



COMUNE DI SALÒ

PROVINCIA DI BRESCIA

DETERMINAZIONE N. 571

Data di registrazione 03/09/2026

OGGETTO: PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DI VIA GASPARO DA SALÒ / VIA TRIESTE (FG. 32, PART. 2013). ULTERIORI CHIARIMENTI UFFICIALI (FAQ NN. 8, 9, 10 E 11) A RISCONTRO DEI QUESITI FORMULATI DA UN OPERATORE ECONOMICO.

AREA AMMINISTRATIVA

IL SEGRETARIO GENERALE

RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2026, avente ad oggetto l'approvazione della variazione al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 – Piano delle Alienazioni;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 16.04.2026 e la Deliberazione della Giunta Regionale n. 6260 dell'08.06.2026;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 09.07.2026 recante gli indirizzi per l'alienazione;
- la Determinazione Dirigenziale n. 526 del 06.08.2026 di indizione dell'asta pubblica, come rettificata ed integrata dalla Determinazione Dirigenziale n. 533 del 12.08.2026;
- l'Avviso d'Asta Pubblica (Bando di gara) ed i relativi Allegati (1, 2 e 3) pubblicati in data 24.08.2026;
- la Determinazione Dirigenziale n. 557 del 26.08.2026 avente ad oggetto *"Precisazioni d'ufficio, adeguamento modulistico e risposte a quesiti (FAQ dal n. 1 al n. 7) a chiarimento della lex specialis di gara"*;

PRESO ATTO:

- delle note inviate a mezzo posta elettronica da parte di un operatore economico in data 27.08.2026 e 31.08.2026 (assunte al protocollo dell'Ente), recanti richiesta di specifici chiarimenti interpretativi in ordine alla gestione economica e alla destinazione d'uso socio-abitativa dell'immobile in asta;

RICHIAMATI I PRINCIPI GIURIDICI IN MATERIA DI GARE PUBBLICHE:

- gli artt. 3 e 13 del D.Lgs. 36/2023 in materia di massima partecipazione, trasparenza, par condicio e auto-vincolo della Pubblica Amministrazione;
- il consolidato orientamento giurisprudenziale (Cons. Stato, Sez. V, n. 4390/2020; Sez. III, n. 1447/2021) che riconosce alla P.A. la facoltà e l'obbligo di rendere chiarimenti formali

(FAQ) per prevenire dubbi interpretativi e garantire la chiarezza delle regole di gara, senza alterare i contenuti essenziali della *lex specialis*;

CONSIDERATO CHE:

- occorre procedere alla tempestiva formalizzazione ed approvazione delle risposte ai quesiti pervenuti (FAQ nn. 8, 9, 10 e 11), al fine di assicurare la massima pubblicità e trasparenza a beneficio di tutti i potenziali concorrenti;

DETERMINA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa, i chiarimenti ufficiali di seguito riportati sotto forma di risposte a quesiti (FAQ nn. 8, 9, 10 e 11) ad esplicazione della *lex specialis* dell'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale di Via Gasparo da Salò / Via Trieste:

FAQ N. 8 – Canone massimo o griglia tariffaria per la locazione

Quesito: *Se esiste un canone massimo, una fascia tariffaria o altro criterio di calcolo (es. riferimento a ISEE, a un canone concordato/calmierato o altro parametro) per la locazione degli alloggi destinati a persone fragili?*

Risposta: Il Bando d'asta non stabilisce preventivamente una griglia tariffaria rigida o un valore soglia massimo per i canoni di locazione. Trattandosi di un'alienazione a favore di soggetti che realizzano servizi di interesse generale su beni di fruizione/utilità sociale, l'aggiudicatario è tenuto a garantire che la gestione delle unità abitative sia strettamente coerente con la destinazione a "residenza a scopo sociale" per persone autonome con fragilità, nei termini e con le finalità specificate negli atti di gara (punto 5 del Bando).

FAQ N. 9 – Modalità di determinazione del canone e convenzione con il Comune

Quesito: *Se la determinazione del canone sia rimessa alla discrezionalità dell'aggiudicatario, purché coerente con la finalità sociale dichiarata, oppure se debba essere concordata con il Comune tramite apposita convenzione.*

Risposta: La procedura e gli atti di gara non prevedono la sottoscrizione di una convenzione gestionale per la fissazione concordata dei canoni con il Comune. La determinazione dei canoni rientra nella gestione operativa e finanziaria dell'aggiudicatario, il quale deve comunque assicurare il rispetto effettivo della funzione e della destinazione sociale dell'immobile a favore delle categorie fragili individuate, in ottemperanza ai vincoli pattuiti e prescritti dal Bando.

FAQ N. 10 – Efficacia e durata del vincolo decennale

Quesito: *Decorso il termine di 10 anni, i vincoli di inalienabilità e di destinazione ad alloggi sociali decadono?*

Risposta: Sì. Ai sensi del punto 5 del Bando di gara, l'obbligo di non alienare l'immobile a terzi e il vincolo di destinazione d'uso ad alloggi per persone fragili / residenza a scopo sociale hanno una durata espressamente limitata a 10 anni dalla vigenza del vincolo stesso (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari). Decorso i 10 anni dalla trascrizione, tali vincoli specifici previsti dalla *lex specialis* decadono ferma restando la destinazione urbanistica stabilita dal PGT (Piano di Governo del Territorio).

FAQ N. 11 – Ammissibilità di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per anziani autosufficienti

Quesito: *Tale fabbricato potrebbe configurarsi come RSA per anziani autosufficienti? O non rientra nella tipologia sociale/persone fragili.*

Risposta: In base a quanto previsto dal punto 5 del bando le unità abitative devono essere destinate specificamente ad *"alloggi per persone fragili - residenza a scopo sociale"*. Potrebbe risultare ammissibile l'uso per anziani autosufficienti, purché organizzato sotto forma di alloggi o residenza a scopo sociale rivolti a persone fragili che mantengono la propria autonomia.

2. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento ha carattere meramente ordinatorio/organizzativo e non comporta oneri finanziari né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale o sul bilancio dell'Ente.
3. **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento e delle relative risposte (FAQ nn. 8-11) sull'Albo Pretorio Online, sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione *Amministrazione Trasparente* ed in allegato alla documentazione d'asta pubblicata in data 24.08.2026.
4. **DI TRASMETTERE** il presente atto all'operatore economico per opportuna conoscenza.

Il segretario generale
GIOVANNI BARBERI FRANDANISA /
INFOCERT S.P.A.