

FAQ

Quesito:

L'avviso d'asta recita testualmente: "L'immobile non risulta censito né a Catasto Terreni, dove peraltro occorre effettuare il frazionamento delle particelle interessate, né a quello Urbano".

Tale affermazione ingenera non poche perplessità in capo ad un eventuale concorrente in quanto – a parere di chi legge – non è possibile individuare catastalmente il complesso immobiliare oggetto di vendita e, conseguentemente, effettuare le verifiche necessarie sia a livello catastale che ipotecario ma, ciò che più preoccupa è il fatto che, qualora il complesso immobiliare di cui si discute – proprio per non avere una propria identità – si trovasse ricompreso in una più ampia particella colpita da pregiudizi (ipoteche, pignoramenti, ecc.), per assurdo, anche il complesso immobiliare offerto in vendita ne subirebbe le negative conseguenze, trattandosi di bene indiviso.

Tutto ciò premesso, considerata tale situazione di fatto, l'esponente chiede formalmente al Comune di Genova come intende garantire e/o manlevare e/o tenere indenne l'aggiudicatario nella denegata ipotesi in cui dovesse essere accertata l'esistenza di pregiudizi sul complesso immobiliare offerto in vendita.

Ma non è tutto: poiché l'aggiudicatario si farebbe carico anche di eventuali servitù e pesi che ovviamente allo stato non è possibile verificare se effettivamente esistano e, se sì, di che natura siano, l'amministrazione comunale come intende tutelare e garantire l'aggiudicatario?

Trattandosi di immobile di civica proprietà, il Comune di Genova garantisce che non sussistono né pregiudizi (quali ipoteche o pignoramenti etc.) né servitù o altri pesi.

Si informa peraltro che a breve verrà indetta sul MEPA di Consip procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento di un servizio di regolarizzazione catastale di alcuni immobili di civica proprietà, tra cui quello di cui all'oggetto.

Quesito:

Al punto 6 di pagina 7 dell'avviso d'asta si fa genericamente riferimento a "tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa".

Posto che come riferito al punto "situazione catastale" il complesso immobiliare non risulta neppure censito a Catasto e pertanto ci saranno pacificamente le spese di accatastamento oltrechè di frazionamento, è possibile avere dal Comune di Genova il dettaglio dei tempi e dei costi necessari per gli adempimenti catastali?

Cosa s'intende per "spese di contratto"?

Le "spese di contratto" comprendono o sono solamente le spese necessarie per l'accatastamento ed il frazionamento del complesso immobiliare?

Sempre nello stesso articolo di parla anche di "spese d'asta, comprese quelle di stampa, affissione....", è possibile conoscere ed avere una quantificazione delle predette voci di spesa?

Quanto alle spese necessarie per l'accatastamento si rinvia alla risposta di cui sopra.

Quanto alle altre spese di contratto esse corrispondono alle spese di pubblicità: € 2.353,61.

Sono altresì a carico dell'acquirente le spese di rogito per il contratto di compravendita.

Quesito:

Poiché pare – e di questo si chiede conferma all'amministrazione comunale – che non vi siano oneri di urbanizzazione aggiuntivi, qualora la struttura realizzanda mantenga la volumetria attuale, è possibile conoscere precisamente a quanto ammonta nella sua complessità? Al fine di predisporre un progetto di massima della struttura realizzanda, è necessario conoscere specificatamente i limiti di volumetria entro i quali non vi sono oneri aggiuntivi.

Attualmente il compendio è inserito nel “Sistema dei servizi Pubblici SIS –S” del PUC come Servizio di Istruzione Esistente. Come indicato nell’avviso, l’eventuale acquirente potrà richiedere, nei termini previsti dall’art. 43 della L.R. 6 giugno 2008 n. 16, l’aggiornamento del servizio. In tale caso gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, ma per i servizi convenzionati sono previste riduzioni come stabilite nella Tabella individuazione tariffa di riferimento approvata con DD. N.118.22.0_24 del 24.11.2017 - DD. N. 118.22.0_2 del 6.02.2018 applicabili per pratiche dall'1.1.2018 e aggiornata annualmente. La tabella è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Genova al seguente link: <http://www.comune.genova.it/content/tabella-oneri-anno-2018>
Si precisa infine che la volumetria non influisce sul quantum degli oneri di urbanizzazione.

Quesito:

Per quanto concerne la fideiussione richiesta, l'amministrazione comunale mette a disposizione un testo tipo oppure ciascuno può presentare una propria fideiussione senza formule sacramentali, semplicemente con la rinuncia al beneficio delle preventiva escussione?

Per la fideiussione non vi è un testo tipo. Le caratteristiche che la cauzione deve necessariamente avere sono espressamente indicate nell’avviso nel paragrafo “Offerte e svolgimento dell’asta” (in fondo a pag. 4 ed all’inizio di pag. 5)

Quesito:

Il prezzo a base d'asta deve intendersi al netto degli oneri fiscali. Quali sarebbero? A quali oneri fiscali fa riferimento l'amministrazione comunale?

Il prezzo a base d’asta è al netto degli oneri fiscali. Gli oneri fiscali cui si fa riferimento sono quelli previsti ai sensi di legge: l’imposta ipotecaria, l’imposta catastale, imposta di registro/IVA.

Quesito:

Alla voce “pagamento del prezzo”, cosa s'intende per “data di esecutività della determinazione dirigenziale di presa d'atto dell'aggiudicazione definitiva”?

E' possibile individuare il giorno da cui fare decorrere i venti giorni indicati a bando?

Quali sono i criteri che adotterà il Comune di Genova per stabilire quando si dovrà procedere con la stipula dell'atto di compravendita?

Quali sono i tempi di convocazione del competente Settore Lavori nell'ambito della Stazione Unica Appaltante?

E' possibile prevedere un tempo minimo e/o un tempo limite?

Si provvederà alla determinazione di presa d’atto dell’aggiudicazione definitiva all’esito dei controlli di legge sulle dichiarazioni sostitutive di certificazione rese dall’aggiudicatario. Non è possibile individuare preventivamente il giorno da cui far decorrere i 20 giorni per il versamento della caparra. La data della convocazione è stabilita dal Settore Lavori della Stazione Unica Appaltante e non è possibile prevedere un tempo minimo e/o un tempo limite.

Quesito:

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria?

Nel caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile a parità di volume come definito all'art. 3 comma 1 lettera D del D.P.R. 380/01, senza modifica della categoria urbanistica e con convenzione a tempo indeterminato di cui all'art. 12 punto 1.1 del PUC vigente.

Attualmente il compendio è inserito nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S del PUC come Servizio di Istruzione Esistente.

Come indicato nell'avviso, l'eventuale acquirente potrà richiedere, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. 6 giugno 2008 n. 16, l'aggiornamento del servizio.

In tale caso gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, ma per i servizi convenzionati sono previste riduzioni come stabilite nella Tabella individuazione tariffa di riferimento approvata con DD n. 118.22.0.-24 del 24/11/2017 - DD n. 118.22.0.-2 del 06/02/2018 applicabile per pratiche dall'01/01/2018 e aggiornata annualmente. La tabella è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Genova al seguente link: <http://www.comune.genova.it/content/tabella-oneri-anno-2018>.