



Servizio Tecnico Territoriale

Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, SUE

DETERMINA n° 786 del 09/07/2024

Attestato copertura finanziaria allegato []

Oggetto:	Indizione Gara d'Asta Pubblica e approvazione del relativo Avviso di Vendita per porzione dell'immobile denominato "Casa Francia" – appartamento al primo piano oltre cantine al piano terreno posto alla via Cavallotti n. 29 -
-----------------	--

Il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale - Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, SUE

Premesso:

- che, con Delibera n. 14 del 28/02/2024 il Consiglio Comunale approvava l'aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni in Legge n.133/2008, con il quale, tra l'altro, veniva prevista l'alienazione mediante indizione di Asta Pubblica ai sensi dell'Art. 73 lettera c) del RD 23.5.1924 n. 827 della proprietà comunale individuata come appartamento posto al primo piano oltre a cantine al piano terreno all'interno dell'edificio di maggior consistenza denominato "Casa Francia", posto in via Cavallotti n. 29 e meglio descritto come segue:

LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETA'

Porzione dell'immobile di maggior consistenza composto da quattro piani fuori terra denominato "Casa Francia" interamente vincolato dal Ministero per i Beni e le attività culturali MiBac - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli ai sensi degli art. 10-12 e 13 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con Decreto n. 211/2018 del 06/11/2018; più precisamente appartamento che si sviluppa sull'intero piano primo, oltre due vani posti al piano terreno con accesso pedonale dalla via Cavallotti al civico 29 attraverso scala, in buono stato manutentivo, comune a tutte le unità immobiliari presenti nel palazzo. L'appartamento è stato acquisito a seguito di permuta tra enti e risulta in cattivo stato di conservazione e comunque non abitabile nelle condizioni attuali: affaccia sulla via Cavallotti attraverso un piccolo balcone e su un piccolo giardinetto interno al palazzo da un altro piccolo balcone posto sul lato sud: il giardinetto non è di competenza della presente unità immobiliare. La suddivisione interna dei locali è poco chiara essendo stato abbozzato in precedenza un principio di ristrutturazione dell'intera unità immobiliare. Catastralmente risulta suddiviso come segue: un piccolo servizio igienico collegato ad una cucina, due vani consecutivi l'uno all'altro con affaccio alla via Cavallotti e soffitti a volta privi di infissi interni e in cattivo stato di conservazione, sala da pranzo con affaccio sul piccolo cortiletto interno, disimpegno su cui si aprono tre differenti camere, un ulteriore piccolo servizio igienico con antibagno, un locale di sgombero senza aperture sull'esterno tutti posti al primo piano, anch'essi in pessimo stato manutentivo, per una superficie all'incirca di 250 mq. Al piano terreno, sotto il locale di sgombero vi sono due vani utilizzati come cantine l'uno accanto all'altro il cui accesso avviene dalla scala comune del palazzo e attraverso un portone dall'adiacente via Zanoia, anch'essi in pessimo stato manutentivo per una superficie di all'incirca di 60 mq totali.

Il tutto meglio descritto a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 11 (undici)

mapp. 321 (trecentoventuno) **sub. 29** (ventinove) **graffato al mapp. 483** (quattrocentoottantatre) **sub. 10** (dieci) – Via F. Cavallotti n. 26 – P. 1 – Categ. A/2 – Cl. 2 – vani 7 – sup. cat. 181 mq – R.C. Euro 650,74;

giusta denuncia di variazione del 27/09/2021 pratica n. VB0045755 in atti dal 27/09/2021 per correzione elaborato planimetrico (n. 27982.1/2021)

mapp. 321 (trecentoventuno) **sub. 28** (ventotto) – via F. Cavallotti n. 29 - P. 1 - Categ. A/2 – Cl. 2 – vani 2,5 – sup. cat. 69 mq – R.C. Euro 232,41;

giusta denuncia di variazione del 06/09/2021 pratica n. VB0042980 in atti dal 07/09/2021 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25882.1/2021) e successiva variazione nel classamento del 12/08/2022 pratica n. VB0031717 in atti dal 12/08/2022 variazione di classamento (n. 31717.1/2022)

mapp. 321 (trecentoventuno) **sub. 27** (ventisette) – via F. Cavallotti n. 29 - P. T - Categ. C/2 – Cl. 5 – cons. 20 mq – sup. cat. 42 mq – R.C. Euro 25,82;

giusta denuncia di variazione del 06/09/2021 pratica n. VB0042980 in atti dal 07/09/2021 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25882.1/2021) e successiva variazione nel classamento del 12/08/2022 pratica n. VB0031718 in atti dal 12/08/2022 variazione di classamento (n. 31718.1/2022)

mapp. 321 (trecentoventuno) **sub. 26** (ventisei) – via F. Cavallotti n. 29 - P. T - Categ. C/2 – Cl. 5 – cons. 21 mq – sup. cat. 28 mq – R.C. Euro 27,11;

giusta denuncia di variazione del 06/09/2021 pratica n. VB0042980 in atti dal 07/09/2021 divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25882.1/2021) e successiva variazione nel classamento del 12/08/2022 pratica n. VB0031717 in atti dal 12/08/2022 variazione di classamento (n. 31717.1/2022)

L'area d'insistenza dell'intero fabbricato di cui è parte la descritta unità immobiliare è censita a Catasto Terreni come segue:

Foglio 11 (undici)

- mappale 321 (trecentoventuno) – ente urbano – 360 mq;

giusto Tipo Mappale del 17/01/2024 Pratica n. VB0001895 in atti dal 17/01/2024 presentato il 17/01/2024 (n. 1895.1/2024)

- mappale 483 (quattrocentoottantatre) – ente urbano – 40 mq.

Precisato che sussiste una piccola area urbana di 9 mq al piano terreno del fabbricato, descritta catastalmente a CF al Foglio 11 mapp. 321 sub. 31, collegata al sub. 7 adibito a servizio igienico, con accesso diretto dal mapp. 321 sub. 26 e al sub. 2 non oggetto della presente vendita.

Confini dell'appartamento al primo piano mapp.li 321 sub. 29 – 483 sub. 10 e sub. 28: affaccio su via Cavallotti, affaccio su corte interna non di pertinenza, affaccio su mapp. 319, mapp. 321 sub. 26, vano scale comune.

Confini del piano terreno mapp.li 321 sub. 26 e sub. 27: mapp. 321 sub. 7, mapp. 321 sub. 31, vano scale comune, mapp. 321 sub. 18, mapp. 483 sub. 8, mapp. 319, mapp. 887.

L'immobile risulta esser stato edificato in epoca precedente al 1° settembre 1967 e per lo stesso risulta esser stata presentata una SCIA in sanatoria in data 13/07/2021 e protocollata in pari data prot. 2021/18516, pratica n. 2021/371.

Che pertanto detto immobile veniva individuato tra i beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, in applicazione della normativa di cui all'art. 58 DL n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008, determinandone la classificazione come patrimonio disponibile;

Rilevato che l'intero immobile da terra a cielo è soggetto a vincolo della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Biella e Novara Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli ai sensi degli artt. da 10 al 14 del D.Lgs. 42/2004, giusto Decreto Ministeriale del 06/11/2018 n. 211/2018 e per lo stesso è stata richiesta l'autorizzazione

all'alienazione disposta con Decreto n. 280 del 03/07/2024 del Ministero della Cultura Segretariato Generale – Segretariato Regionale per il Piemonte con espressa prescrizione *“dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l’attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ABAP Novara ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali”* dette prescrizioni dovranno essere riportate nell’atto di trasferimento, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell’articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa; esse saranno altresì trascritte, su richiesta della competente Soprintendenza ABAP Novara, nei registri immobiliari presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Dato atto:

che occorre avviare la procedura di Asta Pubblica ai sensi dell’Art. 73 lettera c) del R.D. 23.5.1924 n. 827 per l’assegnazione dell’immobile precedentemente descritto;

Visto:

- la Relazione di Stima dell’immobile redatta dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Provinciale - Territorio al Prot. Acq. 7757/2020 dell’Agenzia a firma in data 19/05/2020 del Responsabile Tecnico Natale Comito e del Direttore Antonino Trapani;
- l’Avviso di vendita a mezzo di Asta Pubblica predisposto dall’Ufficio Tecnico.

Rilevato:

che, le offerte segrete, redatte su carta resa legale da valore bollato pari a Euro 16,00, dovranno pervenire all’Ufficio Protocollo del Comune di Omegna non più tardi del giorno 16 settembre 2024, durante l’orario di regolare apertura degli uffici;

che, le operazioni di gara avranno luogo il giorno 18 settembre 2024 alle ore 10.00 presso la sede del Servizio Tecnico Territoriale;

che la Commissione di Gara, sarà composta dal Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale Ing. Roberto Polo, o da un suo sostituto, dal Funzionario Tecnico referente dell’Ufficio della Gestione Amministrativa del Patrimonio, o suo delegato nonché da un segretario verbalizzante;

Visto il RD 23.5.1924 n. 827;

Visto il Regolamento Comunale per l’Alienazione del Patrimonio Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 9 gennaio 2013;

Visto la normativa vigente in materia;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto il vigente regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi e il decreto del Sindaco di attribuzione delle funzioni dirigenziali n. 17 del 13/12/2023;

Preso atto che l’adozione del presente provvedimento rientra tra le proprie competenze in base al combinato disposto dell’art. 107 del D.Lgs. 267/00, degli articoli 4, 16, 17 del D.Lgs. 165/01, dell’art. 62 dello Statuto e all’art. 11 del Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei Servizi.

Visto il Bilancio di Previsione 2024/26, approvato con Deliberazione C.C. n. 116 del 20/12/2023 e il Piano esecutivo di gestione 2024-2026 approvato con Deliberazione G.C. n. 261 del 27/12/2023

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in parte narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, quanto appresso:

- 1) Di indire l'Asta Pubblica ai sensi dell'Art. 73 lettera c) del R.D. 23.5.1924 n. 827 per l'alienazione della porzione immobiliare di proprietà comunale posta all'interno di "Casa Francia" alla via Cavallotti n. 29;
- 2) Di approvare la relativa Relazione di Stima dell'immobile redatta dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Provinciale - Territorio al Prot. Acq. 7757/2020 dell'Agenzia a firma in data 19/05/2020 del Responsabile Tecnico Natale Comito e del Direttore Antonino Trapani;
- 3) Di approvare l'Avviso di Vendita per la gara d'Asta Pubblica ai sensi dell'Art. 73 lettera c) del RD 23.5.1924 n. 827 per l'alienazione della porzione immobiliare di proprietà comunale posta all'interno di "Casa Francia" alla via Cavallotti n. 29 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale ed al quale si rimanda per quanto qui non espresso.
- 4) Di dare atto che l'Avviso di Vendita per la gara d'Asta Pubblica sarà pubblicizzato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio digitalizzato, sul Sito Internet del Comune di Omegna all'indirizzo www.comune.omegna.vb.it.
- 5) Di nominare Responsabile del procedimento il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale Ing. Roberto Polo.
- 6) Di dare atto che la Commissione di Gara, come in premessa individuata, per l'espletamento delle operazioni di Asta Pubblica da effettuare presso l'Ufficio Tecnico Comunale nella sede distaccata di via De Angeli 109 il giorno 18 settembre 2024, sarà composta come predeterminato.

Il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale
Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, SUE

Ing. Roberto POLO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa.

Redattore: Eleonora Dellavedova