

COMUNITA' MONTANA

"Orvietano Narnese Amerino Tuderte"

Regione Umbria - Province di Terni e Perugia

Comuni aderenti : Acquasparta, Amelia, Alviano, Allerona, Attigliano, Avigliano Umbro, Baschi, Calvi dell'Umbria, Castel Giorgio, Castel Viscardo, Fabro, Ficulle, Fratta Todina, Giove, Guardea, Lugnano in Teverina, Monte Castello di Vibio, Montecastrilli, Montecchio, Montegabbione, Monteleone di Orvieto, Narni, Orvieto, Otricoli, Parrano, Penna in Teverina, Porano, San Gemini, San Venanzo, Todi

GESTIONE COMMISSARIALE

ai sensi Decreto del Presidente della Giunta Regionale Umbria n. 3 del 14 gennaio 2012 "Legge Regionale 23 dicembre 2011, n. 18, art. 63 e 64. Soppressione delle Comunità Montane e nomina dei Commissari Liquidatori"

DELIBERA COMMISSARIALE nr. 13 del 22/06/2026

Oggetto: **Compendio immobiliare sito in San Venanzo (TR), località I Poggi. Presa d'atto dei tre esperimenti d'asta deserti. Approvazione nuova valutazione tecnica. Avvio della procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa e approvazione del relativo avviso.**

- **Vista** la L.R. n. 18 del 23.12.2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria S.O. al n. 61 del 29.12.2011, con particolare riferimento agli artt. 63, 64, 65, 65-bis e 66, in materia di soppressione, gestione commissariale e liquidazione delle Comunità Montane.
- **Vista** la Delibera della Giunta Regionale n. 622 del 07/05/2019, con la quale la Regione Umbria ha disposto il trasferimento delle risorse connesse al riordino delle funzioni di cui all'allegato B alla L.R. n. 10/2015, art. 12, comma 5.
- **Vista** la D.G.R. n. 1337 del 31/12/2020 e il Decreto della Presidente della Giunta Regionale n. 105 del 31/12/2020, con i quali è stata disposta la nomina del Commissario Liquidatore unico ex art. 64, comma 9-bis, L.R. n. 18/2011, nella persona del Dott. Fabrizio Vagnetti.
- **Vista** la D.G.R. Umbria n. 924 del 18/09/2025, avente ad oggetto il conferimento dell'incarico di Commissario Liquidatore unico delle Comunità Montane dell'Umbria ex art. 64, comma 9-bis, L.R. n. 18/2011.
- **Visto** il D.P.G.R. n. 74 del 01/10/2025, con il quale il Dott. Fabrizio Vagnetti è stato nominato Commissario Liquidatore unico delle Comunità Montane dell'Umbria, con decorrenza dal 01/10/2025 al 30/09/2028, con il compito, tra gli altri, di operare al fine di garantire una celere conclusione del percorso di liquidazione e di provvedere all'organizzazione e allo svolgimento delle attività necessarie alla chiusura del bilancio finale di liquidazione.
- **Vista** la Delibera Commissariale n. 21 del 16/12/2025, avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2026/2028 e relativi allegati".
- **Richiamata** integralmente la Delibera Commissariale n. 28 del 30/11/2023, avente ad oggetto "Piano di vendita dei beni immobili delle Comunità Montane in liquidazione".

- **Visto** il Regolamento per la vendita dei beni immobili approvato con Delibera Commissariale n. 25 del 22/11/2023, quale disciplina interna e lex specialis delle procedure di alienazione del patrimonio immobiliare.
- **Vista** la D.G.R. Umbria n. 65 del 22/01/2018, avente ad oggetto l'approvazione delle linee guida per la predisposizione e l'attuazione del piano di liquidazione unitario delle Comunità Montane, in tema di alienazioni;
- **Visti**, per quanto di rispettivo interesse, il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con particolare riferimento all'art. 41, n. 1, la Legge 24 dicembre 1908, n. 783, il R.D. 17 giugno 1909, n. 454, nonché i principi generali di imparzialità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, buon andamento e tutela del patrimonio pubblico.
- **Richiamata** la Delibera Commissariale n. 4 del 12/02/2026, con la quale è stato approvato il bando di gara per la vendita mediante asta pubblica del compendio immobiliare sito nel Comune di San Venanzo (TR), località I Poggi.
- **Dato atto** che il compendio immobiliare oggetto della presente deliberazione è costituito da n. 1 lotto funzionale non divisibile, individuato come segue:

LOTTO	COMUNE	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Class.	Superficie ha are ca
1	SAN VENANZO (TR)	86	24	-	PASC CESPUG	U	00 08 00
		101	18	-	BOSCO CEDUO	03	00 09 00
		101	19	-	BOSCO CEDUO	03	01 18 40
		102	17	AA	SEMIN IRRIG	U	00 60 64
		102	17	AB	PASCOLO	01	00 58 92
		102	44	AA	SEMINATIVO	03	00 06 64
		102	44	AB	PASCOLO	01	00 06 96
		102	45	AA	SEMINATIVO	02	00 01 70
		102	45	AB	PASCOLO	01	00 00 10
		102	46	-	SEMINATIVO	02	00 01 05
		102	49	-	PASCOLO	01	00 51 00
		102	50	-	SEMINATIVO	03	00 07 00
		102	51	AA	PASCOLO	01	00 17 00
		102	51	AB	PASC CESPUG	U	00 48 00
		102	52	AA	PASCOLO	01	00 30 00
		102	52	AB	SEMINATIVO	03	00 12 00
		102	53	AA	PASCOLO	01	00 11 00
		102	53	AB	PASC CESPUG	U	00 03 50
		102	54	AA	PASCOLO	01	00 25 00
		102	54	AB	BOSCO CEDUO	04	02 59 00
		102	56	AA	PASC CESPUG	U	00 00 76
		102	56	AB	PASCOLO	01	00 00 24

Totale Generale: Superficie ha 7.35.85

La superficie complessiva divisa per qualità è la seguente:

- terreni boschivi superficie Ha 03.86.70
- terreni a pascolo superficie Ha 02.15.42
- terreni seminativi superficie Ha 01.34.03

Sulla particella 17 del foglio 102 insistono due fabbricati agricoli adibiti a stalle, costituiti da una tettoia della superficie utile di circa mq 216,14 e da un fabbricato della superficie di circa mq 1.491,75, come descritti negli atti della precedente procedura.

- Richiamata la perizia di stima sintetica, con addendum datato 10/10/2025, redatta dal Geom. Adriano Di Giovenale, che ha determinato il valore finale del compendio in euro 297.000,00.
- Dato atto che, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento, il prezzo posto a base del primo esperimento d'asta è stato determinato in euro 302.940,00, pari al valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.
- Preso atto che il primo esperimento d'asta del 19/03/2026, con prezzo base pari a euro 302.940,00, è andato deserto; che il secondo esperimento d'asta del 09/04/2026, con prezzo base pari a euro 287.793,00, è andato deserto; e che il terzo esperimento d'asta del 27/04/2026, con prezzo base pari a euro 273.403,00, è andato anch'esso deserto.
- Richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 16 del 27/04/2026, con la quale è stato approvato il verbale del terzo esperimento d'asta deserto.
- Considerato che l'esito dei tre esperimenti d'asta pubblica, tutti andati deserti, costituisce un dato economico sopravvenuto di particolare rilievo ai fini della verifica dell'attualità della stima posta a base della precedente procedura, poiché il compendio è stato progressivamente esposto al mercato al prezzo di euro 302.940,00, poi di euro 287.793,00 e, infine, di euro 273.403,00, senza che sia pervenuta alcuna offerta valida neppure all'ultimo prezzo ribassato.
- Considerato che tale esito non consente, di per sé solo, di individuare automaticamente un nuovo valore di mercato, ma impone di verificare se il valore stimato nell'addendum redatto dal Geom. Adriano Di Giovenale, pari a euro 297.000,00 e assunto quale base della precedente procedura con la maggiorazione regolamentare del 2%, sia ancora rappresentativo del più probabile valore di realizzo del bene.
- Considerato che la verifica estimativa deve tenere conto, oltre che dell'assenza di offerte nei tre esperimenti d'asta, anche delle caratteristiche materiali e giuridiche del compendio, e, in particolare, della natura rurale dei fabbricati, della loro destinazione a stalle, dello stato manutentivo, della presenza di coperture in eternit, dei costi di rimozione, smaltimento e rifacimento, della situazione catastale, del valore attribuibile all'invaso, della configurazione del lotto unico e della natura superficiaria del diritto alienando.
- Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento del valore del compendio mediante nuova relazione tecnica/perizia integrativa, destinata a verificare il più probabile valore attuale di mercato del bene, muovendo dalla precedente stima, ma attualizzandone i parametri alla luce degli esiti dei tre esperimenti d'asta deserti e delle condizioni effettive del compendio.
- Vista la relazione tecnica/perizia integrativa redatta dal Geom. Adriano Di Giovenale, acquisita al protocollo dell'Ente in data 19/06/2026, prot. n. 280, con la quale il più probabile valore attuale di mercato del compendio è stato determinato in euro 193.000,00.
- Dato atto che il prezzo base della presente procedura è determinato in euro 193.000,00, secondo quanto risultante dalla predetta relazione tecnica/perizia integrativa e in conformità all'art. 5 del Regolamento.
- Considerato che l'art. 11 del Regolamento disciplina la trattativa privata diretta e prevede, per gli immobili derivanti da aste andate deserte, che il prezzo di mercato sia quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.
- Ritenuto che, qualora il nuovo valore tecnico sia inferiore al prezzo dell'ultimo incanto deserto, pari a euro 273.403,00, non sia coerente con l'autovincolo regolamentare procedere mediante trattativa privata diretta al ribasso, poiché tale modalità sovrapporrebbe l'esito della precedente asta deserta con un nuovo parametro economico non ancora sottoposto, in quella misura, a confronto tra potenziali interessati.
- Considerato che l'art. 12 del Regolamento disciplina la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa e consente di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto mediante una fase

comparativa semplificata, coerente con i principi di pubblicità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento e tutela del patrimonio pubblico.

- Ritenuto che tale modulo procedimentale sia particolarmente appropriato nel caso di specie, poiché la fase di massima evidenza pubblica è già stata esperita mediante tre aste pubbliche tutte infruttuose e il nuovo valore tecnico deve essere sottoposto a una verifica comparativa del mercato, evitando una vendita diretta a condizioni nuove e più favorevoli per un singolo potenziale acquirente.
- Ritenuto di approvare l'allegato Avviso per la presentazione di offerte nell'ambito della procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, con i relativi modelli, da pubblicarsi con modalità idonee ad assicurare adeguata conoscibilità, parità di trattamento e acquisizione di concorrenti proposte.
- Preso atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

D E L I B E R A

- 1) Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Di prendere atto che i tre esperimenti d'asta pubblica relativi al compendio immobiliare sito in San Venanzo (TR), località I Poggi, fissati rispettivamente in data 19/03/2026, 09/04/2026 e 27/04/2026, sono andati deserti.
- 3) Di prendere atto che l'esito negativo dei tre esperimenti d'asta costituisce elemento oggettivo di verifica del mercato e rende necessario l'aggiornamento del valore stimato del compendio.
- 4) Di approvare e fare propria la relazione tecnica/perizia integrativa redatta dal Geom. Adriano Di Giovenale , acquisita al protocollo dell'Ente in data 19/06/2026, prot. n. 280, che determina il più probabile valore attuale di mercato del compendio in euro 193.000,00.
- 5) Di dare atto che il prezzo base della procedura è fissato in euro 193.000,00, come risultante dalla nuova relazione tecnica/perizia integrativa e in conformità all'art. 5 del Regolamento.
- 6) Di dare atto che, in ragione del nuovo valore stimato, non si procede mediante trattativa privata diretta al ribasso rispetto al prezzo dell'ultimo incanto deserto, ma mediante procedura comparativa semplificata.
- 7) Di autorizzare l'avvio della procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, ai sensi degli artt. 11, 12 e 13 del Regolamento per la vendita dei beni immobili, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
- 8) Di stabilire che saranno ammesse esclusivamente offerte pari o superiori al prezzo base indicato nell'Avviso.
- 9) Di approvare l'allegato Avviso di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, con i relativi modelli, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 10) Di disporre la pubblicazione dell'Avviso sul sito internet della gestione commissariale delle Comunità Montane dell'Umbria, all'Albo Pretorio online dell'Ente, all'Albo Pretorio online del Comune di San Venanzo e con le ulteriori forme di pubblicità ritenute opportune.
- 11) Di dare atto che l'individuazione del miglior offerente non produrrà effetti traslativi né comporterà il perfezionamento del contratto di compravendita, restando necessari il

successivo atto di approvazione dell'alienazione, la verifica dei requisiti, il versamento del prezzo, il completamento degli adempimenti normativi e la stipula dell'atto pubblico.

- 12) Di dare atto che dovranno essere completate le verifiche relative alla titolarità del diritto alienando, alla natura superficiaria del diritto, alla situazione catastale, ai vincoli eventualmente incidenti sul bene, nonché agli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 42/2004, ove applicabile.
- 13) Di demandare agli uffici competenti ogni adempimento conseguente.

Il Commissario Liquidatore
Dr. Fabrizio Vagnetti

Questa DELIBERA COMMISSARIALE n. 13 del 22/06/2026 resterà **pubblicata per almeno gg.15 consecutivi all'Albo Pretorio online di questo Ente**, accessibile dal sito web istituzionale www.onat.it

Il Responsabile Area Affari Generali
Claudio Boggi

Firmato digitalmente