



A.S.P.

OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA

SAVONA

N. 11 del Registro delle deliberazioni

Seduta del 27/03/2017

OGGETTO: Alienazione mediante trattativa privata dell'immobile con terreno sito in Via Vignetta, civico 6, Savona, denominato "Villa Ratta".

L'anno duemiladiciassette addì ventisette del mese di marzo 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.

E' presente il Revisore Unico Dott.ssa Elena Sardo.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vista la seguente normativa:

- il vigente Regolamento Aziendale per la gestione del patrimonio immobiliare;
- 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);

Premesso:

- che con deliberazione n. 1 del 10 gennaio 2012, a seguito di due aste pubbliche andate deserte, al prezzo-base di € 496.000,00, è stata indetta la trattativa privata ad offerte segrete per l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Villa Ratta", sito in Via Vignetta, n. 6 int. 1 e 2, Savona, subordinando l'offerta più vantaggiosa alla valutazione di congruità effettuata da parte di tecnico all'uopo incaricato;
- che la sopra indicata trattativa non ha sortito effetti;
- che con successiva deliberazione n. 19 del 23 giugno 2015 è stato approvato l'Accordo e l'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 della sopra citata proprietà dell'Azienda, stabilendo un prezzo minimo di vendita di € 322.400,00;
- che l'Accordo e l'Incarico sono scaduti in data 16 settembre 2016 e nessuna offerta è pervenuta all'Azienda per l'immobile in questione;
- che conseguentemente con deliberazione n. 3 del 23 febbraio 2017 è stato ratificato un nuovo avviso per la trattativa privata diretta del bene immobile, stabilendo 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 dell'Azienda che dovrà redigere apposita valutazione estimativa giurata;
- che a seguito di tale avviso è regolarmente pervenuta un'unica offerta di € 300.000,00 e specificamente quella presentata (omissis...), come si evince dal verbale di apertura

dell'offerta, redatto in data 28 febbraio 2017 ed il suddetto offerente è stato dichiarato provvisoriamente aggiudicatario in attesa del parere di congruità di cui sopra;

Tutto ciò premesso preso atto del parere di congruità redatto da Tecnico incaricato dall'Azienda in data 27 marzo 2017, allegato sub A) al presente provvedimento, secondo il quale l'offerta sopra indicata è da ritenersi attualmente congrua, in base all'analisi comparativa del prezzo offerto rispetto a recenti transazioni avvenute nella zona, simili per tipologia, stato conservativo e pregio ubicazionale, tenuto peraltro conto delle precedenti gare senza esito e del fatto che l'immobile in questione necessita di importanti e generali lavori di ristrutturazione;

Ritenuto pertanto di accogliere l'offerta (omissis...) pari ad € 300.000,00, in quanto congrua e, per l'effetto, dichiararlo aggiudicatario dell'immobile in argomento;

Dato atto che il ricavato verrà impiegato per far fronte ad interventi di miglioramento del patrimonio dell'Azienda in particolare per finanziare interventi di manutenzione straordinaria dei seguenti appartamenti siti in Savona:

- *Via Verzellino, n.6/6; Via Falletti, n. 29 int. 15; Via Guidobono, n. 20 int. 7; Via Paleocapa, n. 13 int. 3; Via xx Settembre, n. 14 int. 4; Via Berlingieri, n. 1 int. 8; Via Cimarsa, n. 3 int. 4; Via Cimavalle, n. 4 int. 1; Via Cimavalle, n. 4 int. 2 e diverse unità immobiliari site nel fabbricato di intera proprietà in Corso Ricci, n. 24 / A.*

Con voti unanimi, resi nei modi di legge,

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa:

1. di prendere atto della congruità dell'offerta di acquisto di € 300.000,00 presentata (omissis...), giusto parere di congruità asseverato redatto da Tecnico incaricato dall'Azienda, di cui in allegato sub A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
2. di accogliere conseguentemente la suddetta offerta, di € 300.000,00 e per l'effetto, di aggiudicare la vendita del **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 è conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza.

3. di precisare che l'offerente ha accettato tutte le prescrizioni inserite nell'avviso di vendita a trattativa privata e che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di ogni sorta relative all'alienazione;
4. di dare atto che l'immobile potrà essere acquistato in via di prelazione da parte dei soggetti titolari del diritto stesso ai sensi delle vigenti leggi in materia e del Regolamento aziendale per la gestione del patrimonio immobiliare;
5. di autorizzare il Presidente o chi per esso a stipulare il contratto di vendita, previo espletamento di tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti leggi, con il mandato di rinunciare all'iscrizione delle ipoteche legali che possano spettare all'A.S.P. Opere Sociali, anche in ordine al reimpiego da parte dell'Azienda delle somme ricavate dalla vendita, con conseguente esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;
6. di dare atto che la somma ricavata pari ad € 300.000,00 verrà destinata al miglioramento del patrimonio dell'Azienda per finanziare interventi di manutenzione straordinaria dei seguenti appartamenti siti in Savona: *Via Verzellino, n.6/6; Via Falletti, n. 29 int. 15; Via Guidobono, n. 20 int. 7; Via Paleocapa, n. 13 int. 3; Via Venti Settembre, n. 14 int. 4; Via Berlingieri, n. 1 int. 8; Via Cimarosa, n. 3 int. 4; Via Cimavalle, n. 4 int. 1; Via Cimavalle, n. 4 int. 2 e diverse unità immobiliari site nel fabbricato di intera proprietà in Corso Ricci, n. 24 / A.*
7. di demandare al Direttore tutti gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente atto;
8. di trasmettere il presente provvedimento alla Regione, al fine della preventiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 10, comma 5, del Regolamento regionale 18 marzo 2003, n. 6 e s.m. ed i.

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 14 APRILE 2017 e per rimanervi quindici giorni consecutivi ai sensi di legge.

Savona, 14 APRILE 2017

IL DIRETTORE

F.TO FRANCESCO CAZZATO

**Trasmessa alla Regione Liguria con protocollo n. _____ del _____
ed approvata con Deliberazione Giunta Regionale n. _____ del _____**

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:

POSITIVO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA

F.TO CLAUDIO BERRUTI

Responsabile del procedimento

Estensore del provvedimento

F.TO MONICA BRIANO
