Comune di Pragelato

UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI VIA LATTEA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

DETERMINAZIONE REGISTRO GENERALE N. 188 DEL 30/08/2023

Area **SERVIZI MANUTENTIVI** n. **63/2023**

Oggetto: DETERMINA A CONTRARRE PER ALIENAZIONE IMMOBILE "CAPANNA DEL SOLE" SITO IN FRAZIONE PATTEMOUCHE FOGLIO 88 PART. 38-49-51-52-54.

L'anno **duemilaventitre** il giorno **trenta** del mese **agosto**, 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. 05 del 29.07.2022 ad oggetto "Nomina dei Responsabili delle Aree Organizzative fino al 31.01.2024";

Visto il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "*Codice dei contratti pubblici*" integrato e modificato dal D Lgs 19.04.2017 n. 56;

Premesso che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 in data 08/07/2020 ad oggetto "ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO CAPANNA DEL SOLE IN FRAZIONE PATTEMOUCHE. DETERMINAZIONI ED INDIRIZZI IN MERITO ALLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE." si provvedeva a stabilire che l'alienazione dell'immobile avvenisse 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, disponendo, quale ulteriore atto di indirizzo a valere per il Responsabile dell'Area Servizi Manutentivi Patrimonio Ambiente Energia, le condizioni per la vendita dell'immobile e terreno circostante di proprietà comunale siti in Pragelato (TO) Via Val Troncea Frazione Pattemouche ed identificati a catasto al foglio 88 part. 38-39;
- a seguito di procedura aperta, con Determina n. 184 del 03/09/2020 la SUN SHACK di Raffaella Giannetti e Rubina Rovere s.n.c. si aggiudicava in via definitiva l'immobile denominato "Capanna del Sole" sito in Pragelato – fraz. Pattemouche, al prezzo di € 138.754,44 (centotrentottomilasettecentocinquantaquattro/44) considerata la loro offerta con un rialzo pari all'11% sull'importo posto a base di gara;
- a seguito del sorgere di alcune problematiche legate al perfezionamento della suddetta alienazione, la SUN SHACK S.N.C., con sede legale in Via Vecchia di

Buriasco n° 10/D – 10064 Pinerolo (TO) - assistite dall'Avv. Alessandro Mazza, formulavano istanza di attivazione della procedura di mediazione volontaria avanti a organismo di mediazione civile Aequitas Adr (Prot. 621 del 12/01/2022);

- con delibera di GC n. 13 del 06/04/2022 si:
  1. prendeva atto della proposta di conciliazione del Mediatore Arch. Stefano Scaglia acclarata a prot. n. 1979 del 10/03/2022;
  2. accettava la suddetta proposta, precisando che l'onere di effettuare i lavori relativi all'impianto di riscaldamento (tubazioni e terminali di erogazioni – termosifoni) e all'impianto idrico venisse affidato alla società SUN SHACK s.n.c., con conseguente riduzione del prezzo di aggiudicazione per l'alienazione dell'immobile oggetto del contendere;
  3. precisava che la riduzione del prezzo di cui sopra sarebbe stato pari all'ammontare dell'importo necessario a porre in essere i lavori di cui al punto precedente, determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo su base Prezzario Regionale Piemonte ed. 2021;
  4. dava atto che, in caso di accettazione della proposta di conciliazione altresì da parte della società Sun Shack, questo ente si sarebbe impegnato a realizzare il percorso di cui al punto 1.4 proposta e a porre in essere gli atti necessari alla cessione a titolo gratuito delle ulteriori porzioni di terreno di cui al punto 2 proposta;
- in data 26/05/2022 lo Studio di Ingegneria PASCUZZI Ing. Giancarlo provvedeva ad inoltrare computo metrico estimativo relativo alle opere da eseguire per il rifacimento dell'impianto termico definendo l'importo in € 20.188,62 oltre iva per un totale di € 24.630,12;

- con Deliberazione di Giunta Comunale 28 del 01/08/2022, in considerazione del deposito del frazionamento, avvenuto in data 13/07/2022, relativo all'area interessata dalle cessioni previste dalla proposta di conciliazione, ed evidenziando che i tratti di terreno identificati come strada comunale, oggetto di cessione e rientranti nel frazionamento non possedevano più le caratteristiche di pubblica viabilità e non corrispondevano agli scopi funzionali, si stabiliva:
  1. di disporre l'inserimento nel Piano di Alienazione del Patrimonio Comunale, allegato al bilancio, degli immobili individuati e distinti a Catasto come segue:
     Catasto terreni:
     fg. 88 particella 52, 51, 49 (oggetto di sdemanializzazione), 54 come da frazionamento;
  2. di dare atto che la stessa Deliberazione costituiva aggiornamento del Piano delle alienazioni comunali inserendo i terreni di cui al punto sopra, nell'elenco dei beni alienabili del Comune di Pragelato;
  3. di sdemanializzare a patrimonio disponibile la porzione di area comunale ascritta della partita strade del Comune di Pragelato identificata nel frazionamento come fg. 88 particella n. 49;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 15 in data 07/04/2023 ad oggetto "Procedura di mediazione ai sensi D.Lgs. 28/2010 attivata da SUN SHACK s.n.c." si stabiliva:
  1) di prendere atto del verbale in data 23.09.2022, (allegato alla stessa), di conclusione della mediazione esperita avanti l'organismo di mediazione civile Aequitas Adr, in relazione alla procedura di alienazione della struttura comunale "Capanna del Sole", sita in Pragelato – fraz. Pattemouche, alla società SUN SHACK s.n.c., evidenziando che lo stesso prende atto delle dichiarazioni delle parti, dalle quali emergono posizioni diverse e quindi senza conclusione di un accordo;

2) di condividere la proposta dell'Avv. Bruno SARZOTTI di cui alla nota in data 23.01.2023, acquisita a protocollo il 05.04.2023, n. 2663, (allegata alla Deliberazione), e quindi procedere a nuovo esperimento di procedura di gara per l'alienazione della struttura, definendo il prezzo da porre a base d'asta della nuova procedura di gara, partendo dalla base d'asta fissata nell'ultimo esperimento di gara, dedotta dal costo degli interventi definiti in sede di mediazione sulla base del relativo computo metrico ed allegando altresì i verbali della mediazione e la documentazione tecnica prodotta dalle parti in tale sede, alla perizia per nuovo esperimento di gara per l'alienazione della struttura;

- con Determinazione n. 89 in data 09/05/2023 ad oggetto "DETERMINA A CONTRARRE PER ALIENAZIONE IMMOBILE "CAPANNA DEL SOLE" SITO IN FRAZIONE PATTEMOUCHE FOGLIO 88 PART. 38-49-51-52-54" si provvedeva a disporre, la vendita dell'immobile denominato "Capanna del Sole" e dei terreni circostanti, di proprietà comunale, siti in Pragelato (TO) Via Val Troncea Frazione Pattemouche ed identificati a catasto al foglio 88 part. 38-49-51-52 e 54 in esecuzione degli atti amministrativi in premessa richiamati ed alle condizioni dettate nell'atto stesso;
- a seguito di procedura aperta, con verbale di gara redatto in data 19/06/2023, in considerazione che entro il termine fissato per la ricezione delle offerte (ore 09:30 del giorno 19/06/2023) non risultavano pervenute istanze di partecipazione, si dichiarava deserta la procedura di gara;

Vista la Deliberazione n. 40 del 23/08/2023 con la quale, alla luce di quanto sopra indicato si è provveduto:
"Di stabilire che l'alienazione dell'immobile 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, per l'alienazione dell'immobile in precedenza identificato;
Di disporre quale ulteriore atto di indirizzo a valere per il Responsabile dell'Area Servizi Manutentivi Patrimonio Ambiente Energia, la vendita dei beni immobili censiti a Catasto al Foglio 88 part. 38-49-51-52 e 54 di proprietà comunale siti in Pragelato (TO) Via Val Troncea Frazione Pattemouche in esecuzione degli atti amministrativi in premessa richiamati, alle seguenti condizioni:
1. La vendita del bene dovrà essere effettuata a corpo (rimessa, ristorante – terrazza – area verde, veranda) 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 di perizia: € 156.255,00 (Euro Centocinquantaseimiladuecentocinquantacinque/00) ribassato nel 2020 del 20% e successivamente detratto dell'importo relativo alle opere da eseguire per il rifacimento dell'impianto termico (€ 24.630,12);
3. Importo a base di gara (valore di perizia ribassato del 20%, successivamente detratto dell'importo relativo alle opere da eseguire per il rifacimento dell'impianto termico € 24.630,12 e ribassato ulteriormente del 20%): € 80.800,00 (Euro ottantamilaottocento/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 in una unica soluzione, alla stipula del rogito (da stipularsi entro 90 gg dall'aggiudicazione);
12.Per l'ammissione alla gara il concorrente dovrà costituire garanzia pari al 5 % del valore del prezzo a base d'asta;
13.La garanzia potrà essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pragelato, oppure da fidejussione di primario istituto bancario;
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 24 (ventiquattro) 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."

Evidenziato inoltre che per la porzione di immobile individuata come "veranda" Foglio 88 part 38 sub 3 il Comune di Pragelato risulta proprietario dell'area mentre la Società CAD s.a.s., proprietaria superficiaria - proprietaria del fabbricato;

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.;

DETERMINA

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

Di disporre, la vendita dell'immobile denominato "Capanna del Sole" e dei terreni circostanti, di proprietà comunale siti in Pragelato (TO) Via Val Troncea Frazione Pattemouche ed identificati a catasto al foglio 88 part. 38-49-51-52 e 54 (porzione di immobile individuata come "veranda" Foglio 88 part 38 sub 3 il Comune di Pragelato risulta proprietario dell'area mentre la Società CAD s.a.s., proprietaria superficiaria - proprietaria del fabbricato) in esecuzione degli atti amministrativi in premessa richiamati, alle seguenti condizioni:

1. La vendita del bene dovrà essere effettuata a corpo (rimessa, ristorante – terrazza – area verde, veranda) 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 di perizia: € 156.255,00 (Euro Centocinquantaseimiladuecentocinquantacinque/00) ribassato nel 2020 del 20% e successivamente detratto dell'importo relativo alle opere da eseguire per il rifacimento dell'impianto termico (€ 24.630,12);
3. Importo a base di gara (valore di perizia ribassato del 20%, successivamente detratto dell'importo relativo alle opere da eseguire per il rifacimento dell'impianto termico € 24.630,12 e ribassato ulteriormente del 20%): € 80.800,00 (Euro ottantamilaottocento/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. 8
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 in una unica soluzione, alla stipula del rogito (da stipularsi entro 90 gg dall'aggiudicazione);
12. Per l'ammissione alla gara il concorrente dovrà costituire garanzia pari al 5 % del valore del prezzo a base d'asta;
13. La garanzia potrà essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pragelato, oppure da fidejussione di primario istituto bancario;
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 24 (ventiquattro) 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 trasmettere la presente determinazione alla Centrale Unica di Committenza dell’Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea per gli adempimenti conseguenti;

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis e 183 il presente provvedimento diventa esecutivo con l'apposizione del visto di copertura finanziaria della spesa;

Di attestare inoltre sotto forma di “Visto di compatibilità monetaria” il rispetto di quanto disposto dall’art. 9, comma 1, del D.L. n. 78 del 1 luglio 2009 convertito nella Legge n. 102/2009 che testualmente recita “il funzionario che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica; la violazione dell'obbligo di accertamento di cui al presente numero comporta responsabilità disciplinare ed amministrativa”;

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