

COMUNE DI ROCCA CANAVESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
SERVIZIO: UFFICIO TECNICO - LL.PP.**

N. 157 DEL 02/09/2025

OGGETTO:

ALIENAZIONE DEI TERRENI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN ROCCA CANAVESE, STRADA VICINALE DEI GARA-COUP NEL TRATTO DAL RIVO DELLA VOLPE SINO A MONTE IN PROSSIMITÀ DELL'INTERSEZIONE CON LA STRADA COMUNALE CHE CONDUCE ALLA BORGATA CASE TIVOLA. DETERMINAZIONE A CONTRARRE E APPROVAZIONE DOCUMENTI DI GARA

Determinazione N. 157 del 02/09/2025 ad oggetto: ALIENAZIONE DEI TERRENI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN ROCCA CANAVESE, STRADA VICINALE DEI GARACOUPE NEL TRATTO DAL RIVO DELLA VOLPE SINO A MONTE IN PROSSIMITÀ DELL'INTERSEZIONE CON LA STRADA COMUNALE CHE CONDUCE ALLA BORGATA CASE TIVOLA. DETERMINAZIONE A CONTRARRE E APPROVAZIONE DOCUMENTI DI GARA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PRELIMINARMENTE, ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs.267/2000 e ss.mm.ii. come disposto dal D.L.174/2012, il sottoscritto assicura la regolarità amministrativa del presente atto sul quale esprime parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

PREMESSO che l'adozione del presente provvedimento compete al responsabile dell'Area tecnica, individuato con provvedimento sindacale n. 2/2025, ai sensi dell'art. 50, comma 10, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 11.12.2024 avente ad oggetto: “Bilancio di previsione 2025-2027. Approvazione”;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 11.12.2024 ad oggetto: “Assegnazione dei mezzi finanziari ai responsabili dei servizi. Piano delle risorse finanziarie anno 2025”;

RICHIAMATI:

- La deliberazione del Consiglio C.le n. 20 del 24.07.2024 con cui si è provveduto a declassificare e trasferire dal demanio comunale al patrimonio disponibile i reliquati della vecchia strada comunale denominata “Strada vicinale dei Gara-Coupe” nel tratto che va dal Rivo della Volpe sino a monte, in prossimità dell'intersezione con la strada comunale che conduce alla borgata Case Tivola;
- Il decreto di declassificazione e sdemanializzazione di un tratto della vecchia strada vicinale comunale denominata strada vicinale dei Gara-Coupe, emesso in data 07.08.2025 dal Responsabile dell'Area Tecnica-Settore Edilizia Privata

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 13.11.2024, con la quale l'organo esecutivo ha provveduto alla ricognizione degli immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, approvando il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, così come disposto dal secondo comma dell'articolo 58, della legge 133/08, nelle seguenti risultanze, demandandone successivamente al consiglio comunale l'approvazione definitiva;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 11.12.2024 ad oggetto “Approvazione Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – anno 2025”, con le seguenti risultanze:

- Strada Case Gara-Cuope, fg. 11, valore da stabilire all'esito del frazionamento

VALUTATO che al bene in argomento, identificato, all'esito del frazionamento, al catasto al fg. 11, n. 1200, 1201, 1202 e 1203, venga attribuito per caratteristiche analoghe il valore corrispondente ai terreni adiacenti tra cui anche la coltura a vigneto pari ad € 23.657/ha, ossia € 2,37/mq, desumibile

dai VAM della Città Metropolitana di Torino, che si ritiene di approssimare per eccesso a € 3,00/mq;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 02/07/2025 ad oggetto: “Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari .Anno 2025. Modificazione”, con la quale il Piano viene aggiornato con l’indicazione dei valori di mercato degli immobili da alienare

DATO ATTO che con la medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 02/07/2025 è stata demandata al Responsabile del servizio LL.PP. e Patrimonio l’adozione dei successivi atti amministrativi per l’attivazione della procedura di alienazione per quanto disposto dalla stessa deliberazione;

RITENUTO opportuno di provvedere all’alienazione del terreno in questione mediante procedura di asta pubblica d a esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontare 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, nonché disposto che la vendita degli immobili avvenga, in esecuzione degli atti amministrativi in premessa indicati, alle seguenti condizioni:

- La vendita del bene dovrà essere effettuata a corpo e non a misura e riferita allo stato di fatto e diritto in cui il terreno 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.
- Il valore da porre a base d’asta per la vendita del terreno in parola è quello determinato dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 02/07/2025;
- 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;
- Qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza, si deve intendere espressamente accettata nella dichiarazione dell’aggiudicatario che attesta di benconoscere 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.
- L’importo a base d’asta è da intendersi al netto degli oneri e onorari per la stipula degli atti, delle volture catastali, di tutte le spese relative alle vendite quali, a titolo esemplificativo, notaio, imposta di registro, bolli tasse, accessori, imposte, che restano a carico dell’acquirente.
- 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.
- Si dovranno ritenere valide esclusivamente le offerte con unica percentuale superiori a quella a base di gara.
- Nel caso in cui due o più concorrenti presentino la stessa migliore offerta ed essa sia accettabile , si procederà alla richiesta di una nuova offerta al rialzo ed in caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio;
- Si dovrà procedere all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- Le offerte in aumento o il prezzo di aggiudicazione dovranno essere corrisposte in una unica soluzione, alla stipula del rogito (da stipularsi entro 90 gg dall’aggiudicazione);
- Per l’ammissione alla gara il concorrente dovrà costituire garanzia pari al 10 % del valore del prezzo a base d’asta;
- La garanzia potrà essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Rocca Canavese , oppure da fidejussione bancaria o assicurativa . La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati;

- Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.
- Il contratto di compravendita derivante dall'aggiudicazione delle gare dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva e prevedere che l'aggiudicatario corrisponda il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile;
- 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

RITENUTO di assumere apposita determinazione a contrattare, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 e s.m.i., per la definizione di tutti i patti e le condizioni contrattuali, l'esatta identificazione degli immobili oggetto del contratto, precisandone i dati catastali e le altre clausole ritenute essenziali;

VISTI gli elaborati e la documentazione di gara, all'uopo predisposti concernenti i due lotti delle alienazioni in oggetto, costituiti da:

- Bando di gara (allegato A) comprensivo dell'allegato 1 – estratto di mappa –
- Domanda di partecipazione
- Offerta economica

DATO ATTO che le spese e le imposte relative all'atto pubblico da stipulare per la vendita dell'immobile sopra citato sono interamente a carico dell'acquirente, come da norme vigenti;

ESPRESSO sul presente atto, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 e s.m.i.;

VISTO lo statuto del Comune di Rocca Canavese;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 e s.m.i.;

DETERMINA

DI PROCEDERE, per le motivazioni in narrativa esposte che qui si intendono integralmente riportate, all'alienazione del terreno di cui alle premesse di proprietà del Comune di Rocca Canavese, mediante asta pubblica, ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. 23.05.1924 n° 827;

DI DARE ATTO che, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 02/07/2025, il valore posto a base di gara del terreno sito in ROCCA CANAVESE, distinto al C.T. al F° 11 n. 1200, 1201, 1202, 1203 è pari a € 3.573,00;

DI APPROVARE la seguente e la documentazione di gara, all'uopo predisposti, concernenti l'alienazione in oggetto, costituiti da:

- Bando di gara (allegato A) comprensivo dell'allegato 1 – estratto di mappa –
- Domanda di partecipazione
- Offerta economica

DI DARE atto che, l'aggiudicazione seguirà a favore del concorrente che presenterà l'offerta migliore in aumento dell'importo posto a base d'asta;

DI DARE ATTO che, tutte le spese di vendita, contrattuali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale e consequenziali, nonché quelle derivanti da eventuali frazionamenti, sono a totale carico della parte acquirente, che dovrà assumerle senza eccezione alcuna;

RITENUTO di fissare un termine di almeno 30 giorni consecutivi per la pubblicizzazione del bando e di effettuare la pubblicità dell'asta pubblica con le seguenti modalità indicative, rispondenti a criteri di economicità, trasparenza e semplificazione:

- affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Rocca Canavese;
- pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Rocca Canavese nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara – nonché sulla pagina iniziale;

DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 :

- a) il fine dei contratti è l'alienazione di immobili inseriti nel "Piano delle Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari – Anno 2025" del Comune di ROCCA Canavese approvato con deliberazione consiliare n. 41 del 11.12.2024 e successiva n. 20 del 02/07/2025;
- b) il contratto ha per oggetto l'alienazione del terreno distinto al C.T. al F° 11 n. 1200, 1201, 1202, 1203, e che lo stesso sarà stipulato secondo la forma pubblica amministrativa;
- c) il contraente sarà scelto con le modalità di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924.

DI DARE ATTO che l'adozione del presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa da parte di questa Amministrazione;

DI DARE ATTO che la stipula del relativo atto di vendita sarà effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico LL.PP. del Comune di Rocca Canavese, in relazione alle funzioni residuali attribuitegli;

DI TRASMETTERE, ai sensi dell'art. 32, del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, agli uffici Ragioneria e Segreteria, copia del presente atto per l'adozione degli atti conseguenti alla presente e per quanto di rispettiva competenza;

Il Responsabile del Servizio

F.to: BALSAMO FRANCESCO

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE
ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

CIG	Anno	Imp	Codice	Macroagg	Voce	Cap.	Art.	Importo €
-----	------	-----	--------	----------	------	------	------	-----------

VISTO: favorevole ai sensi dell'art.151, comma 4, del T.U. 267/2000:

Si esprime parere favorevole per quanto riguarda la regolarità contabile ai sensi dell'art.147 bis D.Lgs.267/2000 e ss.mm.ii.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to BERTINO Dr.ssa Roberta

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Rocca Canavese, li 02/09/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DR. LUCA FRANCESCO BERTINO

=====

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li 02/09/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. LUCA FRANCESCO BERTINO