AVVISO DI ASTA PUBBLICA
PER VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE
Immobile Ex Ospedale degli infermi e poveri, Via Ospedale n.34

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

PREMESSO CHE:

- con deliberazione C.C. n. 39 del 27.12.2024, è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 17.06.2025, esecutiva, è stata approvata la perizia di stima sul valore dell'immobile in oggetto, ***pari a € 507.140,00***, redatta dal geom. Geom. Truffa Giachet Alberto, in possesso di documentata esperienza nel settore, avente studio tecnico in Via F. O. Roscio 1 - 10085 - Pont Canavese (TO), nella quale viene specificato quanto segue:

"Vista la specificità del bene in questione, unita allo stato di degrado in cui si trova lo stesso, di procedere, dopo un'approfondita analisi del segmento di mercato, di optare per il sistema del Cost Approach, che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente, considerato nel suo stato d'uso.

Dato atto che il Cost Approach trova applicazione nella stima d'immobili speciali, nonché di immobili racchiusi in un mercato limitato a causa delle loro particolari caratteristiche, e tale procedimento di stima si compone di tre elementi:

- ✓ il valore di mercato dell'area edificata, per il quale si è proceduto per confronto di mercato;
- ✓ il costo di ricostruzione, analizzato con metodo sintetico;
- ✓ il deprezzamento, che rappresenta il processo di perdita di valore economico di un fabbricato, per il quale si è utilizzato il metodo del deprezzamento percentuale proposto dall'Union Europeènne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC)";

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

- con deliberazione C.C. n. 18 del 30.07.2025, si approvava il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2025/2027-modifiche e integrazioni" per l'anno in corso e per il triennio 2025/2027, con la quale è stata effettuata la ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni nella legge n. 113/2008, con la dichiarazione di inserimento di detti immobili nel patrimonio disponibile del Comune;
- che nel Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui sopra è stato inserito l'immobile di proprietà comunale, sito in via Ospedale 34, precedentemente adibito a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e servizi assistenziali, e che quindi è possibile procedere alla sua alienazione attraverso la procedura ad evidenza pubblica;

OGGETTO: ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA

Ente venditore:
COMUNE DI PONT CANAVESE – via Marconi n. 12, 10085 – PONT CANAVESE (TO)
Tel. 0124862511 – fax 0124811063
Codice Fiscale 83501970012 - P.IVA 02413750015
Pec: pont.canavese@cert.ruparpiemonte.it
e-mail: info@comune.pontcanavese.to.it
Sito web: www.comune.pontcanavese.to.it

2. Oggetto della Vendita:
Immobile sito in Pont Canavese, via Ospedale 34, censito al Catasto foglio n. 43, particella 280, subalterno 1, categoria B/1 classe 2.

Allo stato attuale l'edificio è sottoposto a tutela ope legis ai sensi degli artt.li 10-12 del D.lgs.42/2004 e, nelle more dell'esito della verifica dell'interesse culturale, e laddove confermata (esito positivo), della richiesta di autorizzazione all'alienazione del bene.

3. Prezzo Base d'Asta:
€ 507.140,00 (cinquecentosettemilacentoquaranta/00 Euro).
Tutte le offerte presentate dovranno essere di importo almeno pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese le spese notarili, imposte e tasse, IVA, se dovuta, e quant'altro.
Il Comune si riserva di esonerare l'aggiudicatario dal versamento dei contributi di costruzione nel caso di proposte tecniche migliorative dei servizi per la pubblica utenza e per le esigenze del territorio.

4. Procedura di Aggiudicazione:

L'asta si svolgerà per mezzo di offerte segrete in base a quanto previsto dall'art. 7 del presente bando. L'aggiudicazione avverrà in favore del miglior offerente. Oltre all'offerta economica dovrà pervenire a corredo tutta la documentazione di seguito dettagliata all'art. 5 del bando.
Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta, purché valida.
Non saranno ammesse offerte a ribasso e neppure offerte parziali e/o condizionate.
L'aggiudicatario provvisorio deve ritenersi immediatamente vincolato, sin dal momento di chiusura della seduta pubblica di gara; l'offerta è valida ed irrevocabile per 90 (novanta) giorni dalla scadenza dei termini di presentazione delle offerte.
L'aggiudicazione della presente asta pubblica e la successiva stipula del contratto di compravendita dell'immobile in oggetto è comunque subordinata all'autorizzazione da parte della competente Sopraintendenza per i Beni Culturali, espressa ai sensi dell'art. 54-57bis del D. Lgs.42/2004 e smi.
Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando troverà applicazione la disciplina contenuta nel R.D. n. 827 del 23 maggio 1924.

5. Modalità di Presentazione delle Offerte:

Le offerte, redatte in bollo (€16,00), dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 24.00 del giorno 30.09.2025 al seguente indirizzo:
Ufficio Protocollo Comune di Pont Canavese - via Marconi 12 - 10085 Pont Canavese (To)
Le offerte dovranno essere presentate in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura: "OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA DELL' IMMOBILE "OSPEDALE INFERMI E POVERI" (EX RSA) - NON APRIRE" e l'indicazione completa, compreso indirizzo PEC, del mittente/concorrente.

Il plico dovrà contenere tre buste sigillate:

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

- Busta "A" - Documentazione Amministrativa contenente la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di ammissione di cui al punto 6 del presente bando.
- Busta "B" - Proposta Tecnica contenente il progetto con gli impegni e le finalità che l'acquirente intende perseguire e la proposta tecnica dettagliata di cui al punto 7.
- Busta "C" - Offerta economica (espressa in cifre ed in lettere) e il deposito cauzionale così come descritto al successivo punto 10.

6. Requisiti di Ammissione:

Possono partecipare alla gara:

a) Tutte le persone fisiche che:

1. siano in possesso della capacità di agire;
2. siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che non abbiano a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità ovvero sentenze di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non abbiano in corso a proprio carico i relativi procedimenti;
3. non siano sottoposte a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione delle misure di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa (non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965 e ss.mm. e ii.);
4. non incorrano in alcuno degli speciali divieti di comprare stabiliti dall'art. 1471 del c.c.;

b) Le imprese, le società, gli enti e le associazioni **che:**

1. siano iscritti ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della provincia in cui hanno sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta;
2. non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo e in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite , e che a carico delle medesime non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che procedure del genere non si siano effettivamente verificate nel quinquennio anteriore alla data dell'avviso d'asta, né si trovino in stato di cessazione e/o di sospensione dell'attività;

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

3. nei loro confronti non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione ai densi del D.lgs. n. 231/2001;
4. nei loro confronti non sia stata emanata sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quale definiti dagli atti comunitari citati dall'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18;
5. il titolare, se trattasi di impresa individuale, tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza, tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice, tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di società, ente o associazione:
   - non siano sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione delle misure di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa (non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della L. 575/1965 e ss.mm. e ii.;
   - siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
   - non incorrano in alcuno dei divieti speciali di comprare stabiliti dall'art. 1471 c.c.;
6. Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da notaio, pena l'esclusione dalla gara, da dichiararsi a pena di esclusione nella Busta "A":
7. Assenza di cause di esclusione che impediscano di trattare con la pubblica amministrazione;
8. Capacità giuridica, tecnica ed economica adeguata all'investimento e alla potenziale gestione della struttura oltre che un dettagliato piano finanziario relativo alla ristrutturazione.
9. Dimostrata esperienza di realizzazione, ristrutturazione, conduzione e gestione di strutture RSA e socio-sanitarie.

7. Criteri di Valutazione dell'Offerta:

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta che otterrà il punteggio complessivo più elevato, risultante dalla somma dei punteggi attribuiti all'offerta economica e alla proposta tecnica/progettuale, secondo i seguenti criteri e pesi:

- Offerta economica (Punteggio massimo: 10 punti);

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

- Proposta tecnica/progettuale (Punteggio massimo: 90 punti).

La proposta tecnica/progettuale dovrà contenere un dettagliato piano di intervento per la riqualificazione e la gestione futura dell'immobile, con particolare attenzione agli aspetti che possono portare benefici alla popolazione del territorio, fermo restante il vincolo di destinazione socio-sanitario e le eventuali prescrizioni derivanti dal vincolo culturale gravante sull'immobile ai sensi dell'art. 10 , comma 1, del D.lgs. 42/2004 e smi, sino ad avvenuto espletamento della verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dell'immobile, così come previsto dall'art. 12 del richiamato D.Lgs. 42/2004 e smi.
Per la proposta tecnica/progettuale saranno valutati i seguenti elementi:

- Piano di Riqualificazione Strutturale e Funzionale con dettaglio degli interventi previsti per il superamento delle criticità evidenziate nella relazione della Commissione di Vigilanza dell'ASL Città di Torino e rimasto inutilizzato per diversi anni: **10 p. ti;**
- Cronoprogramma dettagliato dei lavori (con indicazione delle relative qualità dei materiali e delle tecniche costruttive proposte e tempistica di inizio e fine lavori): **10 p. ti;**
- Dimostrate capacità nella gestione e nella costruzione / ristrutturazione di altre strutture socio-sanitarie: **25 p. ti**
- Proposta di Destinazione d'Uso e Servizi Offerti per riproposizione di servizi socio-sanitari con soluzioni progettuali innovative e sostenibili non presenti sul territorio**: 10 p. ti**;
- Piano economico finanziario a copertura dei costi di acquisto, riqualificazione e gestione: **10 p. ti;**
- Indicazione delle fonti di finanziamento e analisi di sostenibilità economica del progetto con possibile attestazione di un istituto di credito: **10 p. ti;**
- Proposta gestionale a cura del proponente: sarà valutata positivamente la volontà di migliorare la precedente vocazione della struttura, con particolare attenzione sulla tipologia e qualità dei servizi proposti, la loro accessibilità economica e la risposta ai bisogni del territorio e alla sua popolazione:**15 p. ti.**

Le offerte pervenute entro i termini di scadenza del presente avviso saranno esaminate da una commissione di esperti nominata dal Responsabile del Servizio LL.PP.
Successivamente la commissione provvederà alla redazione di una graduatoria decrescente delle offerte valide.

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale da approvarsi con determina del Responsabile del Servizio tecnico LL.PP., unitamente all'aggiudicazione e previo accertamento di quanto, eventualmente, autocertificato in sede di presentazione dell'offerta.
Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita con l'aggiudicatario, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla stipulazione con colui che segue in graduatoria. Si procederà all'aggiudicazione anche quando venga presentata un'unica offerta valida.
In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto nell'offerta tecnica.

8. Cause Di Esclusione

Saranno escluse:

- le offerte che giungeranno al protocollo del Comune, per qualsiasi causa, oltre il termine perentorio di presentazione delle offerte indicato al punto 5 del presente bando;
- le offerte mancanti anche di uno solo dei documenti sopra richiamati;
- le offerte i cui plichi (esterni o interni) non siano idoneamente sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura;
- le offerte le cui autocertificazioni risultino incomplete e/o prive della firma ovvero mancanti della fotocopia del documento di identità.

9. Sopralluogo:

È obbligo degli interessati effettuare un sopralluogo preventivo dell'immobile al fine di prendere visione dello stato attuale *ovvero* dichiarare di essere a totale conoscenza delle criticità evidenziate nella relazione della Commissione di Vigilanza dell'ASL Città di Torino e rimasto per anni inutilizzato.
Le richieste di sopralluogo dovranno pervenire all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese tramite richiesta scritta, via mail, preventivamente concordata con l'UTC entro il 20.09.2025.

10. Termini, Condizioni di Vendita e Cauzione:

Deposito cauzionale

Ogni concorrente dovrà costituire, a pena di esclusione, un deposito cauzionale dell'importo di € 50.714,00 (Euro cinquantamilasettecentoquattordici/00) corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, sotto forma di polizza fidejussoria da intestare al Comune di Pont Canavese, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara.

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

Il deposito cauzionale è posto a garanzia della realizzazione di tutti gli adempimenti richiesti, il rispetto delle tempistiche indicate per l'esecuzione delle opere necessarie, fino alla riapertura della R.S.A.
Eventuali proroghe, per cause sopraggiunte e non imputabili all'operatore economico, per il mancato rispetto delle tempistiche indicate in sede di gara, dovranno essere preventivamente comunicante e autorizzate dal Comune di Pont C.se.
La polizza deve contenere la clausola della sua operatività a semplice richiesta scritta da parte dell'amministrazione comunale e senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale, deve essere rilasciata da primarie aziende di credito o assicurative.
La polizza fidejussoria verrà svincolata e restituita ai soggetti non risultati aggiudicatari entro 30 giorni dalla data del provvedimento finale di aggiudicazione.

Prezzo di vendita
L'aggiudicatario, a titolo di acconto, entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, dovrà versare € 101.428,00 (che rappresentano il 20 % dell'importo a base d'asta) sul Conto Corrente Bancario del Comune di Pont Canavese: IBAN : IT42O0306930450100000046054 INTESA SAN PAOLO, Filiale di Cuorgnè;
Il saldo dovrà essere versato dall'aggiudicatario alla firma del rogito, il quale dovrà avvenire entro data da concordare tra le parti, ma comunque non oltre sei mesi dalla data di aggiudicazione.
La polizza fidejussoria presentata dall'aggiudicatario sarà svincolata ad avvenuta riapertura della RSA.

11. Responsabile del Procedimento:
Il Responsabile del Procedimento è individuato nel Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, Arch. Manuela Mazzei, contattabile tramite posta elettronica, all'i dirizzo: info@comune.pontcanavese.to.it, tel. 0124/862525;

12. Informazioni, Documentazione e Pubblicità dell'asta Pubblica:
Il presente bando, la perizia asseverata e la documentazione utile per la consultazione sono visibili sul sito del Comune di Pont Canavese oppure presso l'ufficio tecnico.
Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento.
Tra la documentazione consultabile riveste carattere di particolare rilievo un accordo di programma redatto tra il Comune di Pont Canavese e l'ASL To4 (prot n. 3113 del 18.04.2025), nel quale è indicato un impegno dell'Asl To4 alla riattivazione di quaranta

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it

posti letto accreditati per RSA, oltre ad altri servizi di carattere socio sanitario, utili alla collettività affinché la struttura possa mantenere la destinazione socio-sanitaria
L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene acquistato alla stipula dell'atto di compravendita.

13. Riserva dell'Ente:
Il Comune di Pont Canavese si riserva il diritto di non aggiudicare l'asta pubblica qualora nessuna delle offerte pervenute sia ritenuta economicamente vantaggiosa e/o non risponda adeguatamente agli interessi pubblici perseguiti, in particolare in relazione ai benefici e alle esigenze della popolazione del territorio.
Il Comune di Pont si riserva inoltre, la servitù delle aree destinate a parcheggio, poste su Via Ospedale, comprese nel mappale oggetto dell'alienazione (foglio 43 particella 280), e dell'area censita al F. 43 particella 300/parte (ex 300/B), aree già in disponibilità dell'Ente e che tali dati verranno riportati nel successivo atto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.

Pont Canavese, lì 01.09.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistica
Edilizia Privata e Lavori Pubblici
Arch. Manuela MAZZEI

Via Marconi 12, 10085 Pont Canavese (TO) - Tel. 0124/862511
C.F. 83501970012 - P.I. 02413750015
www.comune.pontcanavese.to.it info@comune.pontcanavese.to.it