



DETERMINAZIONE N. 883 DEL 17/05/2024 SETTORE PATRIMONIO

OGGETTO:INDAGINE DI MERCATO PER ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO PALAZZO CHIODO IN CUNEO, VIA CHIUSA PESIO 2, VIA SAVIGLIANO 19, VIA CACCIATORI DELLE ALPI 3, 5 TRAMITE TRATTATIVA PRIVATA – DISPOSIZIONI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA E APPROVAZIONE AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - DETERMINAZIONE A CONTRARRE (ART. 192 DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267 S.M.I.).

LA DIRIGENTE

Premesso quanto segue:

- il Comune di Cuneo con le Deliberazioni del Consiglio Comunale N. 122 del 19 dicembre 2023 – Approvazione del bilancio di previsione 2024-26 e nota di aggiornamento al DUP 2024-26 - e n. 1 del 29 gennaio 2024 - Bilancio di previsione 2024 - 2026 - variazioni -, ha approvato l'attuale piano programmatico delle alienazioni immobiliari, nel quale, tra gli altri, è compreso l'immobile in Cuneo, via Chiusa Pesio 2, via Savigliano 19, via Cacciatori delle Alpi 3, 5, Compendio immobiliare denominato Palazzo Della Chiesa – Chiodo, composto da 23 unità, e due beni comuni non censibili di cui al Catasto Fabbricati nel Comune di Cuneo al Foglio n. 89, part. 384 intera particella e più nel dettaglio:

- Foglio 89, Particella 378, subalterno 1, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 5R Piano S1 - T, Z.C. 2, categoria catastale C06, classe 5, consistenza 231 m2, rendita Euro:763,53
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 2, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3R Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C02, classe 3, consistenza 64 m2, rendita Euro:69,41
- Foglio 89, Particella 378, su balterno 3, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 1R Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C02, classe 4, consistenza 25 m2, rendita Euro:32,28
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 4, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 43R Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C01, classe 8, consistenza 59 m2, rendita Euro:722,16
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 5, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 41R Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C01, classe 8, consistenza 30 m2, rendita Euro:367,20
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 6, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 33R Piano S1 - T, Z.C. 2, categoria catastale C01, classe 8, consistenza 47 m2, rendita Euro:575,28
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 7, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 2R Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C01, classe 9, consistenza 55 m2, rendita Euro:778,30
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 8, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 4R Piano S1 - 1, Z.C. 2, categoria catastale C01, classe 7, consistenza 58 m2, rendita Euro:608,08

- Foglio 89, Particella 378, subalterno 9, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 6R Piano S1 - T, Z.C. 2, categoria catastale C03, classe 9, consistenza 106 m2, rendita Euro:229,93
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 10, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 8-10R Piano S1 - T, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro:80,05
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 11, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 12R Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C03, classe 8, consistenza 63 m2, rendita Euro:117,13
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 12, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SCI Piano S1 - T - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:86,76
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 13, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3 Piano T, Z.C. 2, categoria catastale C02, classe 3, consistenza 24 m2, rendita Euro:26,03
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 14, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 5 Piano S1 - 1, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 7 vani, rendita Euro:202,45
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 15, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SCI Piano S1 - 1, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro:245,83
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 16, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC-I Piano 2, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita Euro:245,83
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 17, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC-I Piano 1, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro:74,37
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 18, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC-I Piano 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 5, consistenza 4 vani, rendita Euro:64,04
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 19, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano S1 - 1 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro:173,53
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 20, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 1, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 2 vani, rendita Euro:26,86
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 21, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 1 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 4 vani, rendita Euro:99,16
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 22, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano S1 - 1 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro:144,61
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 23, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 1, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita Euro:17,04
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 24, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 2, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:33,57
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 25, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:40,03
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 26, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 2 vani, rendita Euro:26,86
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 27, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 5, consistenza 2 vani, rendita Euro:32,02
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 28, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 2, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro:20,14
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 29, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:86,76
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 30, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 2, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 1 vani, rendita Euro:13,43
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 31, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:40,03
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 32, indirizzo catastale VIA CACCIATORI DELLE ALPI n. 3SC2 Piano 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro:20,14

- Foglio 89, Particella 378, subalterno 33, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 17 Piano S1-T - 1 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita Euro:221,56
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 34, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 17 Piano 1 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:86,76
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 35, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 17 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:101,23
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 36, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 17 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A05, classe 4, consistenza 3 vani, rendita Euro:40,28
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 37, indirizzo catastale VIA SAVIGLIANO n. 17 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 5 vani, rendita Euro:123,95
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 38, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 2 Piano S1 - T - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 5 vani, rendita Euro:123,95
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 39, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 2 Piano S1 - S2 - 2-3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro:144,61
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 40, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 2 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro:111,55
- Foglio 89, Particella 378, subalterno 41, indirizzo catastale VIA CHIUSA PESIO n. 2 Piano S1 - 2 - 3, Z.C. 2, categoria catastale A04, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro:130,15

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

- Comune di CUNEO (D205) (CN) Foglio 89 Particella 378, Particella con destinazione: ENTE URBANO, Superficie: ha 0 a 16 ca 49.
- i predetti immobili sono stati posti in vendita con asta pubblica bandita da questo Comune in data 29 novembre 2023 a € 2.400.000,00 a corpo al netto di spese di trasferimento della proprietà ed oneri fiscali;
- con Determinazione Dirigenziale n. 67 del 25 gennaio 2024 è stato pubblicato l'esito della predetta asta pubblica dove, tra l'altro, si prendeva atto che per i predetti immobili non era pervenuta alcuna offerta.

Viste le premesse;

in attuazione dei disposti della Giunta Comunale, che, sentita nel merito, con propria deliberazione n. 125, nella seduta del 9 maggio 2024 ha disposto di procedere alla vendita degli immobili in parola secondo il regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cuneo;

consultato il vigente Regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cuneo che dispone, all'art. 8 comma 10, che in caso di diserzione dell'asta sarà indetta nuova gara, anche mediante trattativa privata, alle stesse condizioni fissate per l'asta, questo Comune, al fine di garantire la massima trasparenza e pluralità, intende adire una procedura pubblica sotto forma di avviso di manifestazione di interesse al fine di ricercare soggetti interessati ad acquistare il predetto immobile alle condizioni dell'asta del 29 novembre 2023.

A tal proposito, per poter procedere con l'approvazione dell'avviso di manifestazione di interesse occorre adottare la determinazione a contrarre di cui all'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» che al comma 1 testualmente recita: «*La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:*

1. *il fine che con il contratto si intende perseguire;*
2. *l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;*

3. le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base...».

Ritenuto quindi di procedere con l'approvazione dell'avviso di indagine di mercato e con la relativa determinazione a contrarre;

visto il Regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cuneo di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 luglio 2015;

visto il Regolamento per la concessione di sovvenzioni, contributi ed altri benefici ai sensi degli art. 12 della Legge 7 agosto 1990 n. 241;

vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 19 dicembre 2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 399 del 28 dicembre 2023 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 29 gennaio 2024 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026;

Visto il vigente «Regolamento di contabilità»;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al dirigente del settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», degli articoli 4,16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi»;

considerato di dover provvedere nel merito,

DETERMINA

1. di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, costituendone la motivazione ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
2. di alienare — in esecuzione al piano programmatico delle alienazioni di beni immobili, approvato con le Deliberazioni del Consiglio Comunale N. 122 del 19 dicembre 2023 – Approvazione del bilancio di previsione 2024-26 e nota di aggiornamento al DUP 2024-26 - e n. 1 del 29 gennaio 2024 - Bilancio di previsione 2024 - 2026 - variazioni - che comprendono l'immobile oggetto del presente provvedimento — le unità immobiliari di proprietà comunale facenti parte del compendio immobiliare denominato Palazzo Della Chiesa – Chiodo, sito in Cuneo, via Chiusa Pesio 2, via Savigliano 19, via Cacciatori delle Alpi 3, 5, più dettagliatamente descritto nelle premesse, in unico lotto alla cifra di € 2.400.000,00 a corpo al netto di spese di trasferimento della proprietà ed oneri fiscali;
3. di individuare gli acquirenti mediante avviso di manifestazione di interesse con aggiudicazione dei beni attraverso trattativa privata, ovvero, in caso di più manifestazioni di interesse sul bene in oggetto, attraverso il sistema delle offerte segrete tra le stesse da confrontarsi con i prezzi a base d'asta di cui all'articolo 73 — comma 1, lettera c — del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i. «Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato» e dell'articolo 8 comma 10 del vigente "Regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cuneo" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28.07.201;

4. di precisare — in merito all'avviso che si approva con il presente provvedimento — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

Oggetto del contratto	Alienazione di immobili
Fine da perseguire	Vendita di beni immobili non strategici, di poca redditività e/o con necessità di consistenti interventi di manutenzione straordinaria per il quale l'ente non ha possibilità né interesse di intervento.
Forma del contratto	Atto pubblico amministrativo.
Clausole ritenute essenziali	Come da bozza di avviso pubblico allegato.
Modalità di scelta del contraente	Avviso di manifestazione di interesse con invio di proposta d'acquisto da parte dell'interessato, il quale si impegna ad accettare i termini non negoziabili dell'avviso pubblico. In caso di più manifestazioni di interesse verrà indetta gara ufficiosa tra le stesse secondo la modalità delle offerte segrete secondo quanto disposto dall' articolo 8 comma 9 del vigente "Regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cuneo" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28.07.2015. In tal caso l'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta più vantaggiosa per il Comune e sarà definitiva ad espletamento delle operazioni ai sensi del citato Regolamento. Dove, anche in questo caso le offerte risultassero uguali, ovvero nel caso in cui nessuno dei proponenti volesse migliorare l'offerta, si procederà con estrazione a sorte.

5. di approvare, come si approva, l'avviso di manifestazione di interesse per la vendita del compendio immobiliare denominato Palazzo Chiodo in Cuneo, via Chiusa Pesio 2, via Savigliano 19, via Cacciatori delle Alpi 3, 5. (art. 14 del Regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Cuneo), predisposto dagli uffici, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato "1");
6. di dare atto che le cifre incassate, consistenti nella cauzione e nel saldo, come risultanti dalla procedura di vendita, saranno accertate rispettivamente al momento dell'aggiudicazione provvisoria e del rogito;
7. di sottoporre la procedura di alienazione di cui sopra alle seguenti forme di pubblicità e di comunicazione:
- affissione del bando all'Albo Pretorio del Comune di Cuneo
 - pubblicazione sul sito web comunale: www.comune.cuneo.it;
8. di dare atto che responsabile del procedimento inerente o conseguente questo provvedimento è la sottoscritta, arch. Anna Bertola, dirigente responsabile del Settore Patrimonio del Comune di Cuneo.

LA DIRIGENTE
Arch. ANNA BERTOLA

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005