



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA – URBAN CENTER E CENTRO STORICO

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Genova, in attuazione Piano Strategico degli Interventi per il Centro Storico intende avviare con il presente Avviso una procedura di evidenza pubblica con soggetti pubblici e/o privati al fine di acquistare la proprietà di immobili ritenuti significativi, sia per essere inseriti in programmi puntuali per la richiesta di finanziamenti specifici da parte dello Stato sul recupero del Centro Storico, sia per attuare direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale gli interventi ritenuti necessari per la rigenerazione e valorizzazione del Centro Storico.

L'avvio della procedura per la ricerca di immobili da acquisire in proprietà è previsto in apposita sezione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2021 inserito come allegato 8.3. al Documento Unico di Programmazione 2021-2023 sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.

A tal fine, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 2021-187.0.0.-18 del 5 febbraio 2021 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 all'atto della stipula del contratto di compravendita, come di seguito descritti, ubicati nel Centro storico di Genova, 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 del Centro Storico perimetrata con colore rosso 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 interi in evidenti condizioni di degrado (proprietà singola o multiproprietà, mono piano o multipiano) disponibili ad essere oggetto di intervento di recupero integrale (da terra a cielo) e che

possono configurarsi, se recuperati, piccoli ma significativi interventi di rigenerazione urbana coerenti con il Piano degli Interventi del Centro Storico. La dimensione minima degli immobili deve essere di almeno 100 mq.

b) porzioni di edifici in condizioni di degrado (proprietà singola o multiproprietà, mono piano o multipiano), che si collocano all'interno di edifici o a confine con immobili di proprietà Comunale o di SPIM disponibili ad essere oggetto di intervento di recupero e che possono configurarsi, se recuperati, evidente volano per il recupero complessivo delle proprietà Comunali o di SPIM. La dimensione minima degli immobili deve essere di almeno 15 mq.

c) complessi di edifici interi oggetto di interventi di recupero edilizio non portati a termine e quindi in stato di abbandono (proprietà singola o multiproprietà, mono piano o multipiano) disponibili ad essere oggetto di intervento di recupero integrale (da terra a cielo) e che possono configurarsi, se recuperati, significativi interventi di rigenerazione urbana. La dimensione minima degli immobili deve essere di almeno 500 mq.

d) ex edifici oggetto di demolizioni o crolli e che oggi si configurano come spazi aperti, slarghi o piazze in evidente stato di abbandono, di proprietà singola o multiproprietà, disponibili ad essere oggetto di intervento di recupero e che possono configurarsi, se recuperati, significativi interventi di rigenerazione urbana. La dimensione minima degli immobili deve essere di almeno 50 mq.

e) immobili collocati a piano terra in adiacenza a immobili con funzioni pubbliche o di proprietà Comunale che possano costituire, se adeguatamente recuperati, un ampliamento delle funzioni pubbliche limitrofe. La dimensione minima degli immobili deve essere di almeno 15 mq.

f) immobili collocati a piano terra che possono costituire, se adeguatamente recuperati, un ampliamento delle funzioni pubbliche del centro storico. La dimensione minima degli immobili deve essere di almeno 100 mq.

g) gruppo di immobili residenziali e non residenziali collocati anche in edifici differenti (piano terra e piani superiori) che possano rappresentare, se messi insieme, la base per singoli progetti di rigenerazione diffusa. La dimensione minima dei singoli immobili è di 25 mq. La dimensione minima del gruppo di immobili deve essere di 500 mq. Il gruppo di immobili deve essere inscritto in un cerchio di 250 m. di diametro.

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 titoli 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 15 FEBBRAIO 2021 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 Strategico degli Interventi per il Centro Storico – 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 Strategico degli Interventi per il Centro Storico procederà a valutare discrezionalmente:
 - a) la corrispondenza dei 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 obiettivi complessivi del Piano Strategico degli Interventi per il Centro Storico.

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 o di SPIM s.p.a. avvalendosi della Convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 21/05/2020.

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.

2. Si procederà alla comunicazione ufficiale del prezzo congruito dagli Uffici tecnici anche nel caso in cui lo stesso risulti inferiore al valore monetario indicato nella Proposta di vendita. In tale ultimo caso non si procederà alla formulazione delle motivazioni tecniche contenute nel giudizio di congruità, che rimarranno agli atti dell'Ufficio.

Art. 7 - Formalizzazione delle trattative – Atto d'impegno.

1. Una volta ricevuta la comunicazione formale del prezzo di compravendita congruito dagli Uffici tecnici i proprietari degli immobili proposti in vendita che desiderino perfezionare la trattativa verranno invitati a sottoscrivere, presso la Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo o altro Ufficio individuato dalla Civica Amministrazione, apposito Atto d'Impegno unilaterale alla vendita recante il prezzo congruito dagli Uffici e accettato dal proprietario.

2. La proposta vincolante di vendita di cui all'Atto d'impegno, sarà irrevocabile, con un termine di validità fino al 31/12/2021 e incondizionata, salvo quanto precisato al successivo punto 3.

3. Con l'Atto d'impegno unilaterale alla vendita, la cui sottoscrizione non comporterà costo alcuno, 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.

4. La sottoscrizione degli Atti d'Impegno alla vendita dovrà avvenire inderogabilmente **entro la data del 05/03/2021**.

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 nonché la sottoscrizione degli Atti d'impegno 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 presente 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
(Dott.ssa Simona Lottici)

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