



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

## **Determinazione dirigenziale**

1271/2025 del 11/07/2025

**OGGETTO** **Aggiudicazione a US CREMONESE SPA, a seguito di asta pubblica, della vendita dell'Area di proprietà comunale sita a Cremona in Largo degli Sportivi, censita al fg. 50 – mapp. 602 e 603, e del relativo diritto del concedente**

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

**Servizio** Servizio Tecnico Patrimonio

### **IL DIRETTORE**

- PREMESSE**
- 1) L'area di di proprietà comunale sito a Cremona – in Largo degli Sportivi, censita al fg. 50 – mapp. 602 e 603, è inclusa nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili facenti parte del Patrimonio comunale, approvato con Deliberazione Consiliare n. 12 del 30 aprile 2025
  - 2) L'Area è gravata da diritto di superficie di durata trentennale con scadenza il 14 giugno 2040 costituito a favore di US CREMONESE SPA. con Atto notarile n.76998/18385 di Rep. del 15 giugno 2010 notaio Paolo Salvelli
  - 3) US CREMONESE SPA in qualità di superficiaria ha realizzato sulla predetta Area un Centro per il settore Calcio, nel rispetto delle previsioni del Piano Integrato di Intervento denominato "Città dello sport – Comparto C3 – Impianto Calcio"
  - 4) In data 27 maggio 2025, è stato pubblicato l'Avviso di asta pubblica Prot. 45114 riguardante l'alienazione dell'area in oggetto e del relativo Diritto del Concedente ad un prezzo complessivo di € 2.640.482,74.=, come da stima peritale agli atti, prevedendo quale termine per la presentazione delle Offerte le ore 12.00 del giorno 26 giugno 2025.
  - 6) Entro il termine di cui sopra è pervenuta un'unica offerta trasmessa da US CREMONESE SPA, come si evince dal referto dell'Ufficio Protocollo del 26 giugno 2025 (Prot. n. 55238/2025).
  - 7) In data 7 luglio 2025, si è tenuta la seduta della Commissione preposta allo svolgimento dell'Asta pubblica al termine della quale il Presidente ha dichiarato l'aggiudicazione provvisoria della vendita dell'area di proprietà comunale sita a Cremona in Largo degli Sportivi, censita al fg. 50 – mapp. 602 e 603 e del relativo diritto del concedente a favore di US CREMONESE SPA , già titolare di Diritto di Superficie (Verbale del 7 luglio 2025 – Prot. n. 58413/2025) che ha offerto la somma di Euro 2.640.482,74=.
  - 8) Con Nota del 7 luglio 2025 - Prot. n. 58365/2025 è stata comunicata ad US CREMONESE SPA l'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene oggetto di asta.

**MOTIVAZIONE** 1) A seguito della citata aggiudicazione provvisoria mediante il presente provvedimento viene disposta l'aggiudicazione definitiva del cespite oggetto d'asta a favore di US CREMONESE SPA

**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-

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.

**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 US CREMONESE SPA con sede a Cremona – Largo degli Sportivi, 18 C.F. 80005870193 /P.IVA. 00402350193, già titolare di Diritto di Superficie, la vendita dell'area di proprietà comunale sita a Cremona in Largo degli Sportivi, censita al fg. 50 – mapp. 602 e 603 e del relativo diritto del concedente secondo la planimetria allegato A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, al prezzo complessivo di Euro 2.640.482,74= IVA esente

2) Dare atto che il citato importo di Euro 2.640.482,74= viene introitato come da tabella riportata in calce al presente provvedimento.

### EFFETTI

1) All'atto della stipula dovrà essere versata a titolo di saldo del prezzo di acquisto la somma di Euro 2.508.457,74= (al netto dell'importo di cui al deposito cauzionale di Euro 132.025,00=già versato in sede di offerta).

2) Conseguentemente alla stipula dell'atto notarile l'acquirente diverrà proprietario esclusivo dell'area e dei fabbricati presenti realizzati nel rispetto delle previsioni del Piano Integrato di Intervento denominato “Città dello sport – Comparto C3 – Impianto Calcio”

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

A) 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;

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

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

D) 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;

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

F) 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.

**Movimenti contabili:**

<b>Tipo Movimento</b>	<b>Esercizio</b>	<b>Capitolo/Articolo</b>	<b>Piano Finanziario</b>	<b>Soggetto</b>	<b>Movimento</b>	<b>Importo</b>
E / Accertamento	2025	12134 RICAPO DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI E DIRITTI DI SUPERFICIE DA REINVESTIRE: Alienazione di diritti reali	4.04.01.10.001	10234		2.640.482,74
<b>Missione e Programma</b>						
<b>CIG</b>						
<b>CUP</b>						
<b>Anno di Esigibilità</b>			2025			
<b>Centro di Costo</b>			N0601 Patrimonio			

**ALLEGATI**

- **ALL\_A\_COMPARTO\_DS\_PLANIMETRIA** (impronta:  
F0C0F7EB371806ADC7E8F0DAE46D125E4BA42DA6F6D2352B10CD7D793C7B92DA)