

RATIFICATA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

con delibera N° del



DELIBERA PRESIDENZIALE

N. 6 DEL 02.07.2024

OGGETTO: Unità immobiliare di proprietà ATC sita in Asti – Corso Einaudi n. 4 – Valutazioni in merito a nuova proposta di acquisto. Provvedimenti.

Il sottoscritto Paolo Caviglia, Presidente pro-tempore dell'Agencia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud, in nome e per conto di essa :

Visto l'art. 8 comma secondo lettera e) del nuovo Statuto organico che assegna al Presidente, quando l'urgenza lo richiede, l'adozione dei provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione, provvedendo alla sua convocazione d'urgenza per riferire in merito agli stessi e chiedere la relativa ratifica.

Premesso che:

- l'A.T.C. del Piemonte SUD è proprietaria di un'unità immobiliare sita al piano primo in un complesso di edilizia privata con ascensore in Asti, corso Einaudi, 4 e censita a Catasto al foglio n. 77, particella n. 6814, subalterno 36, avente una superficie di mq. 297,00;
- detta unità immobiliare ospitava gli uffici dell'ex Agencia Territoriale per la Casa della Provincia di Asti prima del trasferimento nella nuova sede del "Michelerio" e risulta sfitta da oltre un decennio, ovvero dal mese di febbraio 2013;
- gli oneri correlati alla suddetta unità immobiliare sono significativi, sia per quanto riguarda l'IMU che per quanto riguarda le spese condominiali;
- con precedente deliberazione n. 97 del 28 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione stabiliva di non accettare la proposta avanzata da studio di architettura con nota acquisita agli atti in data 21 marzo 2024 con il prot. 9981, con la quale veniva offerta la somma di euro 120.000, oltre Iva;
- con successiva deliberazione presidenziale n. 5 del 3 giugno 2024, ratificata con deliberazione del CdA n. 160 dell'11 giugno 2024, veniva approvata – in sostituzione della precedente e per le motivazioni richiamate in narrativa - la nuova perizia di stima datata 31 maggio 2024 relativa al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Asti – corso Einaudi, 4 e censita a Catasto al foglio n. 77, particella n. 6814, subalterno 36, dalla quale risulta un valore di Euro 141.000,00 e, non ritenendosi conveniente la realizzazione diretta dei lavori di trasformazione dell'unità immobiliare in questione da parte dell'Agencia, si stabiliva di porre in vendita l'unità immobiliare in oggetto, richiedendo agli uffici la sollecita attivazione di procedura di asta pubblica;
- con determinazione dirigenziale n.611 del 04/06/2024 veniva indetta la procedura per l'alienazione di un'unità immobiliare sita al piano primo in un complesso di edilizia privata con ascensore in Asti, corso Einaudi, 4 e censita a Catasto al foglio n. 77, particella n. 6814, subalterno 36, avente una superficie di mq. 297,00, pubblicandone l'avviso ed i relativi documenti sul sito internet dell'ATC Piemonte Sud e all'Albo Pretorio on line, oltre che all'Albo Pretorio del Comune di Asti;



- il relativo bando indicava quale termine ultimo per la presentazione delle offerte le ore 10:00 del 21/06/2024;
- con verbale del 21/06/2024, approvato con determinazione dirigenziale n. 673 del 26/06/2024, veniva dato atto che entro i termini previsti dal Bando non è pervenuta nessuna offerta;
- è pervenuta nuova proposta di acquisto, a mezzo agenzia immobiliare T.C. incaricata da ATC in esecuzione di quanto disposto con deliberazione del CdA n.295 del 22 dicembre 2023, formulata dall'Arch. A.G. con studio professionale in Asti, acquisita agli atti in data 23 maggio 2024 con il prot. 17265, con la quale viene offerta la complessiva somma di euro 140.000,00, oltre Iva;
- la suddetta proposta si articola come di seguito sintetizzato:
 - caparra di euro 10.000,00 alla accettazione della proposta;
 - integrazione di ulteriori euro 5.000,00 della caparra entro 10 gg. dalla conclusione delle pratiche di cambio destinazione d'uso (dalla attuale unica unità immobiliare uso ufficio a n. 3 unità immobiliari uso residenziale);
 - saldo di euro 125.000,00 alla stipula del rogito notarile;
 - previsione della possibilità di cessione parziale del preliminare;
 - previsione che la parte promissaria acquirente rimane comunque garante e responsabile del saldo, con stipula del definitivo entro il 30 dicembre 2025;
 - oneri comunali correlati alla trasformazione a carico della parte venditrice entro il tetto di euro 9.000,00, con pratiche professionali poste in essere dall'offerente;
- che il Servizio Tecnico Manutenzione S.O. Asti ha prodotto relazione peritale 31 maggio 2024, acquisita agli atti e qui integralmente richiamata, relativa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in parola, ipotizzandone la destinazione abitativa (anziché quella ad uso ufficio come operato in precedenza) con le risultanze di seguito riportate:

- valutazione del compendio come residenziale	€.	270.270
- stima del costo dei necessari lavori di trasformazione	€.	129.270
- stima valore del compendio allo stato attuale	€.	141.000
- che non appare conveniente per l'Agenzia provvedere direttamente alla realizzazione dei necessari lavori di trasformazione, anche considerato che non è possibile beneficiare del bonus fiscale cd "ristrutturazione";
- che la proposta pervenuta, seppur lievemente inferiore al valore di stima e comportante oneri fino ad un tetto di Euro 9.000,00 correlati alla trasformazione, appare conveniente per l'Ente tenuto conto che la alienazione consentirebbe di risparmiare le spese condominiali e l'IMU;
- Considerato, altresì, che – stante il valore del compendio immobiliare in parola e preso atto dell'esito deserto dell'asta pubblica esperita - si ritiene di conseguenza proficuo per l'Agenzia procedere a trattativa diretta;

Tutto ciò premesso e considerato, il Presidente, adottando i poteri del Consiglio ai sensi della norma statutaria infra richiamata.

DELIBERA

- I. di procedere – per le motivazioni sopra evidenziate – a trattativa diretta alla alienazione del compendio immobiliare in Asti – Corso Einaudi, 4 (F. n. 77, particella n. 6814 - subalterno 36) meglio descritto in premessa, accettando la proposta formulata dall'Arch. A.G. con studio professionale in Asti, acquisita agli atti in data 23 maggio 2024 con il prot. 17265, con la quale viene offerta la complessiva somma di euro 140.000,00, oltre Iva, con le clausole e le modalità sopra riportate.
- II. di autorizzare la comunicazione della accettazione di cui alla presente all'Agenzia T.C. di Asti per il seguito procedurale.

IL PRESIDENTE

(avv. Paolo Caviglia)

