

---

## **DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**

**0000013 del 16/01/2024**

**OGGETTO:** ALIENAZIONE IMMOBILE DENOMINATO “EX VILLA NAZZARO” UBICATO IN DRONERO (CN) VIA ROCCABRUNA N. 33/A – ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA AI SENSI DELL’ART.15 COMMA 4 LETT. A DELLA L.R. PIEMONTE N.8/95.

### **IL DIRETTORE GENERALE**

Nominato con Deliberazione Giunta Regionale n. 12-3294 del 28.05.2021;

su conforme proposta del Direttore della S.C. Servizio Legale Interaziendale, sentito il Responsabile SS Patrimonio, che ne attestano la legittimità nonché la regolarità formale e sostanziale di quanto appresso indicato;

individuata l’Avv. Manuela Cravero quale Responsabile del procedimento.

Premesso che:

- la Direzione di questa Azienda Sanitaria, nell’ambito degli obiettivi strategici aziendali, ha previsto di predisporre un piano di alienazione degli immobili di proprietà totalmente o parzialmente inutilizzati che, per condizioni strutturali o a causa della loro ubicazione, non sono ritenuti funzionali per lo svolgimento di attività istituzionali;
- a tal fine, con Deliberazione del Direttore Generale n. 145 del 20 maggio 2022 è stato approvato un avviso di manifestazione d’interesse e la documentazione complementare, disponendone la pubblicazione sul sito istituzionale dell’ASL e sull’Albo pretorio dei Comuni che insistono nell’ambito territoriale dell’ASL CN1, in modo da verificare l’eventuale interesse di soggetti pubblici o privati ad acquistare gli immobili di proprietà dell’ASL, non utilizzati o utilizzabili a fini istituzionali;

- 
- con Deliberazione del Direttore Generale n. 307 del 22 settembre 2022 si è preso quindi atto delle manifestazioni d'interesse pervenute a fronte del sopraccitato avviso;
  - in effetti a seguito dell'avviso suddetto sono pervenute diverse manifestazioni d'interesse all'acquisto, alcune tempestive ed altre irregolari, per l'immobile denominato "ex Villa Nazzaro" – sito in Dronero, via Roccabruna n° 33/A, oggetto del presente provvedimento, il quale risulta tra i beni di proprietà dell'ASL CN1 classificati indisponibili ai sensi dell'art. 8 - comma 2 - L.R. N. 8/95;
  - il fabbricato in questione denominato appunto "ex Villa Nazzaro", è individuato a catasto Terreni e a catasto Fabbricati nei termini seguenti:

Catasto fabbricati:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza vani</b>	<b>Superficie catastale m<sup>2</sup></b>
28	806	-	A/7	1	9,5	176

Catasto terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità classe</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>
28	806	Ente urbano	1.040

Considerato che:

- in virtù dell'obiettivo aziendale di predisporre un piano di alienazione degli immobili di proprietà totalmente o parzialmente inutilizzati, nel quale rientra anche l'immobile sopra individuato, e tenuto altresì conto delle manifestazioni di interesse all'acquisto in proposito espresse, l'ASL CN1 ha ritenuto pertanto opportuno avviare le procedure per l'alienazione del citato immobile;
- l'immobile non rientra tra i beni soggetti a verifica di interesse culturale e/o artistico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004, per mancanza del requisito di vetustà, essendo stato realizzato nel 1970 ed avendo quindi meno di settant'anni;
- l'ASL CN1, con la deliberazione del Direttore Generale dell'ASL CN1 n. 319 del 13/10/2023, ha chiesto alla Regione Piemonte l'autorizzazione alla

---

cancellazione dal patrimonio indisponibile dell'immobile denominato ex Villa Nazzaro nonché l'autorizzazione all'alienazione dello stesso;

- la Regione Piemonte con Determinazione Dirigenziale n. 1934 del 20/12/2023 ha concesso all'ASL CN1 l'autorizzazione alla cancellazione dell'immobile di cui all'oggetto dal patrimonio indisponibile con conseguente iscrizione in quello disponibile, specificando che il fabbricato non necessita di autorizzazione all'alienazione in quanto trattasi di immobile *"il cui valore non supera l'importo di lire 200.000.000 (duecentomilioni) pari a 103.291,38 (euro centotremiladuecentonovantuno/38) come previsto dall'art. 15, comma 1, della L.R. 04/09/1996, n. 69."*

Rilevato che sempre con la deliberazione n. 319 del 13/10/2023, l'ASL CN1, oltre ad aver chiesto le autorizzazioni sopra elencate alla Regione Piemonte, ha anche disposto:

- l'approvazione della Perizia redatta in data 31.07.2023 nella quale il valore dell'immobile denominato "ex Villa Nazzaro" sito in Dronero, via Roccabruna n. 33, è stato determinato in € 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00);
- la dichiarazione che i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile in esame verranno destinati alla parziale copertura finanziaria dell'intervento inserito in EDISAN - piano triennale 2023-2025 e, nello specifico:
  - ✓ richiesta di finanziamento (RdF) n. 28/2022, oggetto dell'intervento: OP2018/7COMPLETAMENTO ADEGUAMENTO REGOLA TECNICA VV. F. - SEDE EXTRAOSPEDALIERADI CORSO FRANCIA - CUNEO (ex RdF 2019/4 e RdF 2021/4) - Importo complessivo progetto € 225.000,00.

Rilevato quindi che il suddetto immobile risulta non utilizzato e libero e che l'iscrizione nel patrimonio disponibile interverrà con apposito provvedimento della Direzione Generale dell'ASL CN1, da adottarsi a seguito della conclusione positiva della procedura di alienazione.

Ritenuto pertanto di avviare l'iter per l'alienazione dell'immobile in esame, con la procedura della trattativa privata ex Legge Regione Piemonte n. 8/1995 che verrà espletata dalla S.S. Patrimonio aziendale nei termini e secondo le modalità di seguito indicate:

- 
- a) i soggetti interessati all'acquisto dell'immobile descritto nell' "**Allegato A**" allo schema di avviso di trattativa privata identificato come Allegato 1 alla presente, dovranno, far pervenire la propria proposta ("**Allegato B**" dell'Allegato 1 alla presente - con marca da bollo del valore di euro 16,00) in busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura **all'Azienda Sanitaria Locale CN1- Struttura Semplice Patrimonio - via Ospedali n. 5 - 12038 – Savigliano (CN)** a mezzo posta (raccomandata, assicurata o posta celere) o corriere privato, o anche con consegna a mano. Il plico deve riportare in modo chiaro e ben leggibile il nominativo del mittente e la seguente dicitura: Fabbricato denominato "Ex Villa Nazzaro" – proposta d'acquisto;
- b) la proposta di acquisto dovrà essere redatta secondo il modello di cui all' "**Allegato B**" dell'Allegato 1 alla presente e dovrà essere accompagnata dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e dalla ricevuta dell'eseguito **deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del prezzo di vendita del bene** oggetto di proposta; saranno prese in considerazione esclusivamente manifestazioni di interesse con prezzo pari o superiore rispetto al prezzo di vendita; il prezzo offerto dovrà essere espresso, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione procedente;
- c) la proposta di acquisto con prezzo pari o superiore a quello di vendita, ritenuta più vantaggiosa per l'ASL, verrà pubblicata sul sito istituzionale <http://www.aslcn1.it> alla pagina bandi e appalti, sezione beni-immobili per un periodo di 30 giorni; qualora, decorso il termine di tale pubblicazione, non pervenisse alcuna ulteriore proposta di acquisto per lo stesso immobile, l'Amministrazione procederà con la vendita a trattativa privata nei confronti del soggetto proponente il prezzo ritenuto più vantaggioso, previo esito positivo delle verifiche di legge in capo al medesimo;
- d) nell'ipotesi in cui entro il termine di cui al punto c) pervenissero ulteriori proposte di acquisto, tutti i potenziali interessati saranno formalmente invitati dall'Amministrazione a partecipare ad una procedura ristretta sulla maggior offerta ricevuta ed il bene verrà aggiudicato al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta; nel caso di mancata presentazione di nuova offerta economica, rimarrà valida l'offerta formulata da ciascuno degli invitati nella proposta di acquisto originariamente presentata;
- e) in caso di parità di offerte, si procederà ad una licitazione privata tra le parti offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa; ove nessuno di coloro che ha presentato offerte uguali voglia migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio;
- f) l'ASLCN1 si riserva, in ogni caso, di non aggiudicare il bene per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno;

- 
- g) per la presentazione della proposta di acquisto di cui all'”**ALLEGATO B**” dell'Allegato 1 alla presente, si ritiene di consentire la **presentazione delle offerte sino al giorno \_\_ / \_\_ 2024, alle ore 12.00** e di stabilire che l'atto di vendita venga stipulato entro 90 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sia dichiarata efficace (a seguito del positivo esito dei controlli sull'aggiudicatario/a), con contestuale ed integrale pagamento del corrispettivo all'ASLCN1 e consegna dell'immobile;
- h) la presentazione delle proposte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno;
- i) l'ASLCN1 non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile trasferito rispetto a quella eventualmente già esistente al momento dell'indizione della procedura, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita;
- j) l'immobile sarà trasferito a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del codice civile), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Lo stesso sarà trasferito libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte dell'ASLCN1 di ulteriori opere di ultimazione, migliona, manutenzione, bonifica.

Acquisiti, per quanto di rispettiva competenza, i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ai sensi del D.Lgs. 502/92 s.m.i..

## **DELIBERA**

- 1) Di dare atto, per quanto esposto in premessa, che l'ASL CN1 intende procedere all'alienazione dell'immobile, sito nel Comune di Dronero (CN), denominato “ex Villa Nazzaro” e di seguito individuato, atteso che il medesimo non è utilizzato dall'Azienda Sanitaria:  
Catasto fabbricati:

---

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale m <sup>2</sup>
28	806	-	A/7	1	9,5	176

Catasto terreni:

Foglio	Mappale	Qualità classe	Superficie m <sup>2</sup>
28	806	Ente urbano	1.040

- 2) Di confermare l'approvazione della Perizia redatta in data 31.07.2023 nella quale il valore dell'immobile sopraindicato, è stato determinato in € 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00), così come disposto nella deliberazione n. 319 del 13/10/2023.
- 3) Di prendere atto della Determinazione Dirigenziale n. 1934 del 20/12/2023 con cui la Regione Piemonte – Direzione Sanità e Welfare – Settore Politiche degli Investimenti - ha concesso all'ASL CN1 l'autorizzazione alla cancellazione dell'immobile di cui all'oggetto dal patrimonio indisponibile con conseguente iscrizione in quello disponibile ai fini della successiva alienazione.
- 4) Di disporre che l'iscrizione dell'immobile di cui sopra nel patrimonio disponibile interverrà con apposito provvedimento di questa Direzione Generale, da adottarsi a seguito della conclusione positiva della procedura di alienazione.
- 5) Di dichiarare che le somme introitate derivanti dalla vendita dell'immobile denominato "ex Villa Nazzaro" verranno destinate alla parziale copertura finanziaria dell'intervento inserito in EDISAN - piano triennale 2023-2025 e, nello specifico:
  - Richiesta di finanziamento (RdF) n. 28/2022, oggetto dell'intervento: OP2018/7COMPLETAMENTO ADEGUAMENTO REGOLA TECNICA VV. F. - SEDE EXTRAOSPEDALIERADI CORSO FRANCIA - CUNEO (ex RdF 2019/4 e RdF 2021/4) - Importo complessivo progetto € 225.000,00.

- 
- 6) Di dichiarare altresì che l'alienazione del bene immobile di cui trattasi e l'utilizzo del ricavato sono compatibili/conformi alla programmazione a livello Aziendale e Regionale.
  - 7) Di alienare l'immobile in esame di cui alla Scheda Immobile allegata al presente provvedimento (**Allegato A** dell'Allegato 1 alla presente) attraverso il procedimento della trattativa privata, secondo le indicazioni riportate in narrativa.
  - 8) Di approvare lo Schema di Avviso di trattativa privata di cui all'**Allegato 1** come parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento.
  - 9) Di approvare altresì l'**Allegato A** dell'Allegato 1 alla presente – Scheda Immobile - e l'**Allegato B** dell'Allegato 1 alla presente – Proposta di acquisto - sopra citati e richiamati nell'**Allegato 1** alla presente – Schema di Avviso di trattativa privata.
  - 10) Di provvedere quindi alla pubblicazione dell'Avviso di trattativa privata (Allegato 1 alla presente) sul sito dell'A.S.L. CN1 e sui giornali online, affinché ne sia assicurata la più ampia diffusione e conoscibilità, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, buon andamento, pubblicità, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa.
  - 11) Di incaricare la S.S. Patrimonio dell'esecuzione della procedura di alienazione, autorizzando questa ultima a definire autonomamente tutti gli aspetti non regolati dal presente atto.
  - 12) Di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Avv. Manuela Cravero, Responsabile della S.S. Patrimonio.
  - 13) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa.
  - 14) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo stante l'urgenza di procedere con l'avvio della procedura di vendita.

---

Sottoscrizione del proponente:

IL DIRETTORE S.C. Servizio Legale (Interaziendale con AO S.Croce e ASL Cn2)

o suo sostituto

Avv. Piero Giuseppe REINAUDO

Parere favorevole del Direttore Amministrativo e Direttore Sanitario:

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Tiziana ROSSINI

IL DIRETTORE SANITARIO

Dott. Mirco GRILLO

**IL DIRETTORE GENERALE**

Dott. Giuseppe GUERRA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi di legge.