



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Determinazione dirigenziale

604/2025 del 03/04/2025

OGGETTO **Aggiudicazione, a seguito di asta pubblica, alla Società Cooperativa Sociale ONLUS "Il Cortile" di Cremona della vendita con patto di riservato dominio dell'immobile ubicato a Cremona – Via Livrasco n. 14/B, catastalmente individuato al fg. 15 – mapp. 139.**

Settore SETTORE URBANISTICA, COMMERCIO ARTIGIANATO, SUAP, SUE, AREA VASTA

Servizio Servizio Tecnico Patrimonio

IL DIRETTORE

- PREMESSE**
- 1) L'immobile di proprietà comunale sito in Cremona – Via Livrasco n. 14/B, catastalmente individuata al fg. 15 – mapp. 139, è stato inserito nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione Consiliare n. 55 del 19 dicembre 2024.
 - 2) In data 18 febbraio 2025 - Prot. n. 15700, è pervenuta da parte della Società Cooperativa Sociale ONLUS "Il Cortile" un'offerta Offerta vincolata finalizzata all'acquisto con patto di riservato dominio del predetto immobile al prezzo di Euro 350.000,00=, di cui Euro 150.000,00= da versare all'atto della stipula del Contratto di compravendita ed Euro 200.000,00= da corrispondere a far tempo dall'anno 2026 in n. 10 rate annuali costanti senza interessi, accompagnata dal versamento di un deposito cauzionale di Euro 17.500,00=.
 - 3) Tale offerta è stata ritenuta congrua, per cui si decideva di mettere in vendita il bene al prezzo di Euro 350.000,00=, coincidente con l'Offerta già presentata e agli atti dell'Amministrazione.
 - 4) In data 20 febbraio 2025, è stato quindi pubblicato l'Avviso di asta pubblica, prevedendo quale termine per la presentazione delle Offerte le ore 12 del 21 marzo 2025 (Prot. n. 16156/2025).
 - 5) Entro il termine di cui sopra, non risultava pervenuta alcuna Offerta, come si evince dal referto dell'Ufficio Protocollo del 21 marzo 2025 (Prot. n. 26176/2025).
 - 6) In data 24 marzo 2025, si è tenuta la seduta della Commissione incaricata di svolgere l'Asta pubblica, al termine della quale il Presidente ha dichiarato l'aggiudicazione provvisoria della vendita riguardante il bene di cui si verte a favore della citata Società Cooperativa Sociale ONLUS "Il Cortile". (Verbale del 24 marzo 2025 – Prot. n.26462/2025).
 - 7) Con Nota del 24 marzo 2025 - Prot. n. 26338/2025 è stata comunicata l'avvenuta aggiudicazione provvisoria a favore della Società Cooperativa Sociale ONLUS "Il Cortile" del bene oggetto di asta.

MOTIVAZIONE 1) A seguito della citata aggiudicazione provvisoria mediante il presente provvedimento viene disposta l'aggiudicazione definitiva a favore della Società Cooperativa Sociale ONLUS "Il Cortile".

PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-

pag. 1/7

Documento firmato digitalmente, il cui originale informatico **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Direttore: **MASSERDOTTI MARCO**

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **Gianfranco Baronio**

Pratica trattata da **Cattaneo Luca**

2027, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – appendice 3 - Elenco Misure Generali e Specifiche, si dichiara:

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale M14 del PIAO vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali M11 e M14 del PIAO vigente, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente dell'Ente, approvato con deliberazione di Giunta n. 224 del 04/10/2023).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

Decreto dirigenziale del 19 dicembre 2024 - Prot. gen. n. 104524 di conferimento, ai sensi dell'art. 18 del CCNL 16 novembre 2022, dell'incarico di Elevata Qualificazione del Servizio Tecnico Patrimonio dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2027 al dipendente Gianfranco Baronio.

PRE-VERIFICHE CONTABILI Le operazioni contabili di cui alla presente determinazione trovano riscontro negli stanziamenti del Bilancio di competenza di cui ai seguenti provvedimenti deliberativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 19 dicembre 2024. dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2025-2027" e successive modifiche.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 19 dicembre 2024. dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2025-2027 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 30 dicembre 2024, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027" e successive modifiche.

Le movimentazioni contabili sono assunte:

- nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, in considerazione dell'esigibilità della medesima, imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza secondo quanto evidenziato nella tabella riportata nel dispositivo.

- nel rispetto dell'art. 9, comma 1, lettera a) punto 2 del D.L. 78/2009, convertito con modificazioni con L. 102/2009, in riferimento alla compatibilità del programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento con i relativi stanziamenti di bilancio e alla coerenza con gli equilibri di bilancio di competenza e cassa ai sensi del D.Lgs. 118/2011.

NORMATIVA

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

*

DETERMINA

DECISIONE

1) Aggiudicare definitivamente alla Società Cooperativa Sociale ONLUS "Il Cortile", C.F. /P.I. 00889970190, con sede a Cremona – Via S. Francesco D'Assisi n. 1/C, la vendita con patto di riservato dominio dell'immobile sito a Cremona – Via Livrasco n. 14/B e catastalmente individuato al fg. 15 – mapp. 139, secondo la planimetria allegato A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, al prezzo complessivo di Euro 350.000,00=, al netto delle imposte, il cui pagamento si articola come segue:

- per Euro 150.000,00= alla data di sottoscrizione del Rogito (anno 2025);

- per Euro 200.000,00= nelle sottoelencate annualità:

Anno 2026: Euro 20.000,00=;
Anno 2027: Euro 20.000,00=;
Anno 2028: Euro 20.000,00=;
Anno 2029: Euro 20.000,00=;
Anno 2030: Euro 20.000,00=;
Anno 2031: Euro 20.000,00=;
Anno 2032: Euro 20.000,00=;
Anno 2033: Euro 20.000,00=;
Anno 2034: Euro 20.000,00=;
Anno 2035: Euro 20.000,00=.
TOTALE: Euro 200.000,00=

2) Dare atto che l'Entrata sarà introitata come da tabelle riportate in calce al presente provvedimento.

EFFETTI

1) All'atto della stipula dovrà essere versata la somma di Euro 132.500,00= (al netto dell'importo di cui al deposito cauzionale già versato pari ad Euro 17.500,00=). La somma residua, pari ad Euro 200.000,00= verrà versata in rate costanti annuali senza interessi di Euro 20.000,00= ciascuna a far tempo dall'anno 2026 e sino al 2035. Il pagamento delle rate dovrà avvenire entro il 30 giugno di ciascuna annualità.

2) Si procederà alla vendita del bene alle seguenti condizioni:

A) Ai fini della stipula dell'atto di compravendita, gli aggiudicatari si obbligano a sostenere le spese necessarie per gli adeguamenti catastali dell'immobile oggetto della presente alienazione, ove necessari, ed a predisporre Attestazione di Prestazione Energetica (APE);

B) l'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

C) l'Amministrazione alienante non fornisce garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;

D) l'atto non è soggetto ad IVA, bensì ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

E) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, eventuali modifiche catastali e le relative imposte, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;

F) dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile;

G) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

H) La parte acquirente sarà obbligata ad utilizzare il bene con diligenza, a custodire e fare buon uso dell'immobile, a non compiere atti intesi a danneggiare o pregiudicare la sua integrità.

I) La parte acquirente non potrà trasferire a qualsiasi titolo, senza il consenso del venditore, i diritti da esso vantati sull'immobile, fino all'integrale pagamento del prezzo.

L) La parte venditrice, dal canto suo, si obbliga a non compiere atti di disposizione aventi ad oggetto l'immobile.

M) Il mancato adempimento degli obblighi di cui ai punti precedenti nonché il mancato pagamento di almeno 2 (due) rate dovute (anche non consecutive) darà diritto alla parte venditrice, senza necessità di diffida o di costituzione in mora, di invocare la decadenza dal beneficio del termine a norma dell'art. 1186 c.c. e di esigere l'immediato pagamento di tutte le rate anche non scadute, come, in alternativa, di ritenere risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. (mediante comunicazione della parte venditrice di volersi avvalere della risoluzione da effettuarsi con lettera raccomandata a.r. o PEC, con fissazione di un termine ad adempiere di trenta giorni dal ricevimento). In tale ultima ipotesi, le somme versate dall'acquirente verranno trattenute dalla parte venditrice a titolo di indennità senza che la stessa abbia null'altro a pretendere, escluse le spese giudiziali e/o stragiudiziali disperse dall'inadempimento della parte acquirente.

3) Il presente provvedimento sarà oggetto di pubblicazione per la trasparenza, ai sensi del D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013.

Movimenti contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo/Articolo	Piano Finanziario	Soggetto	Movimento	Importo
----------------	-----------	-------------------	-------------------	----------	-----------	---------

E / Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776		150.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità			2025			
Centro di Costo			N0601 Patrimonio			
E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2028/2	20.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo			N0601 Patrimonio			
E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2029/1	20.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo			N0601 Patrimonio			
E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2030/1	20.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo			N0601 Patrimonio			
E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2031/1	20.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						

Centro di Costo	N0601 Patrimonio
------------------------	------------------

E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2032/1	20.000,00
-------------------------	------	---	----------------	-------	--------	-----------

Missione e Programma	
CIG	
CUP	
Anno di Esigibilità	
Centro di Costo	N0601 Patrimonio

E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2033/1	20.000,00
-------------------------	------	---	----------------	-------	--------	-----------

Missione e Programma	
CIG	
CUP	
Anno di Esigibilità	
Centro di Costo	N0601 Patrimonio

E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2034/1	20.000,00
-------------------------	------	---	----------------	-------	--------	-----------

Missione e Programma	
CIG	
CUP	
Anno di Esigibilità	
Centro di Costo	N0601 Patrimonio

E / Sub Accertamento	2025	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776	2035/1	20.000,00
-------------------------	------	---	----------------	-------	--------	-----------

Missione e Programma	
CIG	
CUP	
Anno di Esigibilità	
Centro di Costo	N0601 Patrimonio

E / Accertamento	2026	12133 RICAVO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776		20.000,00
---------------------	------	---	----------------	-------	--	-----------

Missione e Programma	
CIG	

CUP	
Anno di Esigibilità	2026
Centro di Costo	N0601 Patrimonio

E / Accertamento	2027	12133 RICAPO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: beni immobili	4.04.01.08.003	12776		20.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità		2027				
Centro di Costo		N0601 Patrimonio				

ALLEGATI

- **Alleg_A)_planimetria immobile** (impronta:
1B3BFC8DE0616FFC26A1C63B2653707EFFD16CD18305AC98FBB3DA043C936180)