



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN GENOVA, VIA DEL COMMERCIO N. 120

AVVISO

In esecuzione della determinazione dirigenziale di cui sopra, il Comune di Genova, proprietario del compendio immobiliare sito in Genova Via del Commercio n. 120, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa

RENDE NOTO CHE

è indetta una **gara pubblica per la vendita** del compendio immobiliare sito in Genova Via del Commercio n. 120

Destinazione: la deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre 2023 ha approvato il piano delle alienazioni ai sensi dell'art. 58 comm. 1 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008, tra gli immobili inseriti nel citato piano di vendita è compreso il compendio immobiliare sito in Genova Via del Commercio n. 120;

Dati catastali: il bene è censito al Catasto Terreni, Sez. 9, Fg. 5, particella 156 e a Catasto Fabbricati, sez. NER, Fg. 5, particella 156, Cat. C/2 superficie catastale mq 441, rendita catastale euro 2.954,81.

L'intera area copre una superficie pari a 870 mq.

Assetto urbanistico: ambito di riqualificazione urbanistica produttivo – urbano AR-PU

ART. 1 – DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto del presente bando è il complesso ubicato in Via del Commercio civ. 120, sulla sponda destra del Torrente Nervi subito dopo il Cimitero Nuovo (Nervi 3), collegato tramite ponticello alla strada pubblica che corre sulla sponda sinistra.

Il bene è formato da manufatti regolarmente esistenti, in quanto realizzati prima del 18.08.1942, quali il fabbricato 4 e porzione originale del fabbricato 6 e volumi realizzati abusivamente.

Con provvedimento n. 34896 del 3 dicembre 2020 è stato rilasciato titolo edilizio in sanatoria, ai sensi del Capo IV della Legge n. 47/1985, per il mantenimento delle seguenti opere: fabbricato in pilastri in c.a. tamponato con blocchetti in calcestruzzo, avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3); porzione di manufatto in struttura di c.a. tamponamenti in blocchetti di calcestruzzo e copertura in lamiera zincata (denominato fabbricato 2) come meglio specificati nell'allegata planimetria (All. C). Per entrambi è possibile l'ampliamento in misura massima del 10% come meglio specificato nel parere urbanistico che si allega al presente bando (All. D).

Nell'ambito dell'inquadramento urbanistico di cui sopra le principali funzioni ammesse sono indicate nel parere urbanistico di cui sopra

L'area rientra tra quelle tutelate per la legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004 ed è altresì compresa tra quelle dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 comm.1, let. C) del sopracitato decreto, in quanto compresa all'interno del Piano Territoriale Paesistico Nervi-San Ilario.

Il complesso ricade nella zona di rispetto dei cimiteri denominati Nervi II e Nervi III, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 in data 10/09/2019 veniva autorizzata la riduzione della zona di rispetto del cimitero identificato con il toponimo "Cimitero di Nervi, Via del Commercio", ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934e s.m. e i. al fine di consentire la riqualificazione dell'area artigianale in oggetto mediante il mantenimento del volume edilizio pari a mc. 647,00 destinato ad attività artigianale/industriale e di una tettoia delle dimensioni di mc. 223,77.

L'area è altresì sottoposta a vincolo idrogeologico.

ART. 2 – PREZZO

Il prezzo a base di gara è fissato in **euro 72.800,00 (settantaduemilaottocento euro/00)** oltre oneri fiscali come per legge dovuti.

Detto importo corrisponde ad una riduzione pari al 20% del prezzo iniziale di euro 91.000,00 posto a base di precedente gara andata deserta, come previsto dell'Art. 16 del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2020.

ART. 3 – SOPRALLUOGO

È possibile prendere visione del bene oggetto del presente bando, previo appuntamento da prenotare presso l'Ufficio Tecnico della Direzione al seguente indirizzo mail: patrvendite@comune.genova.it entro e non oltre 5 giorni prima della scadenza della presentazione delle domande.

ART. 4 – CONDIZIONI DI VENDITA

4.1. L'immobile di cui al presente avviso si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, al D.P.R. n. 380/2001 e alla L.R. n. 16/2008, con le relative accessioni e pertinenze e come è posseduto dal Comune di Genova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, anche non indicate, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

4.2. La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non vi sarà 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 di gara, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il vigesimo stabilito dalla legge.

4.3. L'esatta descrizione della consistenza, delle caratteristiche, dei confini e dei dati catastali dell'immobile oggetto del presente bando sarà specificata nel rogito notarile.

4.4 Costituisce condizione e titolo per la stipulazione dell'atto di compravendita il pagamento, da parte dell'aggiudicatario, di eventuali debiti a carico dello stesso a qualunque titolo esistenti nei confronti del Comune di Genova.

4.5 Sarà onere e cura dell'aggiudicatario, in relazione all'uso cui sarà destinato l'immobile, l'ottenimento di qualsiasi autorizzazione dovesse rendersi necessaria.

4.6 Come previsto dal provvedimento di condono n. 34896 in data 03/12/2020 l'aggiudicatario al fine di poter conseguire l'agibilità dei locali e la conseguente fruibilità degli stessi dovrà procedere, a propria cura e spese:

- alla preventiva demolizione di tutte le opere abusive non oggetto del citato provvedimento di condono e alle operazioni catastali eventualmente necessarie, oltre ad attivare tutte le procedure previste per legge in materia di rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto. I costi stimati di tali operazioni sono stati detratti dal prezzo del complesso immobiliare posto a base d'asta;
- presentare al competente Ufficio del Paesaggio la richiesta di Autorizzazione paesaggistica, che comprenda la sistemazione dell'intera area comprensiva dei sedimi lasciati liberi dalle opere abusive che nel frattempo devono essere demolite, nonché il riordino ed eliminazione del degrado degli immobili oggetto di condono e/o già regolarmente esistenti;
- eseguire gli interventi edilizi in conformità alla suddetta Autorizzazione Paesaggistica, previa presentazione della relativa pratica edilizia ove necessario;
- presentare il progetto di adeguamento statico redatto da un professionista abilitato tenuto conto dei lavori previsti nella suddetta autorizzazione paesaggistica;

- ad opere realizzate, procedere al collaudo ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 380/2001 e alla presentazione di apposita certificazione di idoneità statica;
- l'esecuzione dell'intervento dovrà essere condizionata al rispetto delle prescrizioni stabilite, con parere della Regione Liguria, ai sensi dell'art. 8, c. 3 delle Norme del Piano di Bacino, dal Settore Difesa del Suolo Genova della Regione Liguria e precisamente:
 - l'intervento dovrà essere realizzato, previa adozione di tutti gli accorgimenti tecnici e normativi sia per evitare danni, presenti e/o futuri, a terzi (ivi incluse le proprietà pubbliche e/o i preesistenti diritti e/o concessioni), con particolare riferimento agli argini, muri spondali, sia per garantire il buon regime delle acque e la tutela della pubblica e privata incolumità;
 - l'acquirente sarà ritenuto responsabile, a tutti gli effetti civili e penali, circa eventuali conseguenze derivanti dalla realizzazione degli interventi a progetto, fatte salve le eventuali rivalse di legge;
 - l'acquirente, qualora il progetto dovesse comportare la realizzazione di interventi interessanti argini /muri spondali del Torrente Nervi, dovrà acquisire preventivamente l'autorizzazione idraulica ai sensi del Regio Decreto n. 523/1904;
 - l'acquirente dovrà regolarizzare prima dell'inizio dei lavori, la concessione demaniale per l'utilizzo dell'attraversamento sul Torrente Nervi, che costituisce unico accesso alla proprietà.

4.7. A fronte della riduzione dell'area di rispetto cimiteriale adiacente al complesso immobiliare in argomento, l'aggiudicatario dovrà inoltre come stabilito con deliberazione consiliare n. 70 del 10/09/2019 in accordo con il Municipio IX Levante provvedere alla realizzazione di opere di riordino e riqualificazione di aree ubicate nel municipio ed in prossimità di Via del Commercio, a completamento dell'interesse pubblico rilevato nell'operazione e al fine di poter ottenere l'agibilità e la conseguente fruibilità dei locali in questione.

Nello specifico il Municipio ha predisposto il "Progetto di ripristino ed implementazione impianto di irrigazione per aiuole – Via del Commercio Nervi" definendo n. 4 settori di intervento e richiedendo all'aggiudicatario la realizzazione degli interventi:

GENERALE	2.450,00 €
SETTORE 2 IMPIANTI	14.368,90 €
SETTORE 3 IMPIANTI	19.809,20 €
SETTORE 2 VERDE	1.147,52 €
SETTORE 3 VERDE	1.567,13 €
TOTALE	39.342,75 €

per importo complessivo pari a **euro 39.342,75** come meglio individuato ed evidenziato in giallo nel computo estimativo facente parte del progetto del Municipio che si allega al presente bando (All. E)

4.8 L'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi gli oneri fiscali e oneri e spese relativi a eventuali pratiche catastali.

ART. 5 – CONDIZIONI SOGGETTIVE DI AMMISSIBILITÀ

5.1. Possono partecipare alla selezione privati cittadini, operatori economici persone fisiche o giuridiche, enti pubblici, raggruppamento tra tali persone o enti, comprese associazioni temporanee di imprese o di professionisti, o enti senza personalità giuridica.

ART. 6 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6.1. Il plico contenente la documentazione di seguito richiesta dovrà essere sigillato (l'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), controfirmato sui lembi di chiusura e riportare all'esterno:

- **mittente** (nominativo, indirizzo, numero di telefono e fax, indirizzo e-mail e PEC laddove esistente);
- **destinatario** (Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – Piano IX del Matitone - Via di Francia 1– 16149 Genova);
- la dicitura: ***“Offerta per gara pubblica per la vendita di un immobile sito in Genova, Via del Commercio n. 120” – NON APRIRE.***

Il plico dovrà essere trasmesso al **Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – Piano IX del Matitone - Via di Francia 1– 16149 Genova**, con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, entro il **termine perentorio** del giorno **23 MAGGIO 2024, ore 12:00**

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Genova non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

All'interno del plico, **a pena di esclusione**, dovranno essere inserite **DUE** distinte **buste sigillate** sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A – Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B – Offerta Economica”**;

1) La **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovrà contenere:

- a) **dichiarazione in carta libera** come da modulo fac-simile allegato al presente bando (**allegato A**) nella quale attesti, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, quanto segue:
 - di aver preso visione di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente avviso di gara;

- di non essere interdetto o inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

solo per le Società, Ditte commerciali, Enti:

- che la Società/Ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio;
- che la Società/Ditta non ha procedure fallimentari o liquidazioni in corso;
- le generalità del rappresentante/amministratore della Società, Ditta o Ente;
- che il rappresentante della Società/Ditta/Ente, come generalizzato al precedente punto ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili;

Solo nel caso di offerte per procura o per persona da nominare:

- Il concorrente che partecipa alla gara per conto di altro soggetto (persona fisica, ovvero società o altra persona giuridica di cui non abbia la rappresentanza legale) dovrà esibire, in originale la procura autentica e speciale.
- Il concorrente che partecipa alla gara per persona da nominare e il nominato, dovranno avere i requisiti personali necessari per essere ammessi alla gara.
- In caso l'aggiudicazione definitiva avvenga in favore di chi ha espressamente fatto riserva di nominare un terzo, quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà entro il termine di tre giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvedere a nominarlo; la nomina dovrà essere fatta per iscritto, firmata dall'aggiudicatario e controfirmata per accettazione dal nominato.
- In luogo della dichiarazione di nomina, il soggetto aggiudicatario potrà entro lo stesso termine individuare il terzo esibendo apposita procura rilasciatagli da quest'ultimo per l'acquisto dell'immobile aggiudicato.

b) copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore

c) copia fotostatica del codice fiscale del richiedente

d) visura camerale (in caso di persona giuridica)

Saranno escluse le domande non sottoscritte e quelle non corredate dal documento di identità del sottoscrittore.

2) La **BUSTA B - "Offerta Economica"** dovrà contenere:

- a) **Offerta economica** espressa in cifre ed in lettere, del tutto conforme al fac-simile allegato al presente Bando, corredata di marca da bollo da € 16,00 (Allegato B), debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri e corredata dagli allegati ivi indicati.

Qualora vi sia discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

ATTENZIONE: Il prezzo offerto deve essere al rialzo (né pari né inferiore) rispetto al prezzo a base di gara e dovrà essere espresso in Valore monetario e non in percentuale.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Saranno escluse le offerte non sottoscritte

6.2. Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, **a pena di esclusione**, l'atto di procura, anche in copia.

ART. 7 – COMMISSIONE DI GARA

L'esame delle istanze di partecipazione alla gara e delle relative offerte economiche pervenute sarà effettuato da apposita Commissione, che verrà costituita con successivo e specifico provvedimento dirigenziale.

ART. 8 – APERTURA DELLE BUSTE

8.1. La Commissione di Gara, presso la **Sala Riunioni della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo**, ubicata al **17° piano** dell'edificio denominato "Matitone" in **Via di Francia, 1**, procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste amministrative e al successivo esame delle offerte economiche.

Si segnala che eventuali variazioni di data, orario e luogo di apertura delle buste relative al presente bando saranno comunicate sul sito istituzionale dell'ente.

8.2. Ricevute tutte le offerte, la Commissione di gara, nell'ora e nel giorno stabiliti, procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

I concorrenti sono invitati a partecipare.

Si procederà all'esclusione dalla gara qualora risultino mancanti o irregolari i documenti sopra indicati.

Si procederà quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte presenti nei plichi la cui documentazione sia risultata regolare e all'esame delle stesse. Saranno escluse le offerte risultanti non firmate e/o mancanti dell'offerta espressa in cifre e in lettere, o che risultino pari o inferiori all'importo stabilito a base di gara.

Qualora vi sia discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione avverrà in unica seduta e a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida secondo le modalità meglio infra descritte.

Si procederà quindi alla predisposizione della graduatoria delle offerte e all'individuazione dell'offerta valida di maggior valore.

Sulla base dell'offerta valida di maggior valore, i presenti nella seduta pubblica, che abbiano presentato un'offerta valida, verranno invitati a formulare in sede di gara un rilancio in aumento della migliore offerta, utilizzando l'apposito modello che verrà fornito dalla Commissione.

8.3. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto, a seguito del rilancio, l'offerta valida di maggior valore; in caso di parità di offerte, si svolgerà seduta stante una licitazione privata tra tutti coloro che, a seguito del rilancio, hanno fatto offerte uguali, con aggiudicazione provvisoria al miglior offerente; laddove anche a seguito della licitazione privata si sia in presenza di offerte uguali si procederà ad estrazione a sorte; si procederà ad estrazione a sorte invece che alla licitazione privata nel caso in cui non sia più presente o non intenda partecipare alla stessa anche uno solo dei soggetti che, a seguito del rilancio, hanno fatto offerta uguale.

Nel caso in cui non siano presenti soggetti interessati ai rilanci, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida, procedendo, in caso di parità di offerte, ad estrazione a sorte, fermo restando il diritto di prelazione nei confronti dell'attuale concessionario.

8.4. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

8.5. L'aggiudicatario, anche se in via di aggiudicazione provvisoria, riconosce che la partecipazione alla presente gara costituisce promessa di pagamento e ricognizione di debito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1988 del codice civile, e sarà obbligato, in caso di rinuncia, al versamento di una somma pari al 10% dell'importo posto a base di gara.

8.6. L'aggiudicazione del lotto verrà effettuata con apposita determinazione dirigenziale del competente ufficio comunale.

8.7. È facoltà dell'Amministrazione invitare se ritenuto necessario, i richiedenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati assegnando un breve termine per la risposta.

ART. 9 – CAUSE DI ESCLUSIONE

9.1. Si procederà in ogni caso all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione della domanda di partecipazione;
- b) non siano rispettate le indicazioni relative alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione e dell'offerta economica previste dal presente avviso;
- c) manchi la sottoscrizione al modulo di partecipazione alla selezione o al modulo dell'offerta economica.

9.2. Eventuali errori formali, ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dalla Commissione e comunicato all'indirizzo mail e/o PEC indicato nella domanda di partecipazione.

ART. 10 – PAGAMENTO DEL PREZZO E STIPULA DELL'ATTO

10.1. Nel termine di venti giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte del competente Ufficio comunale, il concorrente aggiudicatario dovrà versare, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che viene computata nel pagamento del prezzo stesso.

10.2. Il prezzo di vendita, maggiorato dell'IVA se e in quanto dovuta, dovrà essere versato dall'acquirente, al netto della caparra, in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, che dovrà avvenire entro il termine stabilito dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dalla convocazione.

10.3. Tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa (ivi compresi pratiche catastali eventualmente necessarie e oneri fiscali), saranno a carico dell'aggiudicatario.

10.4. Sarà onere dell'aggiudicatario individuare il notaio rogante e farsi carico dei relativi costi, lo stesso sarà indicato all'amministrazione precedente per la predisposizione della documentazione necessaria a finalizzare la vendita.

ART. 11 – IMMISSIONE NEL POSSESSO

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti.

ART. 12 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: patrvendite@comune.genova.it e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura ***“Offerta per gara pubblica per la vendita di un immobile sito in Genova, Via del Commercio n. 120” - Chiarimenti.***

ALLEGATI:

- ALL. A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
- ALL. B – OFFERTA ECONOMICA
- ALL. C - PLANIMETRIA
- ALL. D – PARERE URBANISTICO
- ALL. E- PROGETTO DI RIPRISTINO ED IMPLEMENTAZIONE

Il Direttore
Direzione Demanio e Patrimonio
Ing. Chirico Giacomo