



A.S.P.

**OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA
SAVONA**

N. 3 del Registro delle deliberazioni

Seduta del 23/02/2017

OGGETTO: Procedura di trattativa privata per l'alienazione degli immobili siti in Savona, Via Vignetta, n. 6/1 e 6/2, Via Monteprato, 19 e Via Vignetta, n. 4, .

L'anno duemiladiciassette addì ventitre del mese di febbraio alle ore 14,30 in Savona e nella solita sala delle adunanze in Via Paleocapa N° 4, previe le formalità prescritte per la convocazione, si é riunito il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

	Presente	Assente
Presidente Sig. Giovanni De Filippi	P	
Consigliere Sig. Pietro Li Calzi	P	
Consigliere Sig.ra Ilenia Porro	P	
Consigliere Sig. Claudio Sabattini	P	
Consigliere Sig.ra Loredana Scalmana	P	

Assiste il Direttore Francesco Cazzato. Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. Giovanni De Filippi nella Sua qualità di Presidente, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto su indicato.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vista la seguente normativa:

- la legge 8 novembre 2000, n. 328 (legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali);
- il D. Lgs. 4 maggio 2001, n. 207 (Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza);
- la vigente legge regionale sulla disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona n. 33 del 12 novembre 2014;
- il vigente Statuto dell'Azienda (approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 1658 del 16 dicembre 2003 e successive modificazioni ed integrazioni);
- il vigente Regolamento Aziendale per la gestione del patrimonio immobiliare;

Premesso:

- che con deliberazioni n. 1 del 10 gennaio 2012 e n. 21 del 4 marzo 2014, si decise di indire, per le motivazioni ivi esposte, le procedure per la vendita a trattativa privata, ai sensi del R.D. n. 827 del 23/5/1924 e del vigente Regolamento Aziendale, in lotti separati dei seguenti immobili:
 - COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA RATTA" SITO IN SAVONA, VIA VIGNETTA, NN. 6 INT. 1 E 2;
 - IMMOBILE DENOMINATO "VILLA POGGI" SITO IN SAVONA, VIA MONTEPRATO, N. 19.
 - COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA GAVOTTA II" O ALTRIMENTI DENOMINATO "VILLA DELLA VIGNETTA" SITO IN SAVONA, VIA VIGNETTA, 4;
- che con successiva deliberazione n.19 del 23 giugno 2015 si stabilì di approvare Accordo ed Incarico annuale di Coordinamento Commerciale tra l'Azienda e le Federazioni Agenti Immobiliari F.I.A.P., F.I.M.A.A. ed A.N.A.M.A. di Savona, per la vendita in esclusiva a trattativa privata delle sopra citate proprietà dell'Azienda;

Considerato:

- che l' Accordo e l'Incarico sopra citati sono scaduti in data 16 settembre 2016 e non è previsto il tacito rinnovo;
- che nessuna regolare offerta è pervenuta all'Azienda per gli immobili in questione;

Ritenuto pertanto di indire nuova procedura per l'alienazione a trattativa privata dei sopra indicati immobili in lotti separati ed alle condizioni meglio precisate nella parte dispositiva del presente provvedimento, al fine di far fronte ad interventi di miglioramento del restante patrimonio dell'Azienda;

Specificato altresì che gli atti di trasferimento di diritti reali su immobili non effettuati con le forme dell'asta pubblica o della licitazione privata devono essere trasmessi alla Regione per la preventiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto e dell'Art. 10, comma 5, del D.P.G.R. N. 6/Reg. del 18 marzo 2003 e s.m. ed i.;

con voti unanimi, resi nei modi di legge,

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa:

1. di approvare l'avviso per la trattativa privata di cui in premessa nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrale e sostanziale, ai fini della vendita in tre lotti separati dei seguenti tre beni immobili di proprietà:

Primo lotto

Complesso immobiliare "Villa Ratta" sito in Savona, Via Vignetta, n. 6/1 e 6/2:

collocato nella zona collinare di Legino (quartiere a Ponente di Savona), costituito da un appezzamento di terreno di significative dimensioni e dalla villa contrassegnata con il numero civico 6, composta da due fabbricati. Accesso a mezzo strada comunale denominata Via Vignetta, a confine con l'edificio principale.

Dati catastali del complesso, censito come segue al NCEU:

CATASTO TERRENI: Foglio 67 – mapp. 250 seminativo irriguo arborato (sup. 5.580 mq); Foglio 67 – mapp. 84 frutteto irriguo (sup. 4.740 mq).

CATASTO FABBRICATI: Unità immobiliare –Foglio 67 – mapp. 85 sub. 1, cat. A3, Classe 1, consistenza 11 vani; Unità Immobiliare – Foglio 67, mapp. 85 sub 2, cat. A4, Classe 2, consistenza 6,5 vani.

Bene comune non censibile – Foglio 67 – mapp. 85 sub3.

FABBRICATO N. CIV. 6/1: edificio di tre piani, dimensione in pianta di circa 459 mq. di cui 324 di civile abitazione e mq. 135 per magazzini e depositi.

A.P.E. N. 4800, Prestazione Energetica Globale “G”;

FABBRICATO N. CIV. 6/2: piccolo caseggiato a due piani destinato a ricovero attrezzi il p.t. e abitazione il piano primo.

A.P.E. N. 4801, Prestazione Energetica Globale “G”;

L'EDIFICIO E' GRAVATO DA VINCOLO DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI IN DATA 20 LUGLIO 1996 - TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

I terreni circostanti sono gravati da vincolo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e sono soggetti alle disposizioni di cui al D.D.R. della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria in data 12/07/2011 - l'area presenta un alto rischio archeologico (eventuali lavori nel sottosuolo, preventivamente concordati con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria, dovranno essere condotti con assistenza archeologica).

L'alienazione del complesso immobiliare in questione è vincolata alle seguenti prescrizioni:

- *Vengano mantenute destinazioni d'uso compatibili con il rispetto e la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio caratterizzanti l'immobile in argomento;*
- *E' ammessa la destinazione d'uso abitativa che non comporti tuttavia sostanziali modifiche dell'assetto distributivo attuale soprattutto in considerazione dell'eventuale realizzazione di nuovi servizi quali bagni e cucine;*
- *Sia mantenuta l'unitarietà del compendio agricolo costituito dalla villa e dai terreni circostanti per mezzo di assegnazione ad unico soggetto che ne garantisca l'unitarietà e la conservazione, escludendo pertanto frazionamenti dei terreni di pertinenza; non sono ammessi interventi per la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo, per non compromettere il verde esistente;*
- *Siano intraprese le opere finalizzate alla conservazione del bene e delle pertinenze con particolare riferimento a: rifacimento delle coperture, restauro conservativo delle facciate con particolare attenzione alle tracce di decorazione ancora visibili sugli spigoli dell'edificio; consolidamento statico del portico con volte a crociera, posto in prossimità dell'edificio e restauro conservativo del pozzo in marmo limitrofo al portico;*
- *Eventuali lavori nel sottosuolo siano preventivamente concordati con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, in quanto l'area presenta altro rischio archeologico.*

Si ricorda che l'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere sul bene alienato è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e successive modificazioni.

Tutte le eventuali variazioni di destinazione d'uso e catastali del suddetto immobile saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Si fa presente che lo stato di fatto degli impianti non e' conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Secondo lotto

Immobile denominato “Villa Poggi” sito in Savona, località Santuario, Via Monteprato 19:

L'immobile oggetto di alienazione è costituito da un complesso rustico, composto da due fabbricati ad uso abitativo ed agricolo e circostanti terreni.

DATI CATASTALI

I beni oggetto sono censiti catastalmente nel Comune di Savona come da schema sottoriportato:

<i>Savona foglio 30</i>	<i>mappale</i>	<i>consistenza</i>	<i>qualità</i>
<i>fabbricati</i>	<i>m. 200</i>	<i>Vani 7</i>	<i>Fabbricato1</i>

	<i>m. 151</i>	<i>Vani 4</i>	<i>Fabbricato2</i>
<i>terreni</i>	<i>m. 149</i>	<i>290</i>	<i>seminativo arborato</i>
	<i>m. 150</i>	<i>61.410</i>	<i>bosco alto</i>
	<i>m. 152</i>	<i>23.940</i>	<i>seminativo arborato</i>
	<i>m. 153</i>	<i>870</i>	<i>pascolo</i>
	<i>m. 158</i>	<i>880</i>	<i>prato</i>
	<i>m. 160</i>	<i>1.830</i>	<i>pascolo arborato</i>
	<i>m. 199</i>	<i>2.560</i>	<i>pascolo arborato</i>
Totale sup. terreni mq.		91.780	

CONSISTENZA

La consistenza del complesso si può così riassumere:

- fabbricato 1 adibito ad abitazione (mappale 200);
- fabbricato 2 adibito ad abitazione ed in parte ad uso agricolo (mappale 151);
- terreni di pertinenza delle abitazioni;
- terreno agricolo;
- terreno boschivo.

a) **FABBRICATO 1**

E' composto da un'unica unità immobiliare distribuita su due piani:

piano terra: locale uso cucina, locale di ingresso, n. 1 stanza, vano scale, un piccolo wc accessibile dall'esterno, posto nell'intercapedine a monte e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

piano primo: n. 3 stanze.

Precisazioni:

- il servizio igienico, con accesso dall'esterno, è dotato di vaso alla turca sprovvisto di acqua potabile;
- gli impianti tecnologici sono costituiti soltanto da impianto elettrico, ormai obsoleto e non conforme alle vigenti normative; l'impianto idrico è presente solamente nel vano cucina e non esiste un impianto gas;
- non è presente la rete fognaria.

Condizioni:

Le condizioni generali risultano complessivamente mediocri;

Ha murature portanti in discreto stato di conservazione, intonaci ammalorati, soffittature in parte pericolanti, serramenti da sostituire, impianti e servizi igienici da realizzare ex novo.

A.P.E. N. 4813, Prestazione Energetica Globale "G";

b) **FABBRICATO 2**

Trattasi di fabbricato su due piani, composto da:

piano terra: locale ad uso cantina con accesso dall'esterno lato sud – una cantina con accesso dal sottoscala, e due locali adibiti a pollaio;

piano primo (con accesso da scala esterna) n 3 stanze.

Non sono presenti servizi igienici ed impianti tecnologici.

Condizioni:

Risulta in elevato stato di degrado e necessitante di pesanti interventi di ristrutturazione, consolidamenti statici, creazione degli impianti, servizi ecc.

A.P.E. N. 4812, Prestazione Energetica Globale "G";

c) TERRENI DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

Le aree circostanti alle case, facenti parte della pertinenza dei fabbricati hanno in totale una superficie di circa mq. 111,00.

d) TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo, attualmente incolto ed in stato di semi abbandono, è costituito da:

- mappale 152, (seminativo arborato) in parte pianeggiante ed in parte sistemato a terrazze con la presenza di alberi di ulivo ed altri vari alberi da frutta;

- mappale 149, risulta classificato come seminativo arborato.

Complessivamente i terreni classificati a destinazione agricola risultano avere una superficie di mq. 24.230.

e) TERRENO BOSCHIVO, PRATO E PASCOLO

I terreni boschivi posti a monte delle abitazioni sono costituiti principalmente dal mappale 150, classificato come bosco ad alto fusto.

All'interno del mappale 150 è presente un fondo intercluso costituito dal mappale n. 145 di altrui proprietà.

La superficie complessiva dei terreni boschivi e destinati a prato e pascolo risulta di mq. 67.550.

DATI DIMENSIONALI E SUPERFICI DI CALCOLO

Si precisa che i dati sono stati desunti dalle planimetrie catastali con approssimazioni contenute nelle tolleranze d'uso ed al lordo delle murature (superficie commerciale)

A) FABBRICATO 1

A.1 ad uso abitazione mq. 126,69

B) FABBRICATO 2

B.1 ad uso abitazione mq. 60,68

B.2 locali ad uso agricolo mq. 104,31

Totale fabbricati: mq. 291,68

Si ritiene al proposito corretto unificare l'intera superficie edificata senza distinguere le diverse destinazioni residenziale ed uso agricolo, considerando così globalmente la destinazione prevalente.

C) TERRENI

C.1 Pertinenze dei fabbricati mq. 111,00

C.1 Seminativo mq 24.230,00

C.2 Bosco, prato e pascolo mq. 67.550,00

NOTE PARTICOLARI

L'approvvigionamento idrico, nel passato dipendente da una sorgente ora in disuso posta nei pressi del confine della proprietà lungo la via Monteprato, risulterà possibile a seguito della realizzazione dell'allaccio già predisposto all'acquedotto privato, gestito dagli utenti di Via Monteprato, passante interrato nei pressi del confine del mappale 152 e la strada, costituendo di fatto una servitù passiva.

Tutti gli impianti tecnologici presenti sono sprovvisti di certificazioni di conformità e necessitano obbligatoriamente, per un loro eventuale uso futuro, di un completo rifacimento.

I fabbricati ed i terreni non presentano i requisiti di interesse ex D.Lgs. n. 42/2004.

NUOVO PROGETTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE

Recentemente l'Azienda ha presentato presso il Comune di Savona un progetto definitivo per la nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale, chiedendone la valutazione preventiva ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L.R. 16 del 6.06.2008, e ricevendone con comunicazione prot. comunale n° 16013 del 5 Aprile 2013 una valutazione positiva preliminare sulla fattibilità dell'intervento, alle prescrizioni indicate in tale documento.

ULTERIORI NOTIZIE

Gli immobili risultano attualmente sfitti, ad eccezione di una porzione di terreno della superficie di mq 120 (circa) del mappale 150.

Tale superficie è concessa a titolo oneroso alla Rai Way S.p.a. per il mantenimento di un ripetitore radiotelevisivo esistente, nonché la possibilità di passaggio per l'accesso a tale area, alle condizioni tutte contenute nell'allegata copia della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 89 del 6.12.2005.

TUTTE LE EVENTUALI VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO E CATASTALI DEL SUDDETTO COMPLESSO IMMOBILIARE SARANNO A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Terzo lotto

Complesso immobiliare denominato “Villa Gavotta II” o altrimenti denominato “Villa della Vignetta” sito in Savona, località Legino, Via Vignetta, 4:

L'edificio, nella sua parte più antica costituito da una torre di avvistamento e da locali di deposito databili attorno al XVI secolo, la rimanente parte del fabbricato è invece di più recente costruzione ed ha una destinazione abitativa, i terreni non hanno accesso carrabile.

Dati catastali del complesso, censito come segue al NCEU:

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare – Foglio 67, mapp. 86, sub 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 794,05 euro.

A.P.E. N. 4803, Prestazione Energetica Globale “G”;

Unità immobiliare – Foglio 67, mapp. 86, sub 2 (gravato da vincolo sotto indicato), cat. C/2, Classe 4, consistenza 188 mq., rendita 388,38 euro.

A.P.E. N. 4804, Prestazione Energetica Globale “G”;

Catasto Terreni:

Foglio 67, mapp. 87 pascolo arborato cl. 2, sup. 880 mq., reddito dominicale 0,41 euro, reddito agrario 0,32 euro.

Foglio 67, mapp. 594 seminativo irriguo arborato, cl. 2, sup. 320 mq. deduz. B1, reddito dominicale 5,45 euro, reddito agrario 3,55 euro.

La porzione di immobile contraddistinta al Fg. 67, mapp. 86, sub 2 risulta gravata da vincolo imposto dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con decreto datato 17/05/2012, in quanto dichiarata di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Le restanti porzioni di immobili di cui al Fg. 67: mapp. 86, sub 1, mapp. 87, mapp. 594 non presentano i requisiti di interesse previsti dal D.Lgs. 42/2004.

Dimensione dell'immobile :

Le dimensioni riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali e pertanto suscettibili delle normali tolleranze d'uso.

La porzione di fabbricato contraddistinta al Fg. 67, mapp. 86 sub 1, è composta al piano terreno di tre locali di sgombero e di una stalla per una superficie utile di circa mq 94,50 e locali ad uso abitativo per un totale di superficie utile di circa mq 98,50. L'area esterna di corte esclusiva risulta di circa mq 47.

La porzione di fabbricato contraddistinta al Fg. 67, mapp 86 sub 2 è costituita da locali a destinazione magazzini e depositi ed ha un superficie utile di circa mq 206,00 con due aree di pertinenza esterne, indicate nella planimetria catastale come corte esclusiva della superficie complessiva di circa mq 132,00.

Il terreno antistante, identificato al Fg. 67, mapp 87, ha giacitura pianeggiante e superficie di mq 880,00, mentre il mapp 594 dello stesso Foglio ha superficie di mq. 320,00.

L'alienazione dell'immobile identificato al Foglio 67, mapp. 86, sub 2 in oggetto è vincolato alle seguenti prescrizioni:

- *E' ammessa la destinazione d'uso residenziale che non comporti tuttavia sostanziali modifiche alle caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio caratterizzanti l'immobile in argomento, anche in considerazione dell'inserimento di nuovi impianti tecnologici derivanti da tale destinazione d'uso;*
- *Sia intrapresa una indagine conoscitiva preliminare agli interventi di restauro conservativo finalizzati, come dichiarato dall'Ente alienante, alla deumidificazione delle murature, al risanamento e al consolidamento degli elementi lapidei della muratura al consolidamento degli intonaci originari, al consolidamento statico dell'intero complesso, al rifacimento delle coperture ed, infine, al recupero degli infissi originari;*
- *Considerato che il sedime dell'edificio presenta alto rischio archeologico in quanto è ubicato in uno degli antichi percorsi a croce che costituivano la rete dei tracciati viari nella conca di Legino e mantiene l'unico tratto di acciottolato stradale conservato nella zona che risale, con ragionevole certezza, all'epoca romana, si prescrive, in caso di interventi nel sottosuolo, di chiedere la preventiva autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni archeologici, al fine di programmare le opportune indagini archeologiche, come indicato nel D.D.R. del 17/05/2012.
Si ricorda che l'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere sul bene alienato è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e successive modificazioni.*

TUTTE LE EVENTUALI VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO E CATASTALI DEL SUDDETTO COMPLESSO IMMOBILIARE SARA' A CURA E SPESE DELL' AGGIUDICATARIO. ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI SPROVVISTI DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E NECESSITANO OBBLIGATORIAMENTE, PER UN LORO EVENTUALE USO FUTURO, DI UN COMPLETO RIFACIMENTO.

TUTTI I COMPLESSI IMMOBILIARI SONO ATTUALMENTE SFITTI.

2. di vendere a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano;
3. di stabilire che si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà presentato regolare offerta, tenuto pienamente conto della congruità della stessa, in base ad idonea valutazione da parte di tecnico incaricato dall'Azienda che dovrà redigere apposita valutazione estimativa giurata;

4. di stabilire altresì che l'aggiudicazione definitiva si perfezionerà una volta acquisite le prescritte approvazioni, ivi compresa l'autorizzazione della Regione Liguria, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Aziendale e dell'Art. 10, comma 5, del D.P.G.R. N. 6/Reg. del 18 marzo 2003 e s.m. ed i.;
5. di dare atto che le somme ricavate verranno utilizzate per interventi di miglioramento del patrimonio Aziendale;
6. di demandare al Direttore tutti gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO GIOVANNI DE FILIPPI

IL DIRETTORE

F.TO FRANCESCO CAZZATO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Direttore certifica che il presente atto é stato affisso all'Albo di questa Azienda il giorno 24 FEBBRAIO 2017 e per rimanervi quindici giorni consecutivi ai sensi di legge.

Savona, 24 FEBBRAIO 2017

IL DIRETTORE

F.TO FRANCESCO CAZZATO

NON SOGGETTA A CONTROLLO AI SENSI DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA.

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Savona, _____

Il Direttore
(Francesco Cazzato)

Parere sulla regolarità amministrativa:

POSITIVO

IL DIRETTORE

F.TO FRANCESCO CAZZATO

Parere sulla regolarità contabile:

POSITIVO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EC. FINANZIARIO
TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA

F.TO FRANCESCO CAZZATO

Parere sulla regolarità tecnica:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA
(Dott. Claudio Berruti)

Responsabile del procedimento

F.TO MONICA BRIANO

Estensore del provvedimento

F.TO DANIELA MERLONE