

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. 17 del 23/07/2026

Oggetto: **Compendio immobiliare sito in San Venanzo (TR), località I Poggi. Presa d'atto dell'esito deserto della procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa indetta con Deliberazione Commissariale n. 13 del 22/06/2026. Rinnovazione della procedura e approvazione del nuovo 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.
- **Richiamata** la Deliberazione Commissariale n. 13 del 22/06/2026, con la quale, preso atto dei tre esperimenti d'asta deserti e approvata la relazione tecnica/perizia integrativa recante il nuovo valore di euro 193.000,00, è stata indetta la procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa ed è stato approvato il relativo avviso;
- **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.
- Richiamato l'avviso approvato con la Deliberazione Commissariale n. 13 del 22/06/2026, pubblicato nelle forme previste, con termine perentorio per la presentazione delle offerte fissato alle ore 12:00 del 23/07/2026;
- Visto il verbale delle operazioni del 23/07/2026, dal quale risulta che, entro il predetto termine, non è pervenuta alcuna offerta e che la procedura è stata, conseguentemente, dichiarata deserta;
- Preso atto, pertanto, che anche la prima gara ufficiosa esperita sul prezzo base di euro 193.000,00 non ha condotto all'individuazione di un contraente;
- Considerato che l'esito deserto di tale ulteriore procedura, pur costituendo un dato economico rilevante, non determina automaticamente l'inattualità della relazione tecnica/perizia integrativa approvata da meno di due mesi né impone un'immediata ulteriore riduzione del prezzo, soprattutto in assenza di elementi tecnici sopravvenuti incidenti sulla consistenza o sullo stato 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.
- Ritenuto, pertanto, di mantenere, per il nuovo esperimento, il prezzo base di euro 193.000,00, quale valore risultante dalla relazione tecnica/perizia integrativa acquisita al protocollo dell'Ente in data 19/06/2026, prot. n. 280, sottoponendolo nuovamente alla verifica del mercato;
- 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 la rinnovazione della gara ufficiosa, con mantenimento del prezzo base, ampliamento del termine per la presentazione delle offerte e rafforzamento delle forme di

- pubblicità, costituisca il modulo maggiormente coerente con le esigenze di celerità della liquidazione, tutela del patrimonio pubblico, trasparenza e parità di trattamento;
- Ritenuto di approvare il nuovo Avviso per la presentazione delle offerte nell'ambito della procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, con i relativi modelli, da pubblicarsi con modalità idonee ad assicurarne la più ampia conoscibilità;
 - 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 la procedura di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa indetta con Deliberazione Commissariale n. 13 del 22/06/2026, con prezzo base di euro 193.000,00 e termine per la presentazione delle offerte fissato alle ore 12:00 del 23/07/2026, è andata deserta, non essendo pervenuta alcuna offerta.
- 3) Di confermare, per il nuovo esperimento, il prezzo base di euro 193.000,00, già determinato sulla base della relazione tecnica/perizia integrativa redatta dal Geom. Adriano Di Giovenale, acquisita al protocollo dell'Ente in data 19/06/2026, prot. n. 280, non risultando elementi tecnici sopravvenuti tali da imporne, allo stato, un'ulteriore revisione.
- 4) Di autorizzare la rinnovazione 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, con ampliamento del termine per la presentazione delle offerte e rafforzamento delle forme di pubblicità.
- 5) Di stabilire che saranno ammesse esclusivamente offerte pari o superiori al prezzo base di euro 193.000,00, come indicato nell'Avviso.
- 6) Di approvare l'allegato nuovo Avviso di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, con i relativi modelli, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 7) 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, nonché, per estratto o mediante apposita comunicazione, presso i Comuni limitrofi, le organizzazioni professionali agricole e di categoria, i portali immobiliari e gli ulteriori canali ritenuti utili; di dare atto che, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del Regolamento, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'estratto all'Albo Pretorio i terzi interessati potranno presentare osservazioni.
- 8) 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.

- 9) 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.
- 10) Di demandare a separato provvedimento la nomina della Commissione di gara, previa verifica della conformità della relativa composizione all'art. 12, comma 3, del Regolamento, nonché agli uffici competenti ogni ulteriore adempimento conseguente.

Il Commissario Liquidatore
Dr. Fabrizio Vagnetti

Questa DELIBERA COMMISSARIALE n. 17 del 23/07/2026 resterà **pubblicata per almeno gg.15 consecutivi all'Albo Pretorio online di questo Ente**, accessibile dal sito web istituzionale www.onat.it

Il Funzionario
Firmato digitalmente