



UNIONE MONTANA "COMUNI OLIMPICI VIA LATTEA" CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

DETERMINAZIONE REGISTRO GENERALE N. 186 DEL 12/07/2024

Area OPERE PUBBLICHE, CENTRALE COMMITTENZA n. 43/2024

Oggetto: Alienazione degli immobili siti nell'area turistico-ricettiva di nuovo impianto B4 denominata "Fronte Neve. Determina di indizione.

L'anno duemilaventiquattro il giorno dodici del mese luglio, nella sede municipale, il Responsabile del servizio Fasano Giorgio, nell'esercizio delle proprie funzioni;

Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, secondo il quale sono individuate le attribuzioni funzionali dei Responsabili dei servizi in merito alla gestione, nonché gli specifici indirizzi contenuti nel Bilancio di previsione ed eventualmente nel Piano esecutivo di gestione per il corrente esercizio;

Visto il decreto di nomina come Responsabile del servizio da parte del Presidente dell'Unione Montana Comuni Olimpici n. 01 del 29.01.2024 ad oggetto "Nomina dei Responsabili delle Aree Organizzative fino al 31.07.2025";

Premesso che la strumentazione urbanistica generale del Comune di Sestriere è costituita da un P.R.G.C. approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 80-8335, del 28/10/1986. In tempi successivi il Piano è stato modificato con successive varianti. Nello specifico con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 20/05/2024 è stata approvata la variante parziale al PRGC vigente n° 22;

Verificato che il Comune di Sestriere è proprietario dei seguenti immobili dell'area denominata "Fronte neve" in località Sestriere zona Kandahar di proprietà del medesimo Comune (area urbanistica A03). Il compendio immobiliare è censito al catasto terreni del Comune di Sestriere – Sezione B – Champlas Du Col come segue:

- Fg. 10 map. 212;
- Fg. 10 map. 191;
- Fg. 10 map. 193;
- Fg. 10 map. 198;
- Fg. 10 map. 196;
- Fg. 10 map. 305;
- Fg. 10 map. 284;
- Fg. 10 map. 286;
- Fg. 10 map. 200;
- Fg. 10 map. 201;

- Fg. 10 map. 194;
- Fg. 10 map. 195;
- Fg. 10 map. 298;
- Fg. 10 map. 299;
- Fg. 10 map. 323;
- Fg. 10 map. 323;
- Fg. 10 map. 295;
- Fg. 10 map. 299;
- Fg. 10 map. 303;
- Fg. 10 map. 335;
- Fg. 10 map. 367;
- Fg. 10 map. 363;
- Fg. 10 map. 351;
- Fg. 10 map. 353;

Dato atto che a seguito dell'approvazione della variante strutturale n. 21 l'Amministrazione Comunale ha cercato di dare avvio all'attuazione delle previsioni di Piano, incontrando tuttavia un limite per quanto riguarda l'area B4 "Fronte neve", strategica per il rilancio, quantitativo e qualitativo, dell'offerta turistico-ricettiva. L'area B4 prevede la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva (corpo di fabbrica 2) con una SLP massima pari a 3.509 mq. Tale quantità non risulta sufficiente per garantire una dotazione di servizi alberghieri di livello almeno 4 stelle (minimo richiesto dal mercato internazionale) e per avere un numero di stanze che assicuri la sostenibilità economica in fase di gestione. Le quantità minime sostenibili individuate infatti sono le seguenti:

1. *Almeno n. 70 Camere superior (30 mq SL): 2.100 mq SL*
1. *Almeno n. 30 Suite (60 mq SL): 1.800 mq SL*
2. *Spazi per servizi alberghieri: 2.000 mq SL*
3. *Totale SL 5.900 mq SL;*

Tali parametri sono stati recepiti nel PRGC vigente con l'approvazione della variante parziale n° 22 avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 20/05/2024;

Richiamata la Deliberazione del C.C. n. 5 del 15/01/2009 con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di Sestriere, dove è già stata prevista l'alienazione di cui trattasi. Tale piano è stato aggiornato e allegato alla deliberazione di approvazione del bilancio di previsione per l'anno 2021, triennio 2021/2023 (D.C.C. n° 4 del 19/03/2021);

Dato atto che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 430 del 29/12/2022 è stato conferito incarico al dott. geom. Gianluca Apolloni dello studio tecnico STA studio Associato per la predisposizione della perizia valutativa dell'area da porre in vendita;

Considerato che è pervenuta la relazione di cui sopra in data 16/05/2024 ed acclarata al prot. n. 6274, redatta dal Dott. Geom. Gianluca Apolloni, che fissa il valore da porre a base di gara del bene in questione in una forbice compresa tra €/mq 527,00 e €/mq 500,00. Viene pertanto fissato come valore da porre a base di gara la media matematica tra i due citati valori per un importo finale di €/mq 513,50;

Richiamata l'allegata planimetria predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale che individua l'area di atterraggio della cubatura prevista nell'area urbanistica di cui trattasi, tale indicazione garantisce il rispetto delle distanze con i fabbricati esistenti e il rispetto dell'area sciabile. Tale planimetria è posta come vincolo nella procedura di gara per l'alienazione del terreno;

Constato che con Delibera di Giunta comunale n 45 del 09/07/2024 è stata disposta l'alienazione degli immobili così come distinti nel preambolo del presente atto e come dettagliatamente individuati nell'allegata planimetria che riporta le aree oggetto di alienazione, l'area di ricaduta della volumetria edilizia prevista dal PRGC vigente per l'area turistico ricettiva di nuovo impianto B4 "Fronte neve" garantendo il vincolo dell'accesso al fronte delle piste da sci;

Valutato pertanto di procedere ad alienazione mediante Asta Pubblica ad offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta stabilito, ai sensi degli articoli 73, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, alle seguenti condizioni:

- Dati identificativi del cespite: Terreno – NCT:
 - Fg. 10 map. 212;
 - Fg. 10 map. 191;
 - Fg. 10 map. 193;
 - Fg. 10 map. 198;
 - Fg. 10 map. 196;
 - Fg. 10 map. 305;
 - Fg. 10 map. 284;
 - Fg. 10 map. 286;
 - Fg. 10 map. 200;
 - Fg. 10 map. 201;
 - Fg. 10 map. 194;
 - Fg. 10 map. 195;
 - Fg. 10 map. 298;
 - Fg. 10 map. 299;
 - Fg. 10 map. 323;
 - Fg. 10 map. 323;
 - Fg. 10 map. 295;
 - Fg. 10 map. 299;
 - Fg. 10 map. 303;
 - Fg. 10 map. 335;
 - Fg. 10 map. 367;
 - Fg. 10 map. 363;
 - Fg. 10 map. 351;
 - Fg. 10 map. 353;
- Valore a base d'asta: 513,50 €/mq, oltre iva se dovuta.
- Spese notarili e contrattuali: a carico dell'acquirente;
- Cauzione: Per la partecipazione alla procedura il promotore è tenuto a presentare una cauzione pari al 1% per cento del valore dell'alienazione posto a base di gara, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 36/2023;
- Presentazione offerte: segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1 lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827. In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente.
- Sopralluogo presso il terreno da effettuarsi in autonomia da parte degli operatori economici interessati.

Specificando che per la procedura di gara dell'alienazione degli immobili di cui trattasi sono stati dettati dalla Giunta comunale gli indirizzi come segue:

1. Il fronte sci deve rimanere accessibile dal piazzale Kandahar;

1. Non ci dovrà essere alcuna interferenza ma assoluta integrazione con le attività di noleggio già presenti e con la casetta sede associazione diversamente abili "Sport di+";
2. Non ci dovrà essere alcuna interferenza ma assoluta integrazione con uscita/ingresso pedonale garage condominio Kandahar/Hotel du Col;
3. Garanzia di un passaggio con accesso sci ai piedi dal piazzale Kandahar fronte delle piste. Tale passaggio andrà assoggettato a uso pubblico;
4. La demolizione dei manufatti presenti nell'ambito A03 sarà posta a carico dell'aggiudicatario della procedura di alienazione;
5. Verrà richiesta la monetizzazione (no scomputo) degli oneri;
6. Eventuale materiale di recupero degli scavi riutilizzabile potrebbe essere utilizzato in altro sito identificato dal Comune di Sestriere (previa presentazione di idoneo progetto/autorizzazioni edilizie, paesaggistiche, idrogeologiche etc...)

Individuato nell'Arch. Giorgio Fasano quale Responsabile Unico del Procedimento ex art. 31 del Codice;

Dato atto che con determina a contratte n. 204 del 12/07/2024 del comune di Sestriere è stata incaricata la Stazione Unica Appaltante dell'Unione Montana "Comuni Olimpici – Via Lattea" per avviare lo svolgimento della procedura dell'operatore economico

Dato atto quanto sopra di procedere ad una procedura aperta per individuazione di un operatore economico per l'alienazione degli immobili siti nell'area turistico-ricettiva di nuovo impianto B4 denominata "Fronte Neve";

Visto l'allegato Avviso con i relativi moduli;

Richiamato il decreto del Presidente dell'Unione Montana n° 05 del 29.07.2022 di attribuzione delle funzioni gestionali;

Dato atto che la presente determinazione rientra tra le competenze del sottoscritto responsabile del servizio ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

Visto:

- il T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs del 18.08.2000 n. 267;
- il D.Lgs del 36/2023;
- il vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento

DETERMINA

1. Di richiamare la premessa quale parte integrante del presente disposto;
2. Di indire una procedura per l'individuazione di un operatore economico per *l'alienazione degli immobili siti nell'area turistico-ricettiva di nuovo impianto B4 denominata "Fronte Neve"* con aggiudicazione mediante offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1 lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827. In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente. senza fissare alcun limite di ribasso e con esclusione di offerte in aumento e secondo i contenuti del capitolato prestazionale approvato;
3. Di approvare l'allegato schema di Avviso ed i relativi moduli;

5. Di prevedere la pubblicazione di tutta la documentazione della procedura sul sito dell'Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea e di Sestriere, oltre ai rispettivi albi pretori;
6. di dare atto che la presente determinazione viene pubblicata all'albo pretorio on line e nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale.

Manda la presente ad essere inserita nella raccolta di cui all'art. 183 comma 9 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, esclusivamente ai fini dell'identificazione numerica, dando atto che non necessita del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 151, comma 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Firmato digitalmente
Fasano Giorgio