



COMUNE DI LAGNASCO

PROVINCIA DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO

N. **045/12**

ORIGINALE

OGGETTO: **PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LAGNASCO, PIAZZA UMBERTO I N. 11, COSTITUITO DI N° 3 UNITA' IMMOBILIARI. - DETERMINAZIONI.**

L'anno **duemiladodici**, il giorno **otto** del mese di **marzo**, nel proprio ufficio,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO

Premesso che:-

- gli atti ed i documenti relativi alla strumentazione programmatica dell'Ente prevedono l'alienazione della porzione del complesso immobiliare comunale sito in Piazza Umberto I, interposta tra l'edificio comunale adibito a scuola elementare e la proprietà Carugo.
- precisamente il «**piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al Bilancio di previsione del Comune di Lagnasco**» ed in particolare l' **elenco degli immobili da trasferire** -redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, come modificato dalla legge di conversione n. 133/2008 e ss.mm.ii.- contenuto negli allegati alla Deliberazione del Consiglio comunale n° 3 del 25 marzo 2011 relativa all'approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2011, prevede la **vendita del seguente immobile facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente:**

porzione del complesso immobiliare, di proprietà del Comune di Lagnasco, prospiciente la piazza principale del paese - piazza Umberto I - identificato con il civico numero 11 della medesima piazza, distribuito su due livelli fuori terra, dell'attuale seguente consistenza catastale:

- al C.T.:	foglio 14	mappale 155	parte	
- al N.C.E.U.:	foglio 14	mappale 155	sub. 1	(categoria catastale A/4 consistenza 2 vani)
	foglio 14	mappale 155	sub. 3 ^(*)	(categoria catastale A/4 consistenza 7 vani)
				^(*) quest'ultimo in parte, sino al vano scala compreso
	foglio 14	mappale 155	sub. 5	(categoria catastale A/4 consistenza 3 vani)

che risulta essere stato adibito ad alloggi ad uso abitativo al piano primo e ad ambulatorio medico al piano terra e, ad oggi, libero da contratti di locazione.

Considerato che:-

- in previsione dell'attuazione di quanto sopra, è stata acquisita l'opportuna perizia tecnico-estimativa finalizzata principalmente all'individuazione del valore di mercato dell'immobile da alienare, da porre a base di gara, nonché finalizzata al conseguimento dei dettagli di rilievo e delle tipicità dell'immobile, particolari necessari anche per l'espletamento della pratica di *verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004*, in quanto trattasi di immobile di

proprietà di un ente pubblico territoriale la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni, secondo quanto previsto dall'articolo 10 del medesimo Codice dei beni culturali e del paesaggio e ss.mm.ii.

- la perizia tecnico-estimativa, opportunamente asseverata, è stata prodotta dal tecnico appositamente incaricato con determinazione n. 030 del 10 febbraio 2011 con nota prot. n. 2333 in data 11 giugno 2011 e con nota prot. n. 2805 del 15 luglio 2011 il Responsabile del Servizio tecnico procedeva ad inoltrare alla competente *Direzione regionale per i beni culturali ed il paesaggio del Piemonte* la richiesta di autorizzazione all'accesso all'apposito sistema informativo per l'avvio del procedimento di verifica dell'interesse culturale dell'immobile interessato.
- con nota del 24 ottobre 2011, agli atti prot. n. 4164, il competente ufficio della *Direzione regionale per i beni culturali ed il paesaggio del Piemonte* ha trasmesso la "bozza di intesa con le Amministrazioni pubbliche per le procedure di valutazione del patrimonio immobiliare".
- in seguito alla sottoscrizione ed alla restituzione del protocollo di intesa suddetto, con nota prot. n. 13087 del 29 novembre 2011, la *Direzione regionale per i beni culturali ed il paesaggio del Piemonte* ha recapitato le credenziali per l'accesso al sistema di invio degli elenchi dei beni da sottoporre a verifica di interesse ai sensi dell'art. 12 del Codice 42/2004 e s.m.i., per n° 1 immobile da proporre ad esame non prima del mese di febbraio 2012.

Dato atto che-

- per quanto sopra specificato in relazione ai disposti dell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con nota prot. n. 303 del 24 gennaio 2012 è stata richiesta alla competente *Direzione regionale per i beni culturali ed il paesaggio del Piemonte* la *verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004* in relazione all'immobile in oggetto, secondo le procedure dell'apposito sistema informatico istituito presso il sito del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
- con nota prot. n. 2572/12 dell'8 marzo 2012 pervenuta a mezzo posta elettronica certificata, è pervenuta la comunicazione della *Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte* circa la conclusione della procedura di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico di cui all'elenco trasmesso dal Comune di Lagnasco (composto da un immobile) con nota prot. n. 303 del 24 gennaio 2012, **dichiarando lo stesso escluso dal riconoscimento dell'interesse descritto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**, segnalando tuttavia l'opportunità di preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile per quanto concerne: il tetto in coppi, le dimensioni delle aperture e le coperture voltate all'interno dell'edificio, nel rispetto alla consolidata immagine dell'architettura del luogo.

Dato atto che:-

- ai sensi dell'art.2-quarter del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., il quale stabilisce che, nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita riportino l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica, sono stati acquisiti i seguenti Attestati di Certificazione Energetica, in ordine alle unità immobiliari costituenti l'immobile oggetto di alienazione:
 - 1) certificato n. 2012 100543 0006 relativo alla u.i.u. identificata al sub.1 - prot. n. 743 del 24.02.2012;
 - 2) certificato n. 2012 100543 0007 relativo alla u.i.u. identificata al sub.3 - prot. n. 744 del 24.02.2012;
 - 3) certificato n. 2012 100543 0008 relativo alla u.i.u. identificata al sub.5 - prot. n. 745 del 24.02.2012,redatti dal tecnico appositamente incaricato con determinazione n. 306/2011 e opportunamente ricevuti dalla Regione Piemonte - *Direzione Innovazione, Ricerca e Università* - *Settore politiche energetiche* di Torino in data 21.02.2012, ai sensi di legge.

Ritenuto, pertanto, opportuno dare esecuzione a quanto previsto dall'Amministrazione comunale negli atti sopra richiamati, in particolare nel «**piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al Bilancio di previsione del Comune di Lagnasco**» allegato alla Deliberazione del Consiglio comunale n° 3 del 25 marzo 2011.

Vista la perizia di valutazione tecnico-estimativa della porzione di fabbricato urbano in oggetto, redatta dal professionista incaricato geom. Mellano Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al

n. 1741 in data 9 giugno 2011, opportunamente asseverata avanti il Cancelliere dell'ufficio del Giudice di Pace di Saluzzo in data 9 giugno 2011 reg. cron. 1391, acquisita agli atti con nota prot. n. 2333 in data 11 giugno 2011, contemplante:

- la descrizione generale del complesso immobiliare oggetto di alienazione;
- la provenienza e descrizione catastale dello stesso;
- la descrizione delle unità immobiliari che lo costituiscono;
- la situazione urbanistica e catastale;
- il criterio di stima e la valutazione.

Ritenuto opportuno avviare opportuna procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione della porzione del complesso immobiliare di cui trattasi, per mezzo di specifica gara ad evidenza pubblica, individuando i seguenti elementi essenziali del contratto:-

- **PROCEDURA DI GARA:** asta pubblica ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i.- artt. 63 e seguenti - con il metodo di cui all'art. 73, lett. c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2, del medesimo Regolamento approvato con R.D. 827/24;
- **AGGIUDICAZIONE:** a favore della migliore offerta, purché sia almeno pari o superiore alla base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso;
- **BASE D'ASTA:** € 253.000,00 (euro duecentocinquantatremila/00);
- **TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE:** ai sensi del combinato disposto degli artt. 64 e 66 del R.R. 827/24;
- **PUBBLICITÀ DELLA GARA:** con continuità sino al termine stabilito per l'espletamento della gara, presso l'Albo Pretorio ed il sito internet del Comune di Lagnasco, nonché mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici e presso gli Albi Pretori dei Comuni limitrofi;
- **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:**
 - **corrispettivo di acquisto:** "a corpo" - nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori;
 - **stipula atto di compravendita:** a cura del notaio nominato dalla parte acquirente, nel termine di mesi sei dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva;
 - **versamento del corrispettivo di acquisto** (o prezzo di aggiudicazione): in unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita, senza dilazioni di pagamento;
 - **indice di prestazione energetica:** indici contenuti nei seguenti Attestati di Certificazione Energetica acquisiti agli atti:
 - 1) certificato n. 2012 100543 0006 relativo alla u.i.u. identificata al sub.1 - prot. n. 743 del 24.02.2012;
 - 2) certificato n. 2012 100543 0007 relativo alla u.i.u. identificata al sub.3 - prot. n. 744 del 24.02.2012;
 - 3) certificato n. 2012 100543 0008 relativo alla u.i.u. identificata al sub.5 - prot. n. 745 del 24.02.2012,
 - **prescrizioni:** «preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile per quanto concerne: il tetto in coppi, le dimensioni delle aperture e le coperture voltate all'interno dell'edificio, nel rispetto alla consolidata immagine dell'architettura del luogo», delle quali alla comunicazione di conclusione della procedura di verifica dell'interesse culturale, **contenente la dichiarazione di esclusione dell'immobile dal riconoscimento dell'interesse descritto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**, pervenuta a mezzo posta elettronica certificata della *Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte* con nota prot. n. 2572/12 dell'8 marzo 2012.
- **CONDIZIONE ESSENZIALE PER LA PARTECIPAZIONE:** costituzione e presentazione da parte del concorrente di una cauzione provvisoria almeno par al 5% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara ed ai conseguenti adempimenti in ogni caso di aggiudicazione.

Ritenuto opportuno disporre gli eventuali, se opportuni, aggiornamenti catastali in seguito all'aggiudicazione definitiva.

Visti gli atti ed i documenti appositamente predisposti per la consultazione degli operatori economici e l'esperimento della selezione del contraente, costituiti dal *bando di gara* ed i rispettivi allegati modelli di partecipazione.

Visto il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 recante Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, in particolare il Capo III sezione I dello stesso, e ss.mm.ii.

Visto l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come modificato dalla relativa Legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133, in ordine alla *ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*, il quale definisce la redazione, da parte di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, tramite apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, da allegare al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili e le eventuali varianti urbanistiche di cui al comma 2 del citato art. 58 non sono soggette a valutazione ambientale strategica, qualora rientrino nelle previsioni di cui al par. 3 dell'art. 3 della direttiva 2001/42/CE ed al c. 4 dell'art. 7 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Visto il «**piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al Bilancio di previsione del Comune di Lagnasco**» ed in particolare nell' **elenco degli immobili da trasferire** -redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, come modificato dalla legge di conversione n. 133/2008 e ss.mm.ii.- contenuto negli allegati alla Deliberazione del Consiglio comunale n° 3 del 25 marzo 2011.

Visto il D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, avente ad oggetto «*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*», in particolare la disciplina relativa alla *certificazione energetica degli edifici* ed al trasferimento delle rispettive informazioni in sede di compravendita e locazione, contenuta nello stesso, come modificato dall'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28.

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità, contenuto nel Regolamento Generale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 65 del 9 luglio 2001.

Visto il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2011, corredato della relazione previsionale e programmatica e del Bilancio pluriennale 2011/2013, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 in data 25 marzo 2011.

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 19 del 22 aprile 2011, con la quale sono stati individuati gli obiettivi, i tempi e le modalità della gestione, nonché le risorse finanziarie da assegnare ai Responsabili dei servizi per l'attuazione dei programmi, secondo la documentazione appositamente predisposta contenente lo strumento esecutivo di gestione per l'esercizio 2011, e sono stati confermati i Responsabili dei Servizi ai quali spetta l'attività di adozione e di attuazione dei provvedimenti gestionali, in coerenza con gli obiettivi affidati.

Visto il Decreto n. 9 del 13 luglio 2009 con il quale il Sindaco pro-tempore del Comune di Lagnasco ha confermato l'organizzazione burocratica del Comune di Lagnasco con i compiti, le funzioni e le indennità dei Responsabili dei Servizi di cui al Decreto del Sindaco n. 28/2004, al fine di adempiere alle incombenze necessarie per il funzionamento di ciascuna area e/o servizio.

Vista la regolarità contabile espressa dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Vista l'attestazione di copertura finanziaria espressa dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

DETERMINA

1) Di dare atto di quanto stabilito dal Consiglio comunale in merito all'alienazione di immobile del patrimonio disponibile del Comune di Lagnasco, della quale al «**piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al Bilancio di previsione del Comune di Lagnasco**» ed in particolare nell' **elenco degli immobili da trasferire** -redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, come modificato dalla legge di conversione n. 133/2008 e ss.mm.ii.- contenuto negli allegati alla Deliberazione del Consiglio comunale n° 3 del 25 marzo 2011.

2) Di dare atto che la volontà espressa dal Consiglio comunale con gli atti richiamati al punto 1) della presente determinazione, consiste nell'alienazione di:

porzione del complesso immobiliare, di proprietà del Comune di Lagnasco, prospiciente la piazza principale del paese - piazza Umberto I - identificato con il civico numero 11 della medesima piazza, distribuito su due livelli fuori terra, dell'attuale seguente consistenza catastale:

- al C.T.:	foglio 14	mappale 155	parte	
- al N.C.E.U.:	foglio 14	mappale 155	sub. 1	(categoria catastale A/4 consistenza 2 vani)
	foglio 14	mappale 155	sub. 3 (*)	(categoria catastale A/4 consistenza 7 vani)
			(*) quest'ultimo in parte, sino al vano scala compreso	
	foglio 14	mappale 155	sub. 5	(categoria catastale A/4 consistenza 3 vani)

a titolo oneroso e per mezzo di gara pubblica, ponendo quale base d'asta il corrispettivo di vendita individuato nella specifica valutazione tecnico-estimativa redatta dal professionista appositamente incaricato ed acquisita agli atti con nota prot. n. 2333 in data 11 giugno 2011.

3) Di approvare la perizia di valutazione tecnico-estimativa della porzione di fabbricato urbano in oggetto, redatta dal professionista incaricato geom. Mellano Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 1741 in data 9 giugno 2011, opportunamente asseverata avanti il Cancelliere dell'ufficio del Giudice di Pace di Saluzzo in data 9 giugno 2011 reg. cron. 1391, acquisita agli atti con nota prot. n. 2333 in data 11 giugno 2011, contemplante:

- la descrizione generale del complesso immobiliare oggetto di alienazione;
- la provenienza e descrizione catastale dello stesso;
- la descrizione delle unità immobiliari che lo costituiscono;
- la situazione urbanistica e catastale;
- il criterio di stima e la valutazione.

4) Di dare esecuzione a quanto al punto 1) della presente determinazione relativamente all'alienazione della porzione del complesso immobiliare di cui al punto 2) con l'avvio di specifica gara ad evidenza pubblica, individuando i seguenti elementi essenziali del contratto:-

- **PROCEDURA DI GARA:** asta pubblica ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i.- artt. 63 e seguenti - con il metodo di cui all'art. 73, lett. c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2, del medesimo Regolamento approvato con R.D. 827/24;
- **AGGIUDICAZIONE:** a favore della migliore offerta, purché sia almeno pari o superiore alla base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso;
- **BASE D'ASTA:** € 253.000,00 (euro duecentocinquantatremila/00);
- **TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE:** ai sensi del combinato disposto degli artt. 64 e 66 del R.R. 827/24;
- **PUBBLICITÀ DELLA GARA:** con continuità sino al termine stabilito per l'espletamento della gara, presso l'Albo Pretorio ed il sito internet del Comune di Lagnasco, nonché mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici e presso gli Albi Pretori dei Comuni limitrofi;
- **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:**
 - **corrispettivo di acquisto:** "a corpo" - nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori;
 - **stipula atto di compravendita:** a cura del notaio nominato dalla parte acquirente, nel termine di mesi sei dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva;
 - **versamento del corrispettivo di acquisto** (o prezzo di aggiudicazione): in unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita, senza dilazioni di pagamento;
 - **indice di prestazione energetica:** indici contenuti nei seguenti Attestati di Certificazione Energetica acquisiti agli atti:

- certificato n. 2012 100543 0006 relativo alla u.i.u. identificata al sub.1 - prot. n. 743 del 24.02.2012;
certificato n. 2012 100543 0007 relativo alla u.i.u. identificata al sub.3 - prot. n. 744 del 24.02.2012;
certificato n. 2012 100543 0008 relativo alla u.i.u. identificata al sub.5 - prot. n. 745 del 24.02.2012;
- **prescrizioni:** «preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile per quanto concerne: il tetto in coppi, le dimensioni delle aperture e le coperture voltate all'interno dell'edificio, nel rispetto alla consolidata immagine dell'architettura del luogo», delle quali alla comunicazione di conclusione della procedura di verifica dell'interesse culturale, **contenente la dichiarazione di esclusione dell'immobile dal riconoscimento dell'interesse descritto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**, pervenuta a mezzo posta elettronica certificata della *Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte* con nota prot. n. 2572/12 dell'8 marzo 2012.
 - **CONDIZIONE ESSENZIALE PER LA PARTECIPAZIONE:** costituzione e presentazione da parte del concorrente di una cauzione provvisoria almeno par al 5% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara ed ai conseguenti adempimenti in ogni caso di aggiudicazione.
- 5) Di approvare gli atti ed i documenti appositamente predisposti per la consultazione degli operatori economici e l'esperimento della selezione del contraente di cui al precedente punto 4), costituiti dal *bando di gara* ed i rispettivi allegati modelli di partecipazione.
 - 6) Di dare atto che il corrispettivo di acquisto (o prezzo di aggiudicazione) verrà imputato su apposito capitolo, in entrata, del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2012 in corso di formazione ed approvazione.
 - 7) Di trasmettere la presente determinazione al Responsabile del Servizio amministrativo-contabile per i provvedimenti di competenza.

F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Rosso geom. Eleonora