



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance
Servizio Edilizia e patrimonio

Atto N. 893/2024

Oggetto: ID. IMMOBILI 17 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA TOTALE O PARZIALE ALIENAZIONE E/O LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA SITI IN GENOVA, MURA DI S. CHIARA 3 E 7R.

In data 09/04/2024 il dirigente FRANCESCO SCRIVA, nella sua qualità di responsabile, adotta il seguente Atto dirigenziale;

Vista la Legge 7 aprile 2014 n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

Richiamato lo Statuto della Città Metropolitana di Genova;

Visto l'art. 107, commi 1, 2 e 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Visto il Bilancio di previsione 2024 - 2026 approvato in via definitiva dal Consiglio Metropolitanano con la propria Deliberazione n. 34 del 15 dicembre 2023;

Visto il Decreto del Sindaco metropolitano n. 11 dell'8 febbraio 2024 con cui sono stati approvati il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) e relativi allegati, il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 e il Gender Equality Plan 2024-2026;

Visti:

- Il "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare della Città Metropolitana di Genova", approvato con Delibera del Consiglio Metropolitanano n. 13 del 05/05/2021;
- Il "Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'Ente o nella Gestione dell'Ente", approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 22 del 26/6/2001, aggiornato con Delibere del Consiglio Provinciale n. 3 del 4/2/2004 e del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Provinciale n. 35 del 27/11/2013;

Visto altresì l'articolo 58 - "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*" - del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008, n. 133;

Premesso che:

- Città Metropolitana di Genova è proprietaria di quattro unità immobiliari site nel Comune di Genova e facenti parte del fabbricato, a destinazione residenziale, denominato "Palazzo Custo" e contraddistinto con il civico 3 di Mura di S. Chiara; tre unità immobiliari, a destinazione ufficio, sono collocate al piano terra e una, a destinazione autorimessa, è collocata al piano secondo sotto-strada con accesso carrabile dal civico 7r di Mura di S. Chiara;



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance

Servizio Edilizia e patrimonio

- Le predette unità immobiliari, situate in Comune di Genova in una splendida posizione dominante la Foce, in prossimità dell'Ospedale Galliera di Genova, della centralissima via XX Settembre e del Centro Storico della città, sono catastalmente identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio come segue:

Piano T	Interno A	640 mq	Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 109 Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 108
Piano T	Interno B	623 mq	Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 107
Per una superficie totale pari a		1.263 mq	
Piano S2	Autorimessa	219 mq	Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 84
Superficie complessiva (compresa autorimessa) pari a		1.482 mq	

- l'immobile denominato "Palazzo Custo" è soggetto a vincolo della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia e dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.lgs. 42/2004 con Decreto del 03/03/2008, come da comunicazione Prot. 00870 del 21/03/2008 da parte della competente Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Liguria;

Considerato che le unità immobiliari, come sopra identificate:

- sono state, in passato, oggetto di contratti di concessione, attualmente scaduti e sono, pertanto, recentemente ritornate nella disponibilità dell'Ente;
- sono state pertanto inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2024, approvato, quale allegato del Documento Unico di Programmazione, con deliberazione n. 34 del 15/12/2023 del Consiglio Metropolitan (nn. 7-8, patrimonio disponibile) e a seguito della Determinazione del Sindaco Metropolitan n. 80/2023;

Ritenuto pertanto opportuno, in attuazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui sopra, valutare di sondare il mercato sia per l'alienazione che per la locazione dell'immobile in oggetto;

Preso atto che a tal fine si sono acquisite le stime relative come di seguito indicato:

- Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini dell'alienazione redatta da Agenzia delle Entrate;
- Perizia estimativa del canone di locazione dell'immobile redatta dall'operatore economico incaricato Geoide Studio Tecnico Associato;



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance
Servizio Edilizia e patrimonio

Precisato che:

- Con provvedimento rep. n. 6/2022 del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Liguria, è stata disposta Autorizzazione alla Alienazione ex art. 55 del D.lgs. 42/2004;
- ai sensi del sopra richiamato articolo, le prescrizioni e condizioni contenute nella predetta autorizzazione dovranno essere riportate nel/negli atto/i di compravendita e in caso di mancata accettazione delle stesse da parte dell'aggiudicatario, verrà revocata l'aggiudicazione senza nessun diritto a rimborsi o indennizzi a suo favore.

Precisato inoltre che, ai sensi dell'art. 60 e segg. del D.lgs. 42/2004 citato, il/i trasferimento/i della proprietà dell'immobile in questione, a seguito del perfezionamento del contratto, sarà sottoposto alla condizione sospensiva rappresentata dalla facoltà di acquisto in via di prelazione del bene alienato, riservata agli Enti competenti (Ministero dei Beni Culturali, Regione e gli altri enti pubblici territoriali interessati), da esercitare entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione;

Valutato pertanto di procedere, mediante procedura d'asta pubblica ad offerte segrete in aumento, ai sensi degli articoli 73, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827:

- all'alienazione totale o parziale,
- alla locazione totale o parziale;

alle condizioni e ai prezzi a base d'asta stabiliti dall'allegato avviso di asta pubblica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e i cui contenuti essenziali sono riportati di seguito:

• Descrizione Lotti

			<i>mq</i>	<i>Identificazione catastale</i>
Lotto 1	Piano T	Interno A	640 mq	Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 109 Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 108
Lotto 2	Piano T	Interno B	623 mq	Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 107
Per una superficie totale pari a			1.263 mq	
Ciascun Lotto comprende quota parte dell'unità immobiliare ad uso autorimessa (cat. C/6) (inclusi spazio di manovra e servizi igienici), avente accesso dal civico 7r (accesso carrabile) di Mura di Santa Chiara, identificata catastalmente come segue: Sez. GEA, Fg. 98, Part. 202, Sub. 84, 219 mq (piano S2, int. 28). L'unità autorimessa, in caso di aggiudicazione a più offerenti, seppur indivisa, sarà ripartita proporzionalmente sulla base dei millesimi calcolati, come meglio esplicitato nell'Allegato "Elaborato illustrativo".				
Superficie complessiva (compresa autorimessa) pari a			1.482 mq	



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance
Servizio Edilizia e patrimonio

Fanno altresì parte del complesso condominiale posti auto utilizzabili dai condòmini liberamente e, allo stato, non oggetto di assegnazione esclusiva né di sistemi di turnazione. In particolare con verbale di assemblea ordinaria in data 22/12/2020 è stato stabilito che ogni unità immobiliare ha diritto ad un pass con il quale accedere all'area di parcheggio.

- **Importi a base d'asta**

ALIENAZIONE			
Prezzo insieme complessivo dei lotti (inclusa autorimessa):		Euro	2.901.000,00
Prezzo singoli lotti:			
Lotto 1	Interno A comprensivo di quota indivisa autorimessa pari a 570 millesimi, come da Allegato Elaborato Illustrativo	Euro	1.601.720,00
Lotto 2	Interno B comprensivo di quota indivisa autorimessa pari a 430 millesimi, come da Allegato Elaborato Illustrativo	Euro	1.299.280,00
LOCAZIONE			
Canone annuo insieme complessivo dei lotti (inclusa autorimessa):		Euro	171.000,00
Canone singoli lotti:			
Lotto 1	Interno A comprensivo di quota indivisa autorimessa pari a 570 millesimi, come da Allegato Elaborato Illustrativo	Euro	113.100,00
Lotto 2	Interno B comprensivo di quota indivisa autorimessa pari a 430 millesimi, come da Allegato Elaborato Illustrativo	Euro	102.900,00

- **Svolgimento dell'asta**

L'asta verrà aggiudicata con il sistema delle offerte segrete 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.

Criteria di aggiudicazione:

- L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.
- In caso di presentazione di più offerte sull'intero immobile o sui singoli lotti verranno prioritariamente aggiudicate quelle relative all'alienazione.*
- L'asta sarà aggiudicata sulla base del criterio del **maggior vantaggio economico** per l'Ente, *calcolato sulla differenza tra l'importo offerto e l'importo a base d'asta*, ad esito di combinazione delle offerte tra loro compatibili.
- Con riferimento alla locazione, a parità di offerte, verranno prioritariamente aggiudicate quelle di tipologia non abitativa*, in ragione della maggior durata contrattuale prevista per norma.
- In caso di più offerte di pari importo, si procederà secondo quanto disposto dalle modalità di cui all'allegato Norme di Partecipazione.



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance

Servizio Edilizia e patrimonio

Visti i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione:

- All. 1 - Avviso d'asta
- All. 2 - Elaborato illustrativo
- All. 3 - Norme di partecipazione
- All. 4 - Modelli per partecipazione all'asta:
 - Allegato A - Modello per domanda di ammissione
 - Allegato B1 - Modello Offerta Alienazione
 - Allegato B2 – Modello Offerta Locazione;
 - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo

Ritenuto pertanto di procedere - in ossequio al principio di imparzialità e trasparenza, alla pubblicità dell'asta e al fine di favorire la maggiore evidenza possibile - mediante la pubblicazione dell'Avviso:

- sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova;
- sull'Albo on-line del Comune di Genova;
- sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova - Sezione Immobili;
- per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria: <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>;
- per estratto sui siti specializzati sul mercato immobiliare, in particolare su: <https://www.immobiliare.it/>;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Arch. Maria Giovanna Lonati, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto, il dirigente attesta altresì la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile di procedimento ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento diventa efficace con l'apposizione del visto attestante la copertura finanziaria espresso ai sensi dell'articolo 147 bis del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 come da allegato;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto il dirigente attesta, in attuazione del piano anticorruzione della Città Metropolitana di Genova, e ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, rispetto al presente procedimento;

Preso atto che non sono stati segnalati casi di conflitto d'interessi, anche potenziale, che comportino l'obbligo di astensione da parte dei dipendenti, del responsabile dell'istruttoria e dei dirigenti che partecipano alla presente procedura, ai sensi dell'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241;



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance

Servizio Edilizia e patrimonio

Dato atto che nel presente procedimento si è operato nel rispetto della normativa sulla Privacy, con particolare riferimento ai principi di necessità, di pertinenza e non eccedenza;

per le motivazioni in premessa specificate,

DISPONE

- 1) di **indire asta pubblica, per la totale o parziale alienazione e/o locazione di beni immobili di proprietà di Città Metropolitana di Genova siti in Genova, Mura di S. Chiara 3 e 7r** alle condizioni meglio specificate nei documenti allegati al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale, nel dettaglio:
 - All. 1 - Avviso d'asta
 - All. 2 - Elaborato illustrativo
 - All. 3 - Norme di partecipazione
 - All. 4 - Modelli per partecipazione all'asta:
 - Allegato A - Modello per domanda di ammissione
 - Allegato B1 – Modello Offerta Alienazione
 - Allegato B2 – Modello Offerta Locazione
 - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo
- 2) di dare atto che i documenti di cui sopra, ancorchè allegati alla presente determinazione dirigenziale, non sono oggetto di pubblicazione ma saranno resi disponibili ed accessibili contestualmente alla pubblicità della procedura di cui ai punti successivi;
- 3) di adottare, per l'espletamento dell'asta, il metodo di aggiudicazione di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 (presentazione di offerte segrete da confrontarsi con i valori indicati nell'avviso di asta);
- 4) di approvare, ai sensi dell'art. 6 c. 2 del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare della Città Metropolitana di Genova sopra richiamato:
 - la Relazione estimativa predisposta Agenzia delle Entrate, agli atti della pratica, approvando i valori ivi individuati e meglio specificati nell'allegato avviso d'asta quale prezzo da porre a base d'asta;
 - la Perizia di stima asseverata predisposta dall'operatore economico Geoide Studio Tecnico Associato, agli atti della pratica, approvando i valori ivi individuati e meglio specificati nell'allegato avviso d'asta quale canone di locazione annuo da porre a base d'asta;
- 5) che la pubblicità della procedura venga effettuata nei modi e nei termini di cui in premessa e precisamente mediante la pubblicazione dell'avviso:
 - sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova;
 - sull'Albo on-line del Comune di Genova;
 - sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova - Sezione Immobili;



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Scuole e Governance

Servizio Edilizia e patrimonio

- per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria:
<https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>;
- per estratto sui siti specializzati sul mercato immobiliare, in particolare su:
<https://www.immobiliare.it/>;

6) di procedere con gli adempimenti discendenti dal presente provvedimento.

Modalità e termini per l'impugnazione

La presente Determinazione Dirigenziale può essere impugnata al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio on-line (ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. 104/2010) oppure con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla predetta (ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 1199/1971).

**Sottoscritta dal Dirigente
(FRANCESCO SCRIVA)
con firma digitale**