



# Comune di Cesana Torinese



UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI VIA LATTEA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## DETERMINAZIONE REGISTRO GENERALE N. 171 DEL 21/07/2025

Area **SERVIZI MANUTENTIVI** n. 69/2025

Oggetto: **DETERMINA A CONTRARRE PER L'ALIENAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO R23 CONSISTENTI IN PARCHEGGIO MULTIPIANO INTERRATO AI PIANI PRIMO E SECONDO INTERRATO CON VANI DI PERTINENZA**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventuno** del mese **luglio**, nella sede municipale, il Responsabile del servizio **Albis Serena**, nell'esercizio delle proprie funzioni;

**Visto** il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, secondo il quale sono individuate le attribuzioni funzionali dei Responsabili dei servizi in merito alla gestione, nonché gli specifici indirizzi contenuti nel Bilancio di previsione ed eventualmente nel Piano esecutivo di gestione per il corrente esercizio;

**Visto** il decreto di nomina come Responsabile del servizio da parte del Presidente dell'Unione Montana Comuni Olimpici n. 01 del 29.01.2024 ad oggetto "Nomina dei Responsabili delle Aree Organizzative fino al 31.07.2025";

**Visto** il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";

**Premesso** che con atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di convenzione urbanistica dell'11 aprile 2022, rep. 9760 racc. 4626, rogito notaio avv. Giovanni Posio, la società UBI LEASING S.P.A. cedeva al Comune di Cesana Torinese una porzione del compendio immobiliare denominato R23 consistenti in parcheggio multipiano interrato ai piani primo e secondo interrato con vani di pertinenza.

**Evidenziato** che il compendio risulta così composto:

1. n° 36 posti auto al secondo piano interrato e n° 33 al primo piano interrato;
2. al piano secondo interrato, si rilevano internamente alcune zone di disimpegno e di area di manovra e il vano ascensore che collega i piani fino al piano terra del Residence R23;
3. I locali sono dotati di sbarra di accesso elettrificata, impianto per l'illuminazione e scolo delle acque.

**Rilevato** che tale porzione di fabbricato risulta identificato al catasto fabbricati sez. MO al foglio 7 map. 674 sub. 18; map. 672 sub. 38, 39, 42, 43, 45, 52, 53; map. 614, 676, 677, 671 sub. 415, 675, 678, 720, 719 del Comune Censuario di Mollieres;

All'interno dell'atto si precisa che:

“a seguito della deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 22 settembre 2015 veniva sottoscritto l'atto di transazione inerente le obbligazioni scaturenti dalle convenzioni urbanistiche (...), nel quale le Parti concordavano da un lato la consegna delle autorimesse oggetto del presente atto entro il 30 ottobre 2015 e la conseguente restituzione da parte del comune di Cesana Torinese dell'importo di euro 130.559,51 precisando che, adempiuti tali obblighi, le parti null'altro avrebbero avuto reciprocamente a pretendere per nessun titolo o ragione.”

**Visto** l'articolo 58 del D.L. 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;

**Atteso** che è intenzione dell'Amministrazione Comunale addivenire all'alienazione dell'immobile di cui sopra;

**Rilevato** che con Determina del Responsabile dell'Area Servizi Manutentivi, Patrimonio, Energia ed Ambiente n. 289 del 10/10/2024 si affidava incarico allo studio S.T.A. Studio Tecnico Associato con sede in Pinerolo (TO) via Bignone 83/B - P.iva 07974850013 per l'elaborazione di perizia di stima del più probabile valore di mercato dell'autorimessa ;

**Dato atto** che il Geom. Gianluca Apolloni dello studio S.T.A. Studio Tecnico Associato, produceva la perizia di stima di cui all'incarico, registrata a Prot. n. 319 del 13/01/2025 e allegata alla presente deliberazione, dalla quale si evince che il più probabile valore dell'immobile in oggetto risulta pari ad € 352.550,00 (euro Trecentocinquantaduemilacinquecentocinquanta/00);

**Considerato** che con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17/03/2025 è stata disposta l'alienazione dell'autorimessa ed è stata approvata la perizia di stima predisposta dal Geom. Gianluca Apolloni dello studio S.T.A. Studio Tecnico Associato, di Pinerolo (TO) via Bignone 83/B, da cui si evince che il più probabile valore dell'immobile in oggetto risulta pari ad € 352.550,00 (euro Trecentocinquantaduemilacinquecentocinquanta/00);

**Considerato** che il valore della perizia di stima di cui sopra è stato argomento di dibattito; Sentito il dibattito consiliare così sintetizzabile:

- Daniele Mazzoleni, Sindaco, che fa presente come sia maturata la volontà di alienare il bene in quanto a distanza di circa oltre 10 anni dalla realizzazione, lo stesso non ha ancora trovato una modalità di gestione utile e necessità di manutenzioni ordinaria e

straordinaria e fa comunque presente che il corrispettivo indicato nella perizia di 4.500,00 a posto auto deve intendersi come soglia minimale e come si intenda procedere ad esperire la procedura ad evidenza pubblica assumendo un valore unitario ben più consistente;

- Daniele Gorlier che chiede se l'alienazione sia dell'intera struttura dei 2 piani o vi siano porzioni escluse, in quanto già di proprietà di terzi, facendo vedere una planimetria con indicate due porzioni limitate che parrebbero di proprietà di terzi e chiedendo ed ottenendo conferma da parte dell'assessore Marco Vottero di quanto illustrato. Inoltre riferisce di aver assunto dati da banca dati agenzia immobiliare, verificando che negli ultimi 10 anni non è mai stato venduto un posto auto a San Sicario meno di € 14.000,00 e di aver anche assunto dati da agenzia immobiliare "Sestriere Case" in relazione alla cessione di 2 posti auto nel residence 16 di San Sicario Alto, di alcune settimane or sono, al corrispettivo di € 18.000,00 cadauno;

- Gian Mario Blanchet che fa presente che nel caso in questione si tratta di alienazione in blocco di 63 posti auto, che non possono essere comparati all'alienazione del singolo posto auto;

- Daniele Mazzoleni, che riferisce che alcuni anni fa aveva assunto informazioni per un ipotetico acquisto di alloggio al residence 24 e che il posto auto, di dimensioni maggiori e in struttura chiusa veniva posto in vendita ad € 15.000,00 e fa presente che si tratta di manifestare la volontà del consiglio comunale di mettere in vendita la struttura, verificando successivamente la parte economica, anche con nuovo confronto, e poi comunque procedendo naturalmente con evidenza pubblica;

- Daniele Gorlier, fa presente come non si rilevino necessità di bilancio di disporre di entrate straordinarie che potrebbero derivare dalla vendita ed invita ad un ripensamento;

- Daniele Mazzoleni che ricorda, come già fatto presente, che la gestione pregressa dei posti auto, anche da parte di più amministrazioni, non sia stata di apprezzabile rilevanza economica o funzionale, evidenziando che la sbarra all'ingresso sia stata divelta più di una volta, che gli spazi richiedono una pulizia costante in quanto le pur non numerose auto che lo utilizzano, lasciano naturalmente sabbie e sale raccolto dalle strade, che vi siano alcune infiltrazioni e che la gestione diretta dei posti auto richiederebbe un presidio frequente che non può essere sostenuto dalla struttura comunale;

- Lorenzo Colomb che fa presente come il gruppo di minoranza non possa che esprimere voto contrario anche in quanto ritiene la perizia non approvabile;

**Evidenziato** che con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 14/05/2025 si è ritenuto necessario, alla luce di quanto sopra esposto, indicare quale prezzo di vendita il doppio del valore stimato dalla perizia di stima alla luce della deliberazione di C.C. n. 2 del 17/03/2025 in € 705.100;

**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;

**Ritenuto** pertanto e per tutto quanto sopra esposto di poter indire la procedura di alienazione sulla scorta delle considerazioni e motivazioni che precedono;

**Rilevato** che la suddetta Delibera stabiliva che l'alienazione dell'immobile avvenga secondo le modalità previste dal Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827, e pertanto:

1. la vendita del bene dovrà essere effettuata a corpo e non a misura, ed è riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento dell'asta con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note ed ignote e on tutte le relative azioni, rapporti e diritti;
2. l'importo a base di gara sarà pari ad € 705.100 (euro settecentocinquemilacento/00);
3. 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;
4. si dovranno ritenere valide esclusivamente le offerte con unica percentuale superiori a quella a base di gara;
5. le offerte in aumento o il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in una unica soluzione, alla stipula del rogito (da stipularsi entro 90 gg dall'aggiudicazione);
6. per l'ammissione alla gara il concorrente dovrà costituire garanzia pari al 5 % del valore del prezzo a base d'asta;
7. la garanzia potrà essere costituita mediante bonifico bancario alla tesoreria comunale intestato al Comune di Cesana Torinese;
8. la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati;
9. qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune;
10. il bene dovrà essere ceduto all'aggiudicatario del presente bando mediante contratto di compravendita immobiliare stipulato avanti a notaio scelto dall'acquirente;
11. tutte le spese notarili, di natura contrattuale, fiscale ed erariale derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico della parte acquirente;

**Dato atto** che, ai sensi dell'art. 192 del D-lgs 267/2000 (T.U. Enti Locali):

- il fine che il contratto intende perseguire è: l'alienazione di una porzione del compendio immobiliare denominato R23 consistenti in parcheggio multipiano interrato ai piani primo e secondo interrato con vani di pertinenza;
- l'oggetto del contratto è: l'alienazione dell'immobile di cui sopra da stipularsi nella forma di atto pubblico notarile;
- la modalità di scelta del contraente avverrà mediante asta pubblica a mezzo di offerte segrete con aggiudicazione all'offerta in aumento percentuale sul prezzo posto a base di gara di € 705.100 (euro settecentocinquemilacento/00) nel rispetto di quanto indicato dal R.D. 23 maggio 1924 n 827;

**Dato atto** che alla Centrale Unica di Committenza dell'Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea sono demandati tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale l'alienazione di una porzione del compendio immobiliare denominato R23 consistenti in parcheggio multipiano interrato ai piani primo e secondo interrato con vani di pertinenza, e che pertanto la presente determinazione verrà inoltrata alla stessa per l'attuazione delle successive procedura per l'indizione della gara pubblica in oggetto;

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

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

## **DETERMINA**

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

- 1. di disporre** la procedura per l'alienazione di una porzione del compendio immobiliare denominato R23 consistenti in parcheggio multipiano interrato ai piani primo e secondo interrato con vani di pertinenza in esecuzione degli atti amministrativi in premessa richiamati e nel rispetto delle disposizioni di cui al Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827, alle seguenti condizioni:
  - la vendita del bene dovrà essere effettuata a corpo e non a misura, ed è riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento dell'asta con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note ed ignote e on tutte le relative azioni, rapporti e diritti;
  - l'importo a base di gara sarà pari ad € 705.100 (euro settecentocinquemilacento/00);
  - 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;
  - si dovranno ritenere valide esclusivamente le offerte con unica percentuale superiori a quella a base di gara;
  - le offerte in aumento o il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in una unica soluzione, alla stipula del rogito (da stipularsi entro 90 gg dall'aggiudicazione);
  - per l'ammissione alla gara il concorrente dovrà costituire garanzia pari al 5 % del valore del prezzo a base d'asta;
  - la garanzia potrà essere costituita mediante bonifico bancario alla tesoreria comunale intestato al Comune di Cesana;
  - la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati;

- qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune;
  - il bene dovrà essere ceduto all'aggiudicatario del presente bando mediante contratto di compravendita immobiliare stipulato avanti a notaio scelto dall'acquirente;
  - tutte le spese notarili, di natura contrattuale, fiscale ed erariale derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico della parte acquirente;
2. **di trasmettere** la presente determinazione alla Centrale Unica di Committenza dell'Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea per gli adempimenti conseguenti e necessari per l'alienazione di una porzione del compendio immobiliare denominato R23 consistenti in parcheggio multipiano interrato ai piani primo e secondo interrato con vani di pertinenza;
  3. **di dare atto** che la presente viene depositata in copia agli atti a disposizione del Sindaco, della Giunta e dei Consiglieri comunali;
  4. **di dare atto** che ai sensi dell'art. 147 bis il presente provvedimento diventa esecutivo con l'apposizione del visto di copertura finanziaria della spesa;
  5. **di dare atto** che la presente determinazione viene pubblicata all'albo pretorio on line e nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Firmato digitalmente

Albis Serena