

## **DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**

**326 del 01/08/2024**

**OGGETTO:** ALIENAZIONE UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE UBICATA IN CEVA (CN) VIA ROMA N. 3 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 della Giunta Regionale n. 12-3294 del 28.05.2021;

prorogato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 70-8685 del 27.05.2024;

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 di interesse pervenute a fronte del sopracitato avviso e si è accertato nello specifico che per l'unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Ceva, via Roma n° 3, attualmente adibita a rivendita generi di Monopolio con contratto di locazione di durata sei anni e scadenza il 31.12.2029 è pervenuta una manifestazione d'interesse all'acquisto da parte dell'attuale locatario;
- di conseguenza, è stato affidato al Direttore sostituto della S.C. Servizio Tecnico dell'ASL CN1, arch. Luca Folco, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona con il n. 998, l'incarico di predisporre la perizia asseverata inerente il fabbricato oggetto di alienazione;
- la perizia di stima, redatta in data 24.05.2024 dal Direttore sostituto del Servizio Tecnico dell'A.S.L. CN1 sopra indicato, acclusa sub Allegato 1 alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, ha stabilito il valore dell'immobile in esame in € 27.125,00 (euro ventisettemilacentoveventicinque/00).
- il fabbricato in questione, è individuato a catasto Fabbricati del Comune di Ceva nei termini seguenti:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza m <sup>2</sup>	Superficie catastale m <sup>2</sup>
26	271	2	C/1	7	14	21

La particella su cui insiste il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del Comune di Ceva al Foglio 26, Mappale 271, Superficie 139 mq in qualità di Ente Urbano (terreno di pertinenza del Fabbricato, non esclusivo all'unità immobiliare).

Considerato che:

- l'art.38 della Legge 392/78 prevede l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore nell'ipotesi di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato;
- di conseguenza, in applicazione della disposizione sopra citata, con nota prot. n. 72132 del 29/05/2024 l'ASL CN1 ha comunicato al conduttore dell'immobile in esame:
  - la volontà aziendale di alienare l'immobile stesso;
  - il valore/prezzo dell'unità immobiliare;
  - le condizioni per esercitare il diritto di prelazione qualora fosse stato interessato all'acquisto;
- a seguito della comunicazione dell'ASL come sopra dettagliata, non è pervenuto alcun riscontro entro i termini stabiliti per legge;
- l'Azienda sanitaria deve quindi considerare il mancato riscontro del conduttore al pari di una comunicazione di rinuncia al diritto di prelazione dell'unità immobiliare in questione.

Rilevato che:

- l'unità immobiliare non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. a seguito della nota prot. n.0000112-P del 09/01/2024 rilasciata dal Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Piemonte;
- il fabbricato oggetto di alienazione non necessita di richiesta di autorizzazione all'alienazione alla Regione, essendo un bene facente parte del patrimonio disponibile, come specificato nella Deliberazione del Direttore Generale dell'ASL CN1 n. 445 del 19/12/2018, avente ad oggetto "Aggiornamento della classificazione dei beni immobili dell'ASL CN1 effettuata ex art. 8 L.R. 8 del 16/01/1995 con Determinazione n. 1094 del 30/10/2009 e s.m.i." ed in quanto trattasi di bene "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".

Richiamato il D.P.G.R n. 129 del 22/12/2008 che ha disposto il trasferimento dei beni immobili, esistenti al 31/12/2007, con vincolo di destinazione sanitaria, ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. 30/12/1992 n. 502 e s.m.i. così come sostituito dall'art.

5 del D.lgs. 19/06/1999 n. 229, dalle ex Aziende Sanitarie locali n.15 di Cuneo, n.16 di Mondovì, n.17 di Savigliano all'A.S.L. CN1, tra i quali è compreso l'immobile in oggetto.

Vista la D.G.R. 24.05.2011 n. 17-2093 avente per oggetto: "Iter procedurale per l'autorizzazione alla cancellazione dal patrimonio indisponibile, conseguente iscrizione in quello disponibile ed alienazione o diverso uso dei beni mobili, mobili registrati ed immobili di proprietà delle ASR. Revoca DGR n. 37-7963 del 09-12-2002".

Visto l'art. 11 della Legge Regione Piemonte n. 8 del 1995 che definisce i criteri per la determinazione del valore dei beni.

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**", dovranno, far pervenire la propria proposta ("**Allegato B**" - 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: Trattativa privata per vendita unità immobiliare Ceva;
- b) la proposta di acquisto dovrà essere redatta secondo il modello di cui all' "**Allegato B**" 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 precedente;
- 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**", 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;
- 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, miglioria, 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'unità immobiliare, sita nel Comune di Ceva (CN) e di seguito individuata, atteso che non è ritenuta funzionale per lo svolgimento di attività istituzionali:

## Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza m <sup>2</sup>	Superficie catastale m <sup>2</sup>
26	271	2	C/1	7	14	21

La particella su cui insiste il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del Comune di Ceva al Foglio 264, Mappale 271, Superficie 139 mq in qualità di Ente Urbano (terreno di pertinenza del Fabbricato, non esclusivo all'unità immobiliare).

- 2) Di approvare la Perizia di stima redatta in data 24.05.2024 dal Direttore sostituto del Servizio Tecnico dell'A.S.L. CN1, arch. Luca Folco, allegata alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale sub Allegato 1, nella quale il valore dell'immobile sopraindicato è stato determinato in € 27.125,00 (euro ventisettemilacentovecinque/00).
- 3) Di dare atto che il prezzo base è quantificato in € 27.125,00 (euro ventisettemilacentovecinque/00).
- 4) Di approvare lo Schema di Avviso di trattativa privata di cui all'Allegato 2 come parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento.
- 5) Di alienare l'immobile di cui alla Scheda Immobile allegata al presente provvedimento (Allegato A) attraverso il procedimento della trattativa privata, secondo le indicazioni riportate in narrativa.
- 6) Di approvare l'Allegato A – Scheda Immobile - e l'Allegato B – Proposta di acquisto - sopra citati e richiamati nell'Allegato 2 – Schema di Avviso di trattativa privata.
- 7) Di provvedere quindi alla pubblicazione dell'Avviso di trattativa privata (Allegato 2) 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.
- 8) 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.
- 9) Di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Avv. Manuela Cravero, Responsabile della S.S. Patrimonio.
- 10) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa.
- 11) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo stante l'urgenza di procedere con l'avvio della procedura di vendita.

Proposta id n 195/2024 del 30/07/2024

L'atto è composto dai seguenti allegati:

- Allegato 1-2024\_PERIZIA DI STIMA\_Ceva.pdf
- Allegato 2-AVVISO TRATTATIVA PRIVATA CEVA.pdf
- Allegato A - SCHEDE IMMOBILE.pdf
- Allegato B - PROPOSTA ACQUISTO TRATTATIVA DIRETTA.pdf

IL DIRETTORE GENERALE  
**Dr. Giuseppe GUERRA**  
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.