

AVVISO D'ASTA PUBBLICA ID. IMMOBILI 3

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione: Città Metropolitana di Genova	Codice Fiscale: 80007350103
Indirizzo: Piazzale G. Mazzini 2	Partita IVA: 00949170104
Località/Città: Genova	Telefono centralino: +39 010 54991
C.A.P. 16122	Indirizzo pec: pec@cert.cittametropolitana.genova.it
Stato: Italia	Indirizzo web (URL): http://www.cittametropolitana.genova.it

2. OGGETTO

Asta pubblica per la vendita dell'immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante (GE), via Aurelia, civ. 65.

3. METODO DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica ad offerte segrete in aumento (sono ammesse solo offerte in aumento), da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1 lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

E' previsto il sopralluogo obbligatorio dell'immobile, con rilascio di apposito verbale, redatto dal Servizio Patrimonio, che dovrà essere allegato all'offerta.

4. PREZZO A BASE D'ASTA

€. 574.000,00= (Euro cinquecentosettantaquattromila/00).

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un complesso immobiliare "ex casa cantoniera" sito nel Comune di Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, posta all'imbocco della strada del "Bracco" (S.S.1 Aurelia), antico collegamento viario fra Sestri Levante e La Spezia.

Gli immobili che compongono il complesso si trovano sul margine superiore dell'abitato, in aderenza alla strada statale, in prossimità di un'area adibita a parcheggio pubblico.

Il complesso è costituito da:

- a) Un *immobile principale* originariamente adibito a "Casa Cantoniera" ora adibito, insieme all'intero complesso in trattazione, a struttura turistico ricettiva denominata "Locanda del Borgo"; tale immobile è distribuito su tre piani: terreno, primo e sottotetto.
- b) Un *corpo secondario indipendente*, ubicato sul retro dell'immobile principale in posizione rialzata, raggiungibile mediante una piccola rampa pedonale. L'edificio si sviluppa su un unico piano, ed è dotato di un piccolo ingresso attraverso il quale si accede a due camere da letto matrimoniali indipendenti.
- c) Un *piccolo locale seminterrato destinato a magazzino* con annesso servizio igienico ed antibagno.
- d) *Appezamento di terreno* di superficie pari a mq 3.460 all'interno del quale sono ubicati gli immobili sopra descritti e sul quale, nella porzione sud, (500 mq ca.) è stata realizzata una strada carrabile di accesso agli edifici, un piccolo piazzale nel quale sono stati ricavati n° 8 posti auto scoperti ed alcuni giardini.

Dati catastali	<p>L'immobile, denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65, è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:</p> <p>- Immobile – NCEU:</p> <p>Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE)</p> <p>Particella 380 - Sub 4 - Zona cens. 2 categoria D/2</p> <p>Rendita euro € 5.310,00;</p>
----------------	---

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione Estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate, agli elaborati grafici e alla Documentazione Fotografica, pubblicati sul sito della Stazione Unica Appaltante unitamente al presente avviso.

6. STATO GIURIDICO E VINCOLI

L'Amministrazione Provinciale di Genova, a seguito del D.Lgs. 112/98 del 31.03.2001, è subentrata ad ANAS nella gestione e nella funzione di alcune strade presenti sul territorio di competenza, tra le quali la SS 1 "Aurelia" e tutte le pertinenze legate a questa.

Tra queste risulta l'ex casa cantoniera di loc. Trigoso che sorge all'inizio del tratto che porta al Passo del Bracco, in una zona nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano principale.

Verificato il possibile interesse all'acquisto del bene, il Servizio Patrimonio si è attivato al fine di verificare la possibilità di giungere alla alienazione del complesso immobiliare, trasferendolo nel Patrimonio Disponibile dell'Ente.

Pertanto il cespite venne incluso già nel Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio preventivo dell'Amministrazione Metropolitana, approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitan n. 125 del 22/11/2018.

All'espletamento di una prima procedura di alienazione ad evidenza pubblica, per un valore posto a base d'asta pari a €. 630.000,00, si dovette registrare l'esito negativo di tale procedura, poiché l'asta andò deserta.

Il cespite è attualmente inserito alla scheda n. 56 del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Anno 2021" della Città Metropolitana di Genova approvato, quale allegato del Documento Unico di Programmazione, con deliberazione n. 4 del 20/01/2021 del Consiglio Metropolitan e a seguito della determinazione del Sindaco Metropolitan n. 83/2020, quale bene incluso nel patrimonio disponibile dell'Ente e destinato all'alienazione.

Il complesso immobiliare non è sottoposto al vincolo dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., come da comunicazione prot.3679 del 03/09/2019 da parte del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela beni culturali.

L'immobile è attualmente locato con contratto di locazione alberghiera sottoscritto ai sensi della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, in data 18/11/2013 e Registrato al n. 17036 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1 il 21/11/2013 tra Provincia di Genova (ora Città Metropolitana di Genova) e l'Altra Liguria di Buono & Massucco snc.

Il canone iniziale di locazione era previsto in euro 28.306,00 e in ragione di successivi aggiornamenti Istat ammonta ad oggi a euro 28.991,04.

In data 19/02/2018 con lettera raccomandata a/r prot. n. 9217 è stata comunicata al conduttore la disdetta del contratto sopra riportato, la cui scadenza è fissata al 31/12/2023. Alla cessazione del rapporto, al conduttore sarà dovuto l'avviamento ai sensi della Legge n.392 del 27 luglio 1978.

All'attuale conduttore in fase di gara pubblica è riconosciuta la prelazione di cui all'art. 38 della Legge 392/78. A conclusione dell'iter dell'asta pubblica, la Città Metropolitana comunicherà l'esito della procedura al conduttore, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

7. CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile di cui al presente avviso è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, con le relative accessioni e pertinenze, così come è posseduto dalla Città Metropolitana di Genova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, anche se non indicate nella perizia estimativa redatta dal Servizio Patrimonio della Città Metropolitana di Genova, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non si darà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il ventesimo stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

La Città Metropolitana di Genova dichiara che l'immobile non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, fatti salvi quelli trascritti al punto 6 del presente avviso, oneri ed atti d'obbligo di qualsivoglia natura, privilegi anche fiscali e passività in genere, fatto salvo quanto descritto in precedenza.

In relazione all'immobile è in fase di redazione l'attestazione di prestazione energetica (APE).

In relazione al D.M. 37/2008 la Città Metropolitana di Genova dichiara di non prestare alcuna garanzia in ordine alla conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti a servizio dell'immobile oggetto di vendita. In sede di atto di compravendita, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo e dovrà dichiarare di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità di detti impianti alla vigente normativa.

Nell'immobile sono presenti alcune lievi difformità edili che saranno regolarizzate a cura e carico dell'attuale conduttore entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Eventuali ritardi non saranno pertanto imputabili alla Città Metropolitana di Genova.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

8. CAUZIONE

€. 28.700,00= (ventottomilasettecento/00) pari al 5% dell'importo a base d'asta, ai sensi del Regolamento della Città metropolitana di Genova per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

La cauzione dovrà essere costituita con le modalità previste dalle Norme di partecipazione.

9. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per la presentazione dell'offerta dovranno essere rigorosamente seguite le indicazioni riportate nelle Norme di partecipazione e nei relativi allegati, costituiti da:

- a) Allegato A - modello domanda di ammissione;
- b) Allegato B - modello di offerta;
- c) Allegato C - modello per verbale di sopralluogo;

L'offerta e la relativa documentazione dovranno pervenire in un unico plico, come indicato nelle Norme di partecipazione, a:

Denominazione: Città Metropolitana di Genova	Ufficio Protocollo
Indirizzo: Piazzale G. Mazzini 2	C.A.P.: 16122
Località/Città: Genova	Stato: Italia

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato entro e non oltre:

ORE 12:00 DEL GIORNO 28 LUGLIO 2021

Sul plico devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e la seguente dicitura:

✂ ----- ✂

Asta Pubblica. "ID. IMMOBILI 3 - Vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65.

✂ ----- ✂

Gli offerenti avranno facoltà di ritirare la propria offerta, con o senza presentazione di una nuova, fino al momento della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

La seduta pubblica di apertura delle offerte si svolgerà presso la sede della Città Metropolitana in Genova, Piazzale Mazzini 2, il giorno **29 LUGLIO 2021** a partire dalle ore 10,00.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il prezzo di vendita dovrà essere versato dall'acquirente in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, che dovrà stipularsi entro i 90 giorni successivi allo svolgimento dell'asta.

In caso di rifiuto alla stipula del contratto ovvero nel caso in cui lo stesso non venga sottoscritto nei termini sopra indicati per fatto imputabile all'aggiudicatario, la Città Metropolitana di Genova potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario ed incamerare il deposito cauzionale, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente, con conseguente aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, se del caso, lo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono dalla data di sottoscrizione della stessa. Conseguentemente l'immobile verrà consegnato all'acquirente nella medesima data.

Il contratto sarà stipulato nella forma di atto pubblico notarile.

Le spese di pubblicità dell'asta (nonché tutte le spese contrattuali, ivi comprese pratiche catastali eventualmente necessarie, sono a carico dell'aggiudicatario acquirente, cui compete la scelta del Notaio per la redazione dell'atto di compravendita.

11. SOPRALLUOGO ASSISTITO

Il sopralluogo assistito è obbligatorio e potrà essere effettuato, previa prenotazione telefonica ai riferimenti indicati alla voce INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO, in presenza del Responsabile Unico del Procedimento, o di un suo delegato, che rilascerà apposita attestazione da includere nella documentazione di gara, come indicato nelle Norme di partecipazione.

È prevista la possibilità di effettuare il suddetto sopralluogo a partire dal 28 GIUGNO 2021 sino al 26 LUGLIO 2021.

Si ricorda che il concorrente deve presentarsi al sopralluogo munito di copia di un documento di identità, che verrà allegata al verbale di sopralluogo che dovrà essere controfirmato per complessiva presa visione dello stato di fatto dell'immobile.

12. INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO

Denominazione: Città Metropolitana di Genova Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico Piazzale G. Mazzini 2 16122 Genova	Ufficio Patrimonio Immobiliare Telefono n. +39 010 5499 423 – 559 – 448 – 305 Telefax n. +39 010 5499 443 patrimonio@cittametropolitana.genova.it pec@cert.cittametropolitana.genova.it
---	---

Al fine di garantire la massima trasparenza e la parità di trattamento, nonché per assicurare la piena tracciabilità delle comunicazioni, le richieste di chiarimenti devono essere formulate in forma scritta e in lingua italiana.

Le richieste dovranno pervenire almeno sette giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, esclusivamente tramite i canali sopra indicati.

Le risposte alle richieste, unitamente alle richieste medesime trasformate in forma anonima, saranno pubblicate come "CHIARIMENTI" nella pagina dedicata alla procedura sul sito <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive> almeno cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte soltanto se presentate in tempo utile. Salvo casi particolari, non saranno pertanto inviate risposte dirette ai richiedenti.

Le risposte alle richieste di chiarimenti costituiscono interpretazioni del testo dell'avviso d'asta, nonché dei documenti ulteriori allegati alla procedura, al fine di renderne chiaro e comprensibile il significato o la ratio.

13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento	Dott.ssa Camilla Bagon
-------------------------------	------------------------

Tutta la documentazione indispensabile per la partecipazione alla procedura, nonché tutti gli atti integranti il presente avviso sono reperibili e scaricabili al seguente link: <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive>.

Genova, 23 luglio 2021

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO PATRIMONIO
(Dott. Francesco Scriva)