COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA – URBAN CENTER E CENTRO STORICO

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Genova, ai fini della Rigenerazione Urbana della zona di Sampierdarena intende avviare con il presente Avviso una procedure di evidenza pubblica con soggetti pubblici e/o privati al fine di acquistare la proprietà di immobili ritenuti significati, sia per essere inseriti in programmi puntuali per la richiesta di finanziamenti specifici da parte dello Stato, sia per attuare direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale gli interventi ritenuti necessari per la rigenerazione e valorizzazione di questa porzione di città.

A tal fine, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 2022-187.0.0.-5 del 19 gennaio 2022 della Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo di concerto con la Direzione Rigenerazione Urbana – Urban Center e Centro Storico si intendono ricevere e valutare

PROPOSTE DI VENDITA

da parte da parte di soggetti, persone fisiche o giuridiche private e pubbliche, proprietari di unità immobiliari, disponibili a

OFFRIRE IN VENDITA AL COMUNE DI GENOVA

Immobili liberi, come di seguito descritti, ubicati all'interno dell'area perimetrata in colore rosso nella planimetria Allegato 1 al presente Avviso.

Art. 1 – Ubicazione e tipologia degli immobili.

1. Gli immobili proposti in vendita al Comune di Genova dovranno essere ubicati nell'ambito dell'area di Sampierdarena perimetrata nella planimetria Allegato 1 al presente Avviso Pubblico. Potranno essere presi in considerazione anche immobili ubicati nelle vie corrispondenti al perimetro ma avente numerazione civica opposta rispetto a quella degli edifici ricompresi all'interno del perimetro.

2. Gli immobili per i quali potrà essere proposta la vendita al Comune di Genova dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) edifici o complessi immobiliari interi (proprietà singola o multiproprietà, mono piano o multipiano, anche intere aree comprendenti singoli edifici o insiemi di edifici) disponili ad essere oggetto di intervento di recupero integrale (da terra a cielo) e che possono configurarsi, se recuperati, interventi di rigenerazione urbana, interventi di recupero del patrimonio storico o interventi per la realizzazione di parcheggi (a raso, interrati o in struttura). La dimensione minima degli immobili deve essere di **almeno 1.000 mq**;

b) immobili collocati a piano terra che possono costituire, se adeguatamente recuperati, un ampliamento delle funzioni pubbliche o da destinare a funzioni rigenerative (palestre, *hub* per *startup*, spazi associativi, etc.). La dimensione minima degli immobili deve essere di **almeno 300 mq**.

3. Gli immobili dovranno essere a tutti gli effetti abitabili e/o agibili, liberi da persone e cose al momento dell'eventuale stipula del contratto di compravendita. Dovranno essere già presenti e funzionanti gli impianti di distribuzione, fornitura per l'attivazione immediata delle utenze: acqua, gas, energia elettrica.

4. Nella Proposta di vendita dovranno essere specificati i dati catastali dell'immobile, comprensivi della indicazione Categoria catastale.

5. Dovrà essere dichiarata la regolarità edilizia dell'immobile proposto in vendita, con l'indicazione degli eventuali tioli edilizi in sanatoria conseguiti per le eventuali irregolarità.

Art. 2 – Soggetti cui è rivolto il presente Avviso.

1. Le Proposte di vendita al Comune di Genova potranno essere presentate da persone fisiche o giuridiche (pubbliche e private), imprese in forma individuale o societaria, cooperative, associazioni, fondazioni, enti, che abbiano la piena proprietà di immobili aventi le caratteristiche di cui il presente Avviso.

2. Non saranno prese in considerazione proposte di cessione della nuda proprietà o dell'usufrutto relativo alle sopra descritte categorie di unità immobiliari.

3. Nel caso di immobili in comproprietà tra più soggetti la Proposta di vendita dovrà esser formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari.

Art. 3 – Modalità e termini della presentazione delle Proposte di vendita.

1. Le Proposte di vendita dovranno pervenire entro le **ore 12.00** del **giorno 28 gennaio 2022** indirizzate al Comune di Genova – Archivio Generale e Protocollo – Via Di Francia, 1 - Genova, a mezzo raccomandata o consegnate a mano, utilizzando **l'allegato modulo "Proposta di vendita"**.

2. Le Proposte, a cui dovrà essere unito di documento di identità in corso di validità del/dei firmatario/i, dovranno essere inserite in busta chiusa riportante sul frontespizio la dicitura: ***"Piano Integrato – Rigenerazione Urbana Sampierdarena – Proposta di vendita immobiliare – Non aprire***".

3. Nel caso in cui la Proposta di vendita sia firmata da un procuratore dovrà essere allegata procura speciale o generale, anche in copia non autentica.

Art. 4 - Valutazione delle proposte

1. Una apposita Commissione Tecnica, composta da funzionari e/o dirigenti delle Direzioni coinvolte nella attuazione del Piano Integrato – Rigenerazione Urbana Sampierdarena procederà a valutare discrezionalmente:

a) la corrispondenza deli immobili oggetto delle Proposte di vendita alle categorie generali individuate all'art. 1 del presente Avviso;

b) la coerenza e l'utilità dell'acquisto della proprietà degli immobili proposti con gli obbiettivi complessivi del Piano Integrato – Rigenerazione Urbana Sampierdarena.

Art. 5 - Indicazione del prezzo di vendita e giudizio di congruità.

1. Le proposte di vendita, formulate con l'allegato modulo (**Modulo: Proposta di vendita**), dovranno recare espressamente il prezzo di cessione, indicato in cifre e in lettere, da intendersi al netto degli oneri fiscali e delle spese d'atto.

2. Al fine di valutare la convenienza economica dell'acquisto per la Civica Amministrazione, il prezzo indicato nelle Proposte di vendita per gli immobili già valutati favorevolmente dalla Commissione Tecnica di cui al precedente art. 4, sarà sottoposto a un giudizio di congruità da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Genova.

3. Il giudizio di congruità verrà espresso ricorrendo in via principale a un giudizio di stima basato sull'approccio di mercato, con metodologia basata sulla comparazione diretta dei prezzi ricavabili dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea e segmento di appartenenza dell'unità immobiliare da stimare. Ove la tipologia dell'immobile da stimare lo richieda potranno anche essere usati altri approcci di stima, con particolare riguardo a un approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo di trasformazione oppure a un approccio finanziario (valore di capitalizzazione oppure attualizzazione dei flussi di cassa).

Art. 6 - Comunicazione degli esiti della Valutazione delle proposte e della congruità del prezzo.

1. Relativamente alle Proposte di vendita che siano state valutate favorevolmente dalla Commissione Tecnica di cui all'art. 4 verrà fatta al domicilio comunicato dal proprietario proponente apposita comunicazione recante in forma sintetica l'esito del giudizio di congruità formulato dagli Uffici Tecnici del Comune di Genova.

Art. 7 – Proposta vincolante di vendita – Autorizzazione alla presentazione dei progetti di rigenerazione.

1. Le proposte vincolanti di vendita dovranno contenere l'autorizzazione al Comune di Genova a sviluppare, per proprio conto o per conto di altri Enti, una progettazione volta alla riqualificazione dell'immobile ai fini della partecipazione a bandi pubblici per il finanziamento di un Piano Integrato di Rigenerazione Urbana o per il reperimento di altre fonti di finanziamento compatibili e ammissibili.

2. Le proposte di vendita dovranno essere irrevocabili, con un termine di validità fino al 31/12/2022 e incondizionate, salvo quanto precisato al successivo punto 3.

3. Il proponente venditore accetterà la condizione per cui la proposta di vendita obbliga immediatamente la parte venditrice, mentre per la Civica Amministrazione ogni obbligo potrà essere assunto solo dopo l'adozione, da parte del competente organo consiliare della relativa deliberazione di acquisto, previo ottenimento dei finanziamenti necessari.

Art. 8 – Condizioni di pagamento e altre clausole.

1. Per gli immobili dei quali il Consiglio Comunale avrà deliberato l'acquisto, il pagamento del prezzo di vendita dell'immobile, congruito dai competenti uffici tecnici comunali, verrà liquidato al momento del rogito notarile.

2. Ogni spesa, imposta o tassa afferente all'acquisto saranno a carico del Comune, escluse quelle per legge a carico del venditore. L'immobile al momento dell'atto notarile dovrà essere libero da oneri gravami e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive. Le spese condominiali scadute prima del rogito notarile dovranno essere saldate per intero dal venditore.

3. Il possesso dell'immobile libero da cose e persone, verrà trasferito alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Art. 9 - Obblighi derivanti dal presente Avviso

1. La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle Proposte di vendita non comportano per il Comune di Genova alcun obbligo di procedere alla stipula di un contratto definitivo di compravendita nei confronti dei proponenti, né per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Genova, a qualsiasi titolo.

2. Il Comune di Genova si riserva la facoltà di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente, con uno o tutti i soggetti interessati, le attività istruttorie per la compravendita senza alcun obbligo di motivazione, nonché di procedere a trattativa privata con uno o più dei soggetti interessati, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità, ivi compresa responsabilità precontrattuale, nei confronti di questi ultimi.

Il presenta annuncio costituisce un invito a manifestare interesse, e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile.

****

Per ulteriori notizie circa la procedura i proponenti potranno rivolgersi alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo ai numeri telefonici - tel 010 557-3531-3532 (indirizzo e-mail: patrvendite@comune.genova.it).

Il Direttore
Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo
(Ing. Giacomo Chirico)

Il Direttore
Rigenerazione Urbana – Urban Center e Centro Storico
(Arch. Luca Dolmetta)