



COMUNE DI GIUNGANO

(Provincia di Salerno)

Piazza Vittorio Veneto, 9 – 84050 GIUNGANO (SA)

Tel. 0828880285 – Fax 0828880220 – Pec: protocollo.comune.giungano@pec.it

http://www.comunegiungano.sa.it – C.F. 00608510657

COPIA

DETERMINAZIONE

R.Servizio n. 114 del 02-07-2025

R.Generale n. 170 del 03-07-2025

III SERVIZIO TECNICO

OGGETTO:	DETERMINA A CONTRARRE PER LA VENDITA DI N.11 LOTTI DI TERRENO DEMANIALE DI NATURA AGRICOLA
----------	--

CIG:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che il Comune di Giungano è proprietario di n. 7 lotti di terreni, di natura agricola, di seguito individuati:

A) Codice scheda: SAB0036 (n. pratica 12475 del 29/11/2013)

Comune: Giungano

Denominazione: **“FONDO TERZERIA O DONNA CIOMMA”**

Indirizzo: via Donna Ciomma

Catastalmente identificata: N.C.T. Foglio 9, P.lla 21 di are 39 ca 80. Sem.tivo Cl.1
Trattasi di un'area di forma pressoché triangolare con giacitura pianeggiante, posta in zona periferica alla località “San Giuseppe”, raggiungibile a mezzo di strade interpoderali lato Comune di Capaccio, confinante, tra gli altri, dal fiume Solofrone.

Foglio	Particella	are	ca	cl	
9	21	39	80	Sem. cl 1	
PREZZO BASE		€ 22.000,00			
1° RIDUZIONE 10%		€ 19.800,00			
2° RIDUZIONE 10%		€ 17.820,00			
3° RIDUZIONE 10%		€ 16.038,00			
CAUZIONE (10%)		€ 1.604,00			

B) Codice scheda: SAAB0041 (n. pratiche 11533,11564,11583 del 29/11/2013)

Comune: Giungano

Denominazione: **“FONDO**

GROTTELLE” Indirizzo: Via

Statale Provinciale 137

Trattasi di un appezzamento di terreno a forma triangolare, con leggero pendio, ubicato in zona periferica del centro abitato di Giungano, confinante con la S.P. 137 Bivio Mattine – Trentinara, via Di mezzo, in buono stato

Foglio	Particella	are	ca	cl	
3	58	04	01	Pascolo cl.U	
	59	43	70	Sem.arb. cl. 3	

	60	12	13	Sem.to cl.3	
PREZZO BASE	€ 15.000,00				
1° RIDUZIONE 10%	€ 13.500,00				
2° RIDUZIONE 10%	€ 12.150,00				
3° RIDUZIONE 10%	€ 10.935,00				
CAUZIONE (10%)	€ 1.093,50				

manutentivo, recintata lungo tutto il suo perimetro.

C) Codice scheda: SAB0042 (n. pratiche 12244,12483,12484 e 12485 del 29.11.2013)

Comune Giungano

Denominazione: **"FONDO**

GROTTELLE" Indirizzo: via

Ponte Vecchio

Trattasi di terreno in buono stato manutentivo, con giacitura pianeggiante, posta in zona periferica del Comune di Giungano, confinante con la strada provinciale 137 Bivio Mattine – Trentinara, strada comunale S. Barbara, recintata lungo il suo perimetro, con sovrastante fabbricato di immemorabile realizzazione;

suddiviso in:

D1- VENDUTO

D2) Codice scheda: SAB0042 (n. pratica 12485 del 29.11.2013)

Comune Giungano

Denominazione: **"Fondo Grottele"**

Indirizzo: via Ponte Vecchio

Foglio	Particella	are	ca	cl	
3	161	45	99	Sem. cl.2	
PREZZO BASE TERRENO	€ 11.497,00				
1° RIDUZIONE 10%	€ 10.347,30				
2° RIDUZIONE 10%	€ 9.312,57				
3° RIDUZIONE 10%	€ 8.381,32				
CAUZIONE (10%)	€ 838,13				

D) Codice scheda: SAB0045 (n. pratica 12486 e 12266 del 29.11.2013)
Comune di Giungano

Denominazione: **"Fondo Ferrari Macchie"**

Indirizzo: strada vicinale Ferrari

Trattasi di appezzamento di terreno in cattivo stato manutentivo, di forma e giacitura irregolare, posta in zona

Foglio	Particella	are	ca	cl	
6	93	14	97	Querc.cl.U	
	94	1ha 03	30	Sem.arb.cl.2	
PREZZO BASE TERRENO	€ 26.000,00				
1° RIDUZIONE 10%	€ 23.400,00				

2° RIDUZIONE 10%	€ 21.060,00
3° RIDUZIONE 10%	€ 18.954,00
CAUZIONE (10%)	€ 1.895,40

periferica del comune di Giungano, collegato con due strade comunali Ferrari/Macchie.

E) Codice scheda:SAB0046 (n. pratica 12285 del 29.11.2013)

Comune Giungano

Denominazione: Fondo **“Ferrari Macchie”**

Indirizzo: via Cerzanera

Trattasi di terreno in buono stato manutentivo, di forma e giacitura irregolare, posta in una zona periferica del Comune di Giungano, confinante anche con il vallone Savanello, raggiungibile da strada comunale Ferrari/Cerza Nera.

Foglio	Particella	are	ca	cl	
7	27	28	92	Fich. Cl.1	
PREZZO BASE TERRENO		€ 8.500,00			
1° RIDUZIONE 10%		€ 7.650,00			
2° RIDUZIONE 10%		€ 6.885,00			
3° RIDUZIONE 10%		€ 6.196,50			
CAUZIONE (10%)		€ 619,65			

F) Codice scheda:SAB0051 (n. pratiche 12473,12488,12487 e 12489 del 29.11.2013)

Comune Giungano

Denominazione: **Fondo**

Zippotile Indirizzo:

Strada Provinciale 137

Trattasi di appezzamento di terreno in buono stato manutentivo, di forma irregolare, raggiungibile a mezzo di strada comunale Serri, a monte della strada provinciale Cicerale – Trentinara , posto in zona periferica del comune di Giungano. E' stata rilevata la presenza di due fabbricati abusivi.

Uno è scaturito da una ristrutturazione edilizia con alterazione totale di un vecchio fabbricato, e l'altro dalla realizzazione ex novo. In entrambi i casi in assenza dei prescritti titoli abilitativi.

Foglio	Particella	are	ca	cl	
8	236	00	61	F.R.	
	237	06	42	Uliv. Cl.2	
	242	55	00	Uliv. Cl.2	
	242	19	11	Sem.arb. cl.2	
	246	15	88	Uliv.cl.2	
	389 (lettera A Perizia)	F.R.	Piano T+1	A corpo	
	388 (lettera B Perizia)	F.R.	PianoS1+T	A corpo	
PREZZO BASE TERRENO		€ 24.000,00			
1° RIDUZIONE 10%		€ 21.600,00			
2° RIDUZIONE 10%		€ 19.440,00			
3° RIDUZIONE 10%		€ 17.496,00			
PREZZO BASE		€ 36.224,50			

fabbricati	
1° RIDUZIONE 10%	€ 32.602,05
2° RIDUZIONE 10%	€ 29.341,85
3° RIDUZIONE 10%	€ 26.407,66
Oneri conc.ri	€ 3.245,63+ € 2.799,20= € 6.044,83
Spese afferenti	€ 562,00
Aggiornamento catastale f.	€ 3.050,00
	Totale= 53.560,49
CAUZIONE (10%)	€ 5.356,05

G) Codice scheda: SAB0055 (n. pratica 10929 del 05.09.2014)

Comune Giungano

Denominazione: **Fondo Ferrari o Macchie**

Indirizzo: via Macchie s.n.c.

Trattasi di appezzamento di terreno in cattivo stato manutentivo, di forma triangolare, raggiungibile a mezzo della strada comunale Macchie e/o Vetosa con la quale confina, posto in zona periferica del comune di Giungano

Foglio	Particella	are	ca	cl	
11	98	68	37	Fich. cl.2	
PREZZO BASE TERRENO		€ 20.243,00			
1° RIDUZIONE 10%		€ 18.218,85			
2° RIDUZIONE 10%		€ 16.396,97			
3° RIDUZIONE 10%		€ 14.757,24			
CAUZIONE (10%)		€ 1.475,73			

Dato atto

- ✓ **Che** tali fondi sono stati trasferiti al Comune di Giungano dallo Stato con appositi decreti di trasferimento, in virtù della legge n. 42 del 2009 relativa al cd. *federalismo demaniale*;
- ✓ **Che** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 06.03.2025, esecutiva come per legge, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione Semplificato (D.U.P.S.) e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2025, esecutiva come per legge, è stato approvato il Bilancio di Previsione per il triennio 2025/2027 con i relativi allegati, tra i quali il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027;
- ✓ **Che** con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 20 maggio 2015, esecutiva come per legge, è stato approvato il “*Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare comunale*”;
- ✓ **Che** con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 15 ottobre 2019, esecutiva come per legge, è stato modificato l’art. 14 del “*Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare comunale*”, prevendendo, nel caso in cui anche la seconda asta andasse deserta l’ulteriore riduzione del 10% del prezzo di vendita;

Tenuto conto della deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 5 febbraio 2016, esecutiva, con la quale si è demandato al Responsabile del Servizio Tecnico l’adozione di una perizia di stima del valore dei suddetti beni immobili trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Giungano dallo Stato, in virtù della legge n. 42 del 2009 relativa al cd federalismo demaniale, al fine di garantire l’avvio di un procedimento diretto alla valorizzazione ed utilizzazione degli stessi, in applicazione del disposto di cui all’art. 56 bis del D.L. n. 69 del 2013, convertito in Legge n. 98;

Vista la perizia di stima asseverata sul valore degli immobili in oggetto redatta dal Responsabile dell’U.T.C. nella persona del geometra Gaetano MANDIA, giusta protocollo dell’Ente n. 145 del 21 aprile 2017, già approvata con determinazione del Responsabile

del Servizio Tecnico n. 77 del Registro Generale e n. 38 del Registro Settore Tecnico del 21 aprile 2017 ed agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giungano;

Dato atto che con propria determinazione n.77 del Registro Generale e n. 38 del Registro Settore Tecnico del 21 aprile 2017 ad oggetto *Determinazione a contrarre per l'alienazione di terreni agricoli comunali siti nel comune di Giungano (SA)* è stata approvata la Perizia di stima - l' Avviso d'asta pubblica – la Modulistica – il Capitolato di vendita – la presa d'atto e fatto proprio il Regolamento alienazione del patrimonio immobiliare del comune di Giungano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20.05.2015, in vigore dal 06.06.2015, esecutiva;

Dato atto, altresì, che:

- ✓ due aste pubbliche indette nei modi e nei termini previsti dal regolamento approvato con Consiglio Comunale n. 9 del 20 maggio 2015, esecutiva come per legge, “*Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare comunale*”, sono andate deserte;
- ✓ ai sensi dell’art. 14 del “*Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare comunale*”, come modificato dalla delibera di consiglio comunale n. 24 del 15 ottobre 2019, esecutiva come per legge, è consentita la riduzione di un’ulteriore riduzione 10% del prezzo di vendita dei terreni demaniali;
- ✓ pertanto, dalla terza asta pubblica indetta con determina R. Servizio n.159 del 28-12-2021 (R.G. 294/2021, il prezzo di vendita è stato ridotto del 10% rispetto ai valori di vendita dei terreni demaniali;
- ✓ alla terza asta pubblica è stato alienato il suolo di cui al lotto G) **Codice scheda: SAB0049 (n. pratica 12472 del 29.11.2013), foglio 8, part. 214, superficie 1445 mq;**
- ✓ alla quarta asta pubblica sono stati alienati i suoli di cui ai seguenti lotti:

- **SAB0042 foglio 3 part. 61,62 e 63;**

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie	€/mq
3	61	Sem. Cl. 2	13.54	a corpo
3	62	Semidiruto	00.68 FR.	a corpo
3	63	Sem. Arb. Cl. 2	78.99	a corpo

- **SAB0052 foglio 11 part. 64 e 65, e lotto SAB0053 foglio 11 part. 66 e 100, lotto SAB0054 foglio 11, part. 99.**

Foglio	Particella	Destinazione	Superficie mq	€/mq
11	64-65-66-100-99	Sem.arb.Cl. 3	18392,00	a corpo

Richiamato, pertanto, l'art. 14 – Aste deserte – del Regolamento alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Giungano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 15 ottobre 2019, esecutiva come per legge, il quale, al comma 1 testualmente recita “Nel caso in cui anche la seconda asta vada deserta, l’Amministrazione ha facoltà di indirne una terza, prevedendo un’ulteriore riduzione del prezzo del 10%;

Considerato che, in esecuzione delle predette deliberazioni, occorre procedere all’alienazione dei terreni attraverso la predisposizione di una nuova determinazione a contrattare ai sensi dell’art. 192 del D.Lgs. 267 del 2000;

Ritenuto, quindi, di procedere all’indizione di una Quinta Asta Pubblica con il criterio della presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell’avviso di asta ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 del R.D. 827 del 23 maggio 1924 di approvare l’allegato Avviso d’Asta Pubblica;

Ravvisata l’opportunità di scelta del contraente attraverso l’indizione di asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell’avviso di asta ai sensi degli art. 73, lettera c) e 76 del R.D. 827 del 23 maggio 1924;

Visto l’Avviso di Asta Pubblica e il Capitolato di gara per la vendita dei n. 7 lotti sopra individuati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Visti gli art. 73 lettera c) e 76 del Regio Decreto del 23/05/1924 n. 827;

Visti gli art. 107 e 109 del D.Lgs.267/2000 ;

Visto l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 11 D.Lgs. 163/2006;

Visto il Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare;

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità;

Visto il Decreto Sindacale n. 04 del 01.03.2024 con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Servizio Tecnico e titolare di posizione organizzativa;

D E T E R M I N A

1. **Di Fare** propria la perizia di stima asseverata sul valore degli immobili da alienare, redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Giungano nella persona del geometra Gaetano MANDIA, giusta protocollo dell'Ente n. 145 del 21 aprile 2017, già approvata con propria determinazione n. 77 del Registro Generale e n. 38 del Registro Settore Tecnico del 21 aprile 2017 ed agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giungano e che, con il presente atto, si riapprova;
2. **DI INDIRE** una quinta asta pubblica nelle modalità previste dal Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Giungano approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20.05.2015 per l'alienazione di n. 7 lotti di terreno agricolo siti in Giungano, individuati in premessa, con il criterio della presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di asta ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 del R.D. 827 del 23 maggio 1924;
3. **DI APPROVARE** l'Avviso di Asta Pubblica prot. 3698 del 02.07.2025 ed il relativo Capitolato per la vendita dei n. 7 lotti di terreno agricolo, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
4. **DI APPROVARE**, altresì, il Bando ed il relativo allegato "elenco terreni demaniali" asta pubblica per la vendita di terreni agricoli prot. n. 3698 del 02.07.2025 e la relativa modulistica da impiegarsi per l'espletamento dell'asta pubblica costituita da:
 - a. - Offerta economica, Allegato A);
 - b. - Dichiarazione sostitutiva di certificazione, Allegato B);
 - c. - Dichiarazione sostitutiva di certificazione, Allegato C);
5. **DI FARE PROPRIO** il Regolamento di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20.05.2015, in vigore dal 06.06.2015, esecutiva, cui si fa espresso riferimento per l'espletamento della predetta asta pubblica;
6. **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000:
 - a) il fine del contratto è l'alienazione di immobili inseriti nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il biennio 2025/2027, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2025, esecutiva come per legge, di approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2025/2027 con i relativi allegati, tra i quali il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027;
 - b) il contratto/i di vendita avranno ad oggetto la vendita di uno o più lotti degli 11 lotti di terreno agricolo;
 - c) la forma del contratto/i è la forma pubblica amministrativa;
 - d) le clausole essenziali sono contenute nell'allegato avviso di Asta Pubblica e nel Capitolato di gara;
 - e) il contraente sarà scelto con le modalità di cui all'art. 73, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924.
7. **DI PUBBLICARE**, in forma integrale, il Bando ed i suoi allegati per un periodo non inferiore a giorni trenta consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale, per estratto almeno su un quotidiano a diffusione locale, nel Bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale, e/o adottare ulteriori e specifiche altre forme di pubblicità, evidenziando che le pubblicazioni devono avvenire almeno trenta giorni prima del termine assegnato per l'incanto o per la gara

informale;

8. **DI IMPEGNARE** la somma presuntiva complessiva di **€ 900,00** (ottocento/00) per garantire ogni forma di pubblicità del bando e degli avvisi di vendita sul Cap. 1040 (BURC, Giornali, Manifesti, bolli ed oneri afferenti).

La presente determinazione viene trasmessa al Responsabile del Servizio Finanziario per il visto di esecutività.

Ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, la presente è altresì trasmessa al Messo Comunale per la pubblicazione on-line all'Albo Pretorio di questo Comune.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Roberto CAPPuccio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Pubblicazione Albo n. 294 del 03-07-2025

La presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi dal 03-07-2025 al 18-07-2025.

Giungano, 03-07-2025

Il Responsabile del Servizio
F.to Roberto CAPPUCCIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Giungano_____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Roberto CAPPUCCIO