



**COMUNE DI SABBIONETA**  
**Provincia di Mantova**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 118 del 19/06/2026**

**OGGETTO: COSTITUZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE IN VIA SAN REMIGIO A SABBIONETA. DETERMINAZIONI ED INDIRIZZI IN MERITO A NUOVA PROCEDURA DI ALIENAZIONE.**

L'anno **duemilaventisei** il giorno **diciannove** del mese di **giugno** alle ore **13:00**, nella Residenza Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge e dallo statuto si è riunita la Giunta Comunale in modalità di video conferenza come previsto dal regolamento approvato con deliberazione G.C. n. 89 del 14/06/2022.

Risultano presenti i signori Assessori

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| PASQUALI MARCO            | Presente |
| ALESSANDRIA FRANCO        | Presente |
| MAJA ANGIOLINO            | Presente |
| MARCHINI ROMINA           | Presente |
| SANFELICI GIULIA FEDERICA | Presente |

**PRESENTI N. 5**

**ASSENTI N. 0**

E' presente il Sindaco, PASQUALI MARCO

Il SEGRETARIO COMUNALE DUCOLI PAOLO partecipa alla riunione in collegamento telematico.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PASQUALI MARCO – nella sua qualità di SINDACO - ha assunto la Presidenza e ha dichiarato aperta la seduta i cui componenti sono collegati telematicamente per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Successivamente il SINDACO introduce la trattazione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno

**OGGETTO: COSTITUZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE IN VIA SAN REMIGIO A SABBIONETA. DETERMINAZIONI ED INDIRIZZI IN MERITO A NUOVA PROCEDURA DI ALIENAZIONE.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamati:

- la Deliberazione n. 182 del 05/12/2025 ad oggetto: "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI COMUNALI PER L'ANNO 2026 AI SENSI DELL'ART. 58 L. 133/2008. ADOZIONE".
- la Deliberazione n. 43 del 23/12/2025 ad oggetto: "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE 2026-2028 RELATIVI ALLEGATI E NOTA DI AGGIORNAMENTO AL D.U.P.S 2026-2028";
- la Deliberazione n. 30 del 29/09/2025 ad oggetto: "DEFINIZIONE DELLE CONDIZIONI DI GARA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI USUFRUTTO TRENTENNALE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE (SRB). LINEE DI INDIRIZZO.";
- la Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 165/2026 del 18/05/2026 con la quale:
  - 1) è stata indetta la seconda procedura di asta pubblica per la Costituzione diritto di usufrutto trentennale sull'area comunale occupata da stazione radio base di telefonia mobile (SRB), situata in Via San Remigio a Sabbioneta, identificata catastalmente sul Fg. 17 - mappale 86 - subalterno 6 ai sensi del Regio Decreto 23/05/1924, n. 827 e ss.mm.ii.;
  - 2) si è approvata la documentazione allegata al provvedimento;
  - 3) si è rideterminato il valore a base d'asta in € 145.200,00 a seguito di indicazioni da delibera G.C.n. 84 del 14/05/2026;
  - 4) si è dato atto che saranno carico dall'assegnatario, in aggiunta alla somma dell'offerta, tutti gli oneri per il rogito dell'atto pubblico ed ogni altro onere (spese contrattuali, imposte di registro e catastali, bolli etc.) necessario all'atto di costituzione dell'usufrutto;
  - 5) che la stipulazione dell'atto di concessione per atto pubblico a rogito di un notaio scelto dall'aggiudicatario entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva;
  - 6) non è stato previsto impegno di spesa a carico del Comune di Sabbioneta;
  - 7) è stato individuato il responsabile del procedimento nella Responsabile dell'Area Tecnica geom. Raffaella Argenti;

Dato atto che a seguito di seconda procedura aperta, con verbale di gara redatto in data 19/06/2026 prot. 5020, in considerazione che entro il termine fissato per la ricezione delle offerte (ore 12:00 del giorno 17/06/2026) non risultavano pervenute istanze di partecipazione, si dichiarava deserta la procedura di gara;

Ritenuto pertanto di procedere con ulteriore terza procedura di gara per l'alienazione della struttura secondo gli indirizzi espressi in precedenza e con l'applicazione del ribasso del 20% dell'importo posto a base di gara nella precedente procedura € 145.200,00 (Euro centoquarantacinquemiladuecento/00);

Considerato che in ragione della diminuzione del 20% dell'importo a base gara si ottiene un importo di € 116.160,00 (Euro centosedicicentosessanta/00) da porre a

base d'asta;

Visto l'articolo 58 del decreto legge 25.6.2008, n. 112, convertito in legge 6.8.2008, n. 133, inerente l'adozione del piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione e dato atto che, ai sensi del comma 1 del predetto articolo 58, l'immobile di che trattasi non è strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune e che, pertanto, lo stesso può essere alienato;

Ricordato che, ai sensi dei commi 2 e 3 del predetto articolo 58, l'inserimento del bene in argomento nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e hanno effetto dichiarativo della proprietà;

Richiamato il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e Servizi;

Visto il TUEL approvato con D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Atteso che ai sensi dell'art. 48 del Decreto Legislativo 267/2000, fanno capo alla Giunta Comunale i compiti di indirizzo non espressamente riservati al Consiglio;

Dato atto che sulla proposta operativa al presente atto sono stati rilasciati i pareri favorevoli richiesti dall'art. 49, comma 1 e dall'art. 147 bis del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 in merito alla regolarità tecnica e contabile: regolarità tecnica da parte del responsabile dell'Area Tecnica; regolarità contabile da parte del responsabile dell'Area Finanziaria;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi

### **DELIBERA**

Per le motivazioni indicate in premessa narrativa e qui richiamate a farne parte integrante e sostanziale:

Di stabilire che la COSTITUZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE OCCUPATA DA STAZIONE RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE avvenga secondo l'esperimento della procedura di asta pubblica a esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23.05.1924, n. 827;

Di disporre quale ulteriore atto di indirizzo a valere per il Responsabile dell'Area Tecnica, la Costituzione di diritto di usufrutto, ai sensi degli artt. 978 e segg. c.c., della durata di anni trenta (30) su area di proprietà comunale in cui insiste stazione radio base di telefonia mobile (SRB), censita al Catasto al Foglio 17 particella 86 subalterno 6 di proprietà comunale sito in Sabbioneta (MN) Via Mezzana, alle seguenti condizioni:

1. La vendita del bene dovrà essere effettuata a corpo e non a misura, ed è riferita allo stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti;
2. Il valore della precedente base d'asta di € 145.200,00 (Euro Centoquarantacinquemiladuecento/00), dovrà essere ribassato del 20% (€ 116.160,00);
3. Nuovo Importo a base di d'asta: € 116.160,00 (Euro Centosedicicentosessanta/00);

4. Non si dovrà dare luogo ad azione, né a diminuzione del prezzo per lesione o qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in vendita, nelle indicazioni delle superfici, dei confini, numeri di mappa e coerenze;
5. Qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza, si deve intendere espressamente accettata nella dichiarazione dell'aggiudicatario che attesta di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore ed in tutte le sue parti, fatta salva comunque l'applicazione delle disposizioni dell'art. 1538 del Codice Civile.
6. L'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri e onorari per la stipula dell'atto, della voltura catastale, di tutte le spese relative alla presente vendita – quali a titolo esemplificativo notaio, imposta di registro, bolli tasse, accessori, imposte.
7. L'aggiudicazione dovrà avvenire mediante asta pubblica a mezzo di offerte segrete con aggiudicazione all'offerta in aumento percentuale sul prezzo posto a base di gara con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827.
8. Si dovranno ritenere valide esclusivamente le offerte con unica percentuale superiori a quella a base di gara.
9. Nel caso in cui due o più concorrenti presentino la stessa migliore offerta ed essa sia accettabile, si dovrà procedere con il sorteggio come previsto dall'art 77 del Regio Decreto n 827/24 e s.m.i.
10. Si dovrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
11. Le offerte in aumento o il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto a saldo alla stipula del rogito (da stipularsi entro 90 gg dall'aggiudicazione);
12. Per l'ammissione alla gara il concorrente dovrà versare un deposito cauzionale a garanzia della sottoscrizione del contratto, pari al 10% dell'importo posto a base d'asta;
13. La garanzia dovrà essere costituita mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria del Comune di Sabbioneta;
14. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati;
15. Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.
16. Il bene dovrà essere ceduto all'aggiudicatario del presente bando mediante contratto di compravendita immobiliare stipulato avanti a notaio scelto dall'acquirente.
17. Tutte le spese notarili, di natura contrattuale, fiscale ed erariale derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico della parte acquirente.
18. Il contratto di compravendita derivante dall'aggiudicazione della presente gara dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva e prevedere che l'aggiudicatario corrisponda il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile;
19. Il versamento alla Tesoreria del Comune della parte di corrispettivo per la compravendita immobiliare, dovrà essere effettuato con almeno 48 (quarantotto) ore di anticipo rispetto alla data fissata con il Notaio, salvo che le parti concordino diversamente.
20. L'acquirente dovrà provvedere a comunicare al Comune la data fissata dal Notaio per la stipulazione del contratto di compravendita, con preavviso di almeno 7 (sette) giorni.

Di dare atto che la presente deliberazione viene comunicata, in elenco, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di dare corso alle procedure, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 con una seconda distinta votazione unanime favorevole.



## COMUNE DI SABBIONETA

Provincia di Mantova

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
PASQUALI MARCO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DUCOLI PAOLO