



**Comune di Luserna – Kamou vo Lusérn**

**Provincia di Trento**

Piazza Marconi, 2 - C.A.P. 38040

Tel. 0464/789714 - Fax 0464/789642

Codice Fiscale 80004770220 e P. IVA 00452400229

E-mail: [protocollo@kamou.luserna.it](mailto:protocollo@kamou.luserna.it)

PEC: [comune@pec.comune.luserna.tn.it](mailto:comune@pec.comune.luserna.tn.it)

[www.comune.luserna.tn.it](http://www.comune.luserna.tn.it)

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 93G**

### **DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**OGGETTO: Vendita tramite asta pubblica in P.T. 150/II C.C. Luserna pp. ee. 254 p.m. 1 e 351 e p.ed. 461 – immobile ad uso alberghiero nel Comune di Luserna denominato Albergo Lusernarhof - Approvazione atti di gara e provvedimenti conseguenti.**  
**CIG: B76FD57FCE**

=====

L'anno duemilaventicinque, addì ventisei del mese di giugno alle ore 9:30, in video collegamento

### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Nominato con Decreto del Presidente della Provincia Autonoma di Trento n. 24 di data 28 marzo 2024, assistito dal Segretario temporaneo reggente del Comune di Luserna, dott. Alessandro Bravin, ha adottato la seguente:

### **DELIBERAZIONE**

**OGGETTO: Vendita tramite asta pubblica in P.T. 150/II C.C. Luserna pp. ee. 254 p.m. 1 e 351 e p.ed. 461 – immobile ad uso alberghiero nel Comune di Luserna denominato Albergo Lusernarhof - Approvazione atti di gara e provvedimenti conseguenti.**

## **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Premesso che:

- Con deliberazione della giunta Comunale n. 52 dd. 24.07.2023 è stato approvato lo schema di convenzione, composto da n. 11 articoli, da sottoscrivere con l'Agenzia delle Entrate per l'espletamento delle attività necessaria per la stima dell'immobile in P.ed. 254 p.m. 1 e 351 adibito ad Albergo Lusernarhof;
- L'Amministrazione di Luserna ha oramai da tempo, valutato l'opportunità di cedere quest'edificio comunale, considerato lo stato di deterioramento dello stabile, tale da richiedere importanti interventi di ristrutturazione e di risanamento che l'Ente non reputa più economicamente conveniente sostenere;
- L'Amministrazione Comunale intende quindi alienare la suddetta realtà costituita dalla p.ed. 254 p.m. 1 e p.ed. 351 C.C. Luserna, adibito ad Albergo Lusernarhof compresa anche la p.ed. 461 C.C. Luserna, piccolo appezzamento di terreno di mq. 22, intercluso nella p.ed. 351;
- In particolare, l'immobile identificato dalla p.m. 1 della p.ed. 254 e 351 C.C. Luserna è un complesso turistico alberghiero denominato "Lusernarhof" classificato due stelle, dislocato su tre edifici tipici dell'architettura cimbra e situato al margine nord ovest dell'abitato di Luserna, in Loc. Tezze, in posizione soleggiata e panoramica. L'immobile assume un importante valore commerciale e quindi costituisce una possibile significativa entrata per il bilancio comunale, che l'Amministrazione intende utilizzare per il finanziamento di investimenti importanti per il territorio.

Ciò premesso:

Richiamata la deliberazione del Commissario Straordinario n.86G dd. 05.11.2024 con la quale veniva approvata la vendita in P.T. 150/II C.C. Luserna pp. ee. 254 p.m. 1 e 351 e p.ed. 461 – immobili ad uso alberghiero nel Comune di Luserna la cui superficie catastale risulta:

- quanto alla p.ed. 254 p.m. 1 mq. 108;
- quanto alla p.ed. 351 mq. 1522;
- quanto alla p.ed. 461 mq. 22;

mediante asta pubblica da tenersi secondo quanto previsto dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 artt. 19, 33 e 35 nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., a mezzo di offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta di Euro 420.000,00 di cui Euro 417.000,00 relativamente alle pp. ee. 254 p.m. 1 e 351 C.C. Luserna ed Euro 3.000,00 per la p.ed. 461 C.C. Luserna;

Ricordato che con successivo bando di asta pubblica di data 29.11.2024, allegato alla deliberazione n. 107G di pari data del Commissario Straordinario di Luserna, veniva dato avvio alla procedura finalizzata alla vendita del compendio immobiliare indicato in oggetto al prezzo base di €. 420.000,00.= giusta perizia di stima predisposta dall'Agenzia delle Entrate di data 21.12.2023 e pervenuta al protocollo comunale il 27.12.2023 al n. 3422 e la perizia di stima redatta dall'Ufficio

Tecnico Comunale di data 12 agosto 2024 relativamente alla sola p.ed. 461 C.C. Luserna;

Alla data fissata quale termine per la presentazione delle domande, stabilito al 08.01.2025, veniva preso atto che, entro il termine previsto dal bando, non era pervenuta alcuna offerta e che pertanto il primo esperimento di gara era da ritenersi deserto, come risultante dal verbale di data 14.01.2025;

Ritenuto pertanto opportuno di avviare nuovamente la procedura di vendita mantenendo invariato il prezzo a base d'asta, con deliberazione 9G di data 28.01.2025 veniva approvato un nuovo schema di bando degli immobili costituenti il complesso immobiliare identificato dalle pp. ee. 254 p.m. 1 e 351 C.C. Luserna, adibito ad Albergo Lusernarhof, compresa anche la p.ed. 461 C.C. Luserna, il tutto mediante asta pubblica da tenersi secondo quanto previsto dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 artt. 19, 33 e 35 nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg.;

Alla data fissata per la presentazione delle domande, fissato per il 21 febbraio 2025, non perveniva alcuna offerta cosicché anche tale secondo tentativo di esperimento di asta doveva ritenersi deserto, così come dichiarato con verbale prot. n. 568 dd. 25.02.2025;

Considerato che con deliberazione del Commissario Straordinario n.38G dd. 27.03.2025 venivano approvate nuove modalità di vendita del compendio immobiliare "Lusernarhof" mediante trattativa privata e diretta ai sensi degli art. 21 comma 2 lett.a) e art. 35 comma 2 lett. a) della L.P. n. 23/90 e ss.mm. e int., alle condizioni economiche precedentemente approvate con deliberazione del Commissario Straordinario n. 86G dd. 05.11.2024;

Preso altresì atto che anche questo tentativo di vendita mediante trattativa privata degli immobili suddetti ha avuto esito negativo;

Ritenuto pertanto opportuno, in considerazione dell'esito negativo dei tentativi di gara effettuati tanto mediante asta pubblica quanto a mezzo di trattativa privata, prima di poter procedere ad un ulteriore tentativo di vendere il compendio immobiliare "Lusernahof", di redigere una nuova perizia di stima, essendo stati acquisiti ed accertati ulteriori elementi circa la necessità di consistenti opere di sistemazione della struttura in parola, che possono concorrere alla determinazione di una congrua valutazione;

Ricordato che, per quanto sopra, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 65 G dd. 20.05.2025 veniva affidato all'ing. Togni Giovanni l'incarico di redazione di perizia asseverata di stima, relativamente alla vendita dell'edificio ad uso alberghiero in p.ed. 351 e 254 P.M. 1 C.C. Luserna per un importo € 1.500,00.- oltre al 4% di oneri previdenziali e IVA 22% e quindi per un totale di € 1.903,20.-;

Vista la perizia asseverata di stima resa dall'ing. Togni Giovanni di data 21.05.2025 e pervenuta al protocollo comunale Il 03/06/2025 al n. 2265 per la determinazione del più probabile e attuale valore di mercato degli immobili ad uso alberghiero nel Comune di Luserna la cui superficie catastale risulta:

- quanto alla p.ed. 254 p.m. 1 mq. 108;
- quanto alla p.ed. 351 mq. 1522;
- quanto alla p.ed. 461 mq. 22;

il quale ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in parola, tenuto conto dei costi di ristrutturazione da eseguire a breve ed esplicitati nel documento di valutazione, sia pari ad Euro 350.000,00;

Valutato quindi opportuno procedere alla vendita degli immobili di seguito indicati in un unico lotto sulla base della nuova perizia di stima sopra citata;

Evidenziati gli esiti negativi degli esperimenti di gara sin qui promossi per la vendita delle pp.rr. 254 p.m. 1 e 351 C.C. Luserna (immobile ad uso alberghiero denominato "Lusernarhof"), e della p.rr. 461 C.C. Luserna, attivato con bando d.d. 29.11.2024;

Ritenuto di procedere alla vendita a mezzo asta pubblica ai sensi della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 artt. 19, 33 e 35 nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., mediante offerte segrete in aumento sul nuovo prezzo posto a base d'asta e pari ad Euro 350.000,00 relativo agli immobili sopra indicati, attribuendo agli stessi il valore a base d'asta come risultante dalla perizia di stima asseverata a firma dell'ing. Togni Giovanni;

Dato pertanto atto della deliberazione n. 87G di data 19.06.2025 con cui veniva approvata la vendita del compendio immobiliare de quo al nuovo prezzo posto a base d'asta di Euro 350.000,00, in conformità della nuova perizia di stima, nonché preso atto dello schema di avviso d'asta per vendita degli immobili sopra citati;

Visto lo schema di bando di gara depositato agli atti;

Vista la deliberazione del Commissario Straordinario n. 131C dd. 30.012.2024 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025- 2027 ed il Bilancio pluriennale di previsione finanziario 2025-2027;

Acquisiti agli atti sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli:

- del parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Segretario Comunale reggente ex art. 184 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale n. 2 dd. 03.05.2018;
- del parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Segretario Comunale reggente in assenza del Responsabile del Servizio Finanziario Ragioneria ex art. 184 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale n. 2 dd. 03.05.2018;

Visti gli artt. 53, 176, 182, 183, comma 4, 185, 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018 n. 2;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il vigente Regolamento di contabilità;

Richiamato il Decreto del Presidente della Provincia autonoma di Trento n. 24 di data 28 marzo 2024 con il quale il Presidente della Giunta Provinciale ha nominato Commissario straordinario il sig. Nerio Giovanazzi, il quale eserciterà ai sensi dell'art. 193 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto-Adige, approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm.ii., le funzioni di Sindaco, Giunta e Consiglio comunale, fino al rinnovo degli organi comunali;

tutto ciò visto e considerato;

## **D E L I B E R A**

- Di prendere atto dell'esito negativo del secondo esperimento di gara a mezzo di asta pubblica, nonché del tentativo di vendita esperito mediante trattativa privata e relativo alle pp.rr. 254 p.m. 1 e 351 C.C. Luserna, immobile adibito ad "Albergo Lusernarhof" compresa anche la p.rr. 461

C.C. Luserna, come sopra ricordato, non essendo pervenuta alcuna offerta entro i termini fissati e come in narrativa sopra riportato;

- Di indire, per quanto espresso in premessa, un ulteriore esperimento di gara concernente lo stesso compendio immobiliare “Lusernarhof”, mediante nuova procedura di gara da effettuarsi a mezzo di asta pubblica, da tenersi secondo quanto previsto dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 artt. 19, 33 e 35, nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., mediante offerte segrete in aumento sul prezzo a base d’asta di Euro 350.000,00, così come fissato a seguito della perizia asseverata di stima resa dall’ing. Togni Giovanni di data 21.05.2025 e pervenuta al protocollo comunale il 03/06/2025 al n. 2265;
- Di approvare, allo scopo, il nuovo bando di gara e relativi allegati, documentazione tutta dimessa agli atti;
- Di dare al bando di gara in parola la più ampia diffusione ivi compresa la pubblicazione ai sensi dell’art. 17 del D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg e s.m.i. e sul sito internet del Comune di Luserna;
- Di nominare quale Responsabile del Procedimento ai fini della presente gara il Segretario comunale reggente;
- Di imputare e di impegnare la spesa relativa alla pubblicazione sul quotidiano “l’Adige” dell’avviso d’asta che, allo stato, che si indica in presuntivi € 1.600,00, al cap. 1023020 del bilancio 2025, con riserva di determinare in sede di liquidazione della fattura l’esatto importo, e di dare atto che il relativo codice CIG è il seguente: B76FD57FCE;
- Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ex art. 183 4° comma del codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale n. 2 dd. 03.05.2018;
- Di dare evidenza al fatto, e ciò ai sensi dell’art. 4 della L.P. 30.11.1992 nr. 23, che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione al Commissario straordinario da parte di ogni cittadino, ex art. 183, 5° comma, Codice Enti Locali durante il periodo di pubblicazione, nonché ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento ex art. 29 del D. Lgs. 2.7.2010 n. 104 entro 60 giorni, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale, o, in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 entro 120 giorni;

\*\*\*\*\*

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

Il Commissario straordinario

F.to - Nerio Giovanazzi -

Il Segretario Comunale reggente

F.to - dott. Alessandro Bravin -

---

---

#### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è stato pubblicato sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it) il 26.06.2025 per rimanervi 10 giorni consecutivi.

Il Segretario comunale reggente

F.to - dott. Alessandro Bravin -

---

La presente deliberazione è stata dichiarata eseguibile ai sensi dell'art. 183, 4° comma, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2  
Lì, 26.06.2025

Il Segretario comunale reggente

F.to - dott. Alessandro Bravin -

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

Il Segretario comunale reggente

- dott. Alessandro Bravin -