



**COMUNE DI PONT CANAVESE**  
Città metropolitana di Torino

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO TECNICO**

n. 363

del 02/09/2025

**OGGETTO:**

***APPROVAZIONE AVVISO DI PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX OSPEDALE DEGLI INFERMI POVERI".***

Det. 363/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE AVVISO DI PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX OSPEDALE DEGLI INFERMI POVERI".

### **DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

Visto il Decreto Sindacale n. 02 del 01.02.2025 con il quale il Sindaco conferisce all'Arch. Manuela MAZZEI, l'incarico di Elevata Qualificazione di cui all'art. 107 commi 2 e 3 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 di pertinenza del Servizio Tecnico Urbanistica, Edilizia Privata e Lavori Pubblici;

Premesso che il Comune di Pont Canavese risulta proprietario del bene immobile sito in Pont Canavese in via Ospedale 34, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 43, particella 280 sub. 1;

Tenuto conto che la struttura (già infermeria denominata "Ospedale dei poveri e infermi" e già sede di un RSA, con 40 posti letto autorizzati con Determinazione Regionale n.4 del 23.01.2002 ed accreditati con D.R. n. 427 del 11.11.2010), a decorrere dall'01.02.2022 è stata restituita alla piena disponibilità del Comune di Pont C.se (giusta Deliberazione Asl TO4 n. 673 del 22.07.2022), mediante disdetta del contratto di comodato stipulato in data 10.04.2000 Repertorio n. 802;

Considerato che, essendo immutato l'interesse da parte del Comune di Pont C.se e l'Asl TO4 a garantire un'adeguata offerta di servizi socio-sanitari sul territorio, in data 18.04.2025 è stato sottoscritto un accordo di programma tra il Comune di Pont C.se e l'Asl TO4 per mantenere 40 posti letto accreditati presso la struttura in parola oltre alla possibilità di effettuare ad altri servizi utili alla popolazione del territorio;

Dato atto che il suddetto accordo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28.04.2025, esecutiva;

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 90 del 27.05.2025, esecutiva, sono state stabilite le linee di indirizzo ed è stata approvata la bozza di avviso esplorativo, per la manifestazione di interesse volta ad individuare operatori economici interessati ad un eventuale bando di concessione della struttura sopra citata, demandando il Servizio Tecnico per i successivi atti;
- con determinazione del Responsabile del servizio tecnico n. 228 del 28.05.2025, è stato approvato l'avviso e l'istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse;
- con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico servizio n. 274 del 30.06.2025, veniva nominata la commissione di gara per la procedura di verifica delle domande pervenute;
- con determinazione del Responsabile del servizio tecnico n. 277 del 01.07.2025, è stato approvato il verbale della commissione esaminatrice;

Dato atto che, a seguito della manifestazione di interesse di cui sopra, al protocollo dell'Ente n. 5179 del 30.06.2025, è giunto un solo plico contenente il progetto come stabilito dall'avviso esplorativo, questa Amministrazione ha ritenuto di non procedere all'eventuale bando di concessione per la gestione dell'immobile in parola, in quanto oneroso e senza garanzia di successo;

Considerato che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 105 del 17.06.2025, esecutiva, è stata approvata la perizia di stima sul valore dell'immobile in oggetto, che risulta 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);

Preso atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30.07.2025, esecutiva, è stato approvato 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;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 136 del 12.08.2025 sono state stabilite le linee di indirizzo per procedere alla redazione dell'avviso di pubblico incanto, per l'alienazione dell'immobile denominato "**Ex Ospedale Degli Infermi E Poveri**", attraverso asta pubblica, ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 1924;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Manuela Mazzei in qualità di Responsabile del servizio tecnico comunale;

Ritenuto quindi di dover attivare la procedura per l'alienazione del bene sopra citato, dando attuazione ai principi di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, che ad oggi risulta inutilizzato in quanto non strumentale alle proprie funzioni istituzionali;

Tenuto conto che, allo stato attuale, l'edificio è sottoposto a tutela ope legis, ai sensi degli art.li 10-12 del D.Lgs. n. 42/2024, e che è stata avviata la procedura per la verifica dell'interesse culturale, nelle more della quale, laddove confermata (esito positivo), si dovrà procedere della richiesta di autorizzazione all'alienazione del bene;

Dato atto che si ritiene di procedere mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte in aumento sul prezzo a base d'asta di **€ 507.140,00** e, altresì, mediante la valutazione della migliore proposta progettuale, al fine di garantire il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile, come meglio specificato al p.to 7 Bando- Criteri di Valutazione dell'offerta;

Considerato che la presentazione della proposta progettuale da parte dei concorrenti è volta a consentire al Comune la valutazione della serietà dell'impegno degli stessi alla riapertura della RSA e al rispetto puntuale del vincolo di destinazione d'uso risultante anche dall'accordo stipulato fra questo Ente e l'ASL To4: in tale prospettiva, la sola valutazione dell'offerta economica non appare infatti idonea a garantire il Comune per il corretto utilizzo della struttura e la conseguente fornitura di servizi socio-sanitarie alla popolazione;

Ritenuto opportuno approvare con il presente atto l'avviso di pubblico incanto per l'alienazione dell'immobile comunale denominato "**Ex Ospedale Degli Infermi E Poveri**" e la documentazione di seguito elencata:

- ✓ Avviso di pubblico incanto
- ✓ A1 "istanza di ammissione per persone fisiche" –

- ✓ A2 “istanza di ammissione per persone giuridiche” –
- ✓ B1 “offerta economica per persone fisiche”
- ✓ B2 “offerta economica per persone giuridiche”
- ✓ C “dichiarazione attestante la presa visione dell’immobile”, nel quale sono contenute le modalità di partecipazione alla gara;

Dato atto che le modalità di espletamento dell’asta pubblica 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, e come meglio dettagliato al punto 7 del bando:

- Offerta Economica (**Peso massimo: 10 punti**)
- Proposta Tecnica/progettuale (**Peso massimo: 90 punti**)

Dato atto che:

- l’importo a base d’asta è da intendersi al netto degli oneri e onorari per la stipula dell’atto, della voltura catastale, di tutte le spese relative alla presente vendita (quali a titolo esemplificativo imposta di registro, bolli tasse, accessori, imposte);
- le offerte inferiori all’importo a base d’asta pari a **€ 507.140,00** non saranno valide;
- 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;
- 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;
- l’aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida (art. 69 R.D. 827/1924);

Ritenuto, altresì, che ogni concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria pari al 10 % dell’importo a base di gara, dell’importo di € 50.714,00 a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara, della realizzazione di tutti gli impegni assunti in sede di gara e al rispetto delle tempistiche di riapertura della struttura;

Preso atto che, unitamente all’avviso ed i suoi allegati, fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- le planimetrie dell’edificio;
- la documentazione urbanistica;
- il Verbale della Commissione di Vigilanza;
- l’accordo stipulato con l’Asl TO4 per la riattivazione di 40 posti letto accreditati per RSA, oltre alla possibilità di effettuare ad altri servizi utili alla popolazione del territorio;

Atteso che l’avviso sarà pubblicato in forma integrale sul sito internet del Comune di Pont C.se e all’Albo Pretorio *on line* per 30 gg;

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. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267 e s.m.i.;

Visto il R.D. n. 827/1924;

Atteso che l'adozione del presente provvedimento compete alla sottoscritta Responsabile del Settore, ai sensi dell'art.107 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

## DETERMINA

DI APPROVARE le premesse in narrativa che qui si intendono richiamate per farne parte integrante e sostanziale;

DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Manuela Mazzei in qualità di Responsabile del servizio tecnico comunale;

DI ATTIVARE la procedura per l'alienazione del bene sopra citato, dando attuazione ai principi di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, che ad oggi risulta inutilizzato in quanto non strumentale alle proprie funzioni istituzionali;

DATO ATTO che, allo stato attuale, l'edificio è sottoposto a tutela ope legis, ai sensi degli art.li 10-12 del D.Lgs. n. 42/2024, e che è stata avviata la procedura per la verifica dell'interesse culturale, nelle more della quale, laddove confermata (esito positivo), si dovrà procedere della richiesta di autorizzazione all'alienazione del bene;

DI AVVIARE la procedura per l'alienazione dell'immobile denominato **EX OSPEDALE DEGLI INFERMI E POVERI** mediante asta pubblica con il metodo delle offerte in aumento sul prezzo a base d'asta di **€ 507.140,00** e mediante la valutazione della migliore proposta progettuale, per garantire il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile, come meglio specificato al p.to 7 Bando- Criteri di Valutazione dell'offerta;

DI APPROVARE l'avviso di pubblico incanto per l'alienazione dell'immobile comunale denominato "**Ex Ospedale Degli Infermi E Poveri**" e la documentazione di seguito elencata:

- ✓ Avviso di pubblico incanto
- ✓ A1 "istanza di ammissione per persone fisiche" –
- ✓ A2 "istanza di ammissione per persone giuridiche" –
- ✓ B1 "offerta economica per persone fisiche"
- ✓ B2 "offerta economica per persone giuridiche"
- ✓ C "dichiarazione attestante la presa visione dell'immobile", nel quale sono contenute le modalità di partecipazione alla gara;

DI DARE ATTO che le modalità di espletamento dell'asta pubblica 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, e come meglio dettagliato al punto 7 del bando:

- Offerta Economica (**Peso massimo: 10 punti**)
- Proposta Tecnica/progettuale (**Peso massimo: 90 punti**)

DI DARE ATTO CHE:

- l'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri e onorari per la stipula dell'atto, della voltura catastale, di tutte le spese relative alla presente vendita (quali a titolo esemplificativo imposta di registro, bolli tasse, accessori, imposte);

- le offerte inferiori all'importo a base d'asta pari a € 507.140,00 non saranno valide;
- 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;
- 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;
- l'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida (art. 69 R.D. 827/1924);

DI DISPORRE che ogni concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria pari al 10 % dell'importo a base di gara, pari a **€ 50.714,00** a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara, e della realizzazione di tutti gli impegni assunti in sede di gara e al rispetto delle tempistiche di riapertura della struttura;

DI DARE ATTO che, unitamente all'avviso ed i suoi allegati, fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

- le planimetrie dell'edificio;
- la documentazione urbanistica;
- il Verbale della Commissione di Vigilanza;
- l'accordo stipulato con l'Asl TO4 per la riattivazione di 40 posti letto accreditati per RSA, oltre alla possibilità di effettuare ad altri servizi utili alla popolazione del territorio;

DI DISPORRE, ai fini della trasparenza, che il presente provvedimento venga pubblicato ai sensi degli artt. 37 del D.Lgs. n. 33/2013 e 28, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023;

DI AVER VERIFICATO che l'adozione del presente atto non coinvolge interessi propri, ovvero di parenti, affini entro il secondo grado, del coniuge o di conviventi, oppure di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale, ovvero, di soggetti od organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito significativi.

A norma dell'art 8 della legge n. 241/90 si rende noto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Manuela MAZZEI e che potranno essere richiesti chiarimenti anche a mezzo telefonico al n. 0124.862525.

Determinazione del responsabile  
del SERVIZIO TECNICO

n. 363 del 02/09/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*Firmato digitalmente*

Arch. Manuela MAZZEI

=====