protocollo comunale numero 5059/2021;

### **RITENUTO**

-che l'offerta della società BAUER snc sia rituale, in quanto formulata nel rispetto delle previsioni del "Regolamento procedure di alienazione dei beni immobili" del Comune di Rossano Veneto e del successivo procedimento di alienazione, avviato dalla Amministrazione comunale;

-che, pertanto, l'offerta della società BAUER snc possa essere accolta e, conseguentemente, si possa procedere alla sottoscrizione di contratto pubblico di compravendita;

### **PRECISATO**

-che la scelta del Notaio Rogante competerà unicamente al alla società acquirente, la quale si farà carico di ogni spesa, anche di natura fiscale, del rogito;

-che la sottoscrizione del contratto di compravendita comporta una previsione di incasso, per l'Amministrazione comunale, di € 289.600,00;

## VISTI

il D.Lgs. n. 267/2000;

lo Statuto Comunale vigente ed il Regolamento di Contabilità dell'Ente;

il Regolamento procedure di alienazione dei beni immobili;

## DETERMINA

a) di accettare l'offerta di acquisto, formulata dalla società BAUER snc con sede in Via Bressani, 19 - 36056 Tezze sul Brenta (VI), C.F. 00930740246, con nota registrata al protocollo comunale al numero 5059/2021, così come precisata con dichiarazione a verbale del 24.06.2021 prot. 9582/2021, (espressa rinuncia a porzione del mappale 2377 nei limiti dell'allineamento con la recinzione che separa i mappali 2355 2356, fermo- per il resto ed anche per quanto concerne il prezzo di vendita – il contenuto dell'offerta di cui al protocollo comunale numero 5059/2021);

b) di accertare l'entrata di € 289.600,00 come di seguito:

Importo	Titolo	Tipologia	Anno imputazione	Cap. PEG	Codice Piano dei Conti
€ 289.600,00	4	4	2021	263	4.4.1.8.001

c) di comunicare la presente determinazione alla società BAUER snc, invitando la stessa a fissare la data del rogito notarile;

d) di prendere atto che l'alienazione del presente immobile è soggetta alle norme di cui al D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 59 (denuncia di trasferimento), 60 (acquisto in via di prelazione da parte del Ministero, della Regione o di altro Ente Pubblico Territoriale) e 61 (condizioni della prelazione) e perciò l'acquirente dovrà addivenire entro 90 giorni dall'accettazione dell'offerta al versamento del prezzo d'acquisto ed entro 100 giorni alla stipula del contratto di compravendita, e che tale contratto verrà sospensivamente condizionato, cioè gli effetti dello stesso si produrranno solo decorsi 60 giorni dalla sua notifica al Ministero, qualora il Ministero non adotti e notifichi al Comune di Rossano Veneto, entro tale termine, un provvedimento di prelazione con acquisto dell'immobile per un prezzo pari a quello di contratto;

e) di prendere atto che:

- il saldo della vendita verrà versato sul conto corrente dedicato del notaio rogante, ai sensi dell'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124 conferendo espresso incarico al notaio in tal senso;

- le parti, d'accordo fra loro, conferiranno incarico al notaio rogante affinché proceda come segue: Il notaio, dopo avere eseguito la registrazione provvederà all'invio di copia dell'atto alla Direzione Regionale per il Veneto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - sede di Venezia e curerà la pubblicità dell'atto stesso ai sensi della normativa vigente, rilevando la condizione sospensiva gravante sullo stesso, decorsi i 60 (sessanta) giorni dalla notifica al Ministero, e qualora il Ministero stesso non abbia adottato e notificato al Comune di Rossano Veneto, entro tale termine, un provvedimento di prelazione con acquisto dell'immobile ad un prezzo pari a quello di vendita, il notaio convocherà le parti per l'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione e quindi per lo svincolo della somma depositata a favore del Comune medesimo, quale parte venditrice, nei successivi cinque giorni lavorativi, pertanto le parti converranno che lo svincolo della somma depositata a favore del Comune, parte venditrice, allo scadere del termine sopra indicato, avvenga mediante bonifico sul conto corrente intestato al Comune di Rossano Veneto – Servizio tesoreria IT20R0306912117100000046278;

f) di pubblicare la presente determinazione, sul sito internet comunale ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di Gara e Contratti;

Il Responsabile dell'Area

*F.to Ferraro Adriano*

---

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

Con Parere: Favorevole\* in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151, comma 4, T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000) si attesta che il presente documento è divenuto esecutivo in data 01-07-2021.

\*per la motivazione indicata con nota:

<b>Accertamento N. 921 del 01-07-2021</b> a Competenza CIG		
5° livello 4.04.01.08.001 Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo		
<i>Capitolo</i>	<i>263 Articolo</i>	ALIENAZIONE DI FABBRICATI BENI PATRIMONIO DISPONIBILE (destinati riduzione indebitamento)
<i>Causale</i>	CESSIONE DELLA PROPRIETA DI PALAZZO SEBELLIN ACCETTAZIONE DELLA OFFERTA	
<i>Importo</i>	<i>2021</i>	<b>€. 289.600,00</b>
<i>Beneficiario</i>	3027 BAUER	

Il Responsabile  
F.to Pertile Luisa Lorena

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia della presente determinazione è affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

COMUNE DI ROSSANO VENETO li  
02-07-2021

L' INCARICATO

F.to