



Verbale di deliberazione della Giunta Comunale
n. 45 in data 09/07/2024

OGGETTO: Alienazione degli immobili siti nell'area turistico ricettiva di nuovo impianto B4 denominata "Fronte neve". Approvazione perizia di stima e indirizzi in merito all'alienazione.

L'anno duemilaventiquattro addì nove del mese di luglio alle ore 10:55, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

Risultano presenti all'inizio della discussione del presente punto i Signori:

- 1 PONCET Giovanni Cesare	Presente
- 2 CANTELE Maurizio	Presente
- 3 TEDESCHI Emanuela	Presente

Totale presenti **3**
Totale assenti **0**

Assiste il Vice Segretario Comunale Dott.ssa MOSELE Serena il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco PONCET Giovanni Cesare assume la Presidenza e dispone la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Alienazione degli immobili siti nell'area turistico ricettiva di nuovo impianto B4 denominata "Fronte neve". Approvazione perizia di stima e indirizzi in merito all'alienazione.

LA GIUNTA COMUNALE

L'identità personale di tutti i componenti, in presenza presso la sede comunale (Poncet G.C.) e collegati in videoconferenza (Cantele M. e Tedeschi E.), è stata accertata da parte del Vice Segretario Comunale, comprese le votazioni, secondo le modalità indicate nel Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi del comune in modalità telematica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 14/04/2020;

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*
2. *Almeno n. 30 Suite (60 mq SL): 1.800 mq SL*
3. *Spazi per servizi alberghieri: 2.000 mq SL*
4. *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 di dover approvare con il presente atto la perizia di stima pervenuta in data 16/05/2024 ed acclarata al prot. n. 6274, redatta dal Dott. Geom. Gianluca Apolloni, dalla quale risulta un valore dell'area edificabile che sarà oggetto di alienazione pari ad € 526,87 €/mq, importo che verrà posto a base di gara;

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 sarà essere posta come vincolo nella procedura di gara per l'alienazione del terreno;

Ritenuto di dover dettare gli indirizzi a valere per il Responsabile dell'Area OOPP e Centrale di Committenza da porre come base per la procedura di gara dell'alienazione degli immobili di cui trattasi come segue:

1. Il fronte sci deve rimanere accessibile dal piazzale Kandahar;
2. 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+";
3. Non ci dovrà essere alcuna interferenza ma assoluta integrazione con uscita/ingresso pedonale garage condominio Kandahar/Hotel du Col;
4. Garanzia di un passaggio con accesso sci ai piedi dal piazzale Kandahar fronte delle piste. Tale passaggio andrà assoggettato a uso pubblico;
5. La demolizione dei manufatti presenti nell'ambito A03 sarà posta a carico dell'aggiudicatario della procedura di alienazione;
6. Verrà richiesta la monetizzazione (no scomputo) degli oneri;
7. 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...)

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49 del D.lgs. 267/00 da parte del responsabile dell'Area Tecnica LL.PP. e Centrale di Committenza, da parte del responsabile dell'Area Tecnica Servizi Manutentivi, Patrimonio, Energia e Ambiente e da parte del Responsabile dell'Area Economico-finanziaria;

DELIBERA

1. Di dichiarare la presente narrativa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di disporre 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;
3. Di dare atto che gli immobili che si intende porre in vendita sono inseriti all'interno del Piano delle Alienazione e Valorizzazioni di cui dall'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133;
4. Di approvare l'allegata perizia di stima redatta dal Dott. Geom. Gianluca Apolloni, con studio tecnico a Via Ettore Bignone 83/B, 10064 Pinerolo (TO), 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;
5. Di approvare i seguenti indirizzi a valere per il Responsabile dell'Area OOPP e Centrale di Committenza:
 - occorrerà procedere, prima dell'avvio della fase di gara, con la definizione delle problematiche di allineamento catastale riscontrate in sede di istruttoria;
 - Occorrerà predisporre una bozza di delibera da sottoporre al Consiglio Comunale per la sdemanializzazione di una porzione di strada dismessa ubicata all'interno del lotto urbanistico che si prevede di alienare assieme agli altri immobili;
6. Di approvare i seguenti indirizzi a valere per il Responsabile dell'Area OOPP e Centrale di Committenza da porre come base per la procedura di gara per l'alienazione degli immobili di cui trattasi come segue:
 - Il fronte sci deve rimanere accessibile dal piazzale Kandahar;
 - 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+";
 - Non ci dovrà essere alcuna interferenza ma assoluta integrazione con uscita/ingresso pedonale garage condominio Kandahar/Hotel du Col;
 - Garanzia di un passaggio con accesso sci ai piedi dal piazzale Kandahar fronte delle piste. Tale passaggio andrà assoggettato a uso pubblico;
 - La demolizione dei manufatti presenti nell'ambito A03 sarà posta a carico dell'aggiudicatario della procedura di alienazione;
 - Verrà richiesta la monetizzazione (no scomputo) degli oneri;
 - 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...);

- 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;
7. Di dare mandato al Responsabile dell'area tecnica Lavori Pubblici e Centrale di Committenza per i successivi adempimenti finalizzati all'alienazione dei beni, disponendo l'avvio immediato delle procedure di legge;
 8. Di dare atto che, in riferimento alla presente delibera, sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
 9. Di dare atto che, in riferimento all'operatività dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000, contestualmente all'affissione all'albo pretorio del presente atto, notizia dell'adozione dello stesso dovrà essere data con apposito elenco ai capigruppo consiliari;
 10. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Delibera di G.C. n. **45** del **09/07/2024**

Alienazione degli immobili siti nell'area turistico ricettiva di nuovo impianto B4 denominata "Fronte neve". Approvazione perizia di stima e indirizzi in merito all'alienazione.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

Firmato digitalmente
PONCET Giovanni Cesare

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
MOSELE Serena