



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISTO O PER LA LOCAZIONE DA PARTE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE DI IMMOBILI NELLE ZONE DI ALBARO – FOCE – SAN FRUTTUOSO E BORZOLI – CORONATA

Premesso che:

- con Regolamento UE 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 febbraio 2021 viene istituito il Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza;
- con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13/07/2021, notificata all'Italia dal Segretario generale del Consiglio con nota LT161/21 del 14/07/2021 è stato approvato il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);
- con il successivo Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, viene disposta la «Governance del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»;
- l'art. 8, del suddetto Decreto Legge dispone che ciascuna amministrazione centrale titolare di interventi previsti nel PNRR provvede al coordinamento delle relative attività di gestione, nonché al loro monitoraggio, rendicontazione e controllo;
- con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021 sono state assegnate le risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e la ripartizione di traguardi e obiettivi per scadenze semestrali di rendicontazione alle Amministrazioni titolari;

Premesso inoltre che:

- la Missione 4 “Istruzione e Ricerca” – Componente 1 “Potenziamento dell’offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università” - Ambito di intervento 1: “Miglioramento qualitativo e ampliamento quantitativo dei servizi di istruzione e formazione” - Investimento 1.1 “Piano per asili nido e scuole dell’infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia” del PNRR (M4.C1- I1.1), mira a finanziare progetti di costruzione, riqualificazione e messa in sicurezza degli asili nido e delle scuole dell’infanzia al fine di migliorare l’offerta educativa sin dalla prima infanzia e offrire un aiuto alle famiglie;
- il decreto del Ministro dell’Istruzione del 2 dicembre 2021, n. 343 ha definito i criteri di riparto su base regionale delle risorse del PNRR, nonché le modalità di individuazione degli

interventi da ammettere a finanziamento e, in particolare, l'articolo 2 prevede, per l'attuazione della Missione 4, Componente 1 – Investimento 1.1, una dotazione finanziaria complessiva pari ad euro 3.000.000.000,00, destinando almeno il 40% di dette risorse alle regioni del Mezzogiorno;

- in attuazione del decreto di cui al punto precedente, è stato pubblicato l'Avviso pubblico prot. n. 48047 del 2 dicembre 2021 che indice la presentazione di proposte per la realizzazione di strutture da destinare ad asili nido e scuole di infanzia, da finanziare nell'ambito del PNRR, Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università - Investimento 1.1: "Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia";

- con i Decreti Direttoriali dell'8 settembre 2022, n. 57 e del 26 ottobre 2022, n. 74, vengono approvati in via definitiva delle graduatorie degli interventi ammessi a finanziamento nell'ambito dell'Avviso pubblico del 2 dicembre 2021;

- il Comune di Genova, in risposta all' Avviso pubblico del 22 marzo 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 78 del 31 marzo 2021, e all'Avviso pubblico prot. n. 48047 del 2 dicembre 2021, ha inteso dare attuazione ai seguenti progetti:

- Asilo nido Fata Morgana, Via Medaglie d'oro di Lunga Navigazione 1: riqualificazione - PNRR M4C1-1.1 Piano Asili nido e infanzia §- B33D22000380006 - ammesso al finanziamento con Decreto Direttoriale del Ministero dell'Istruzione e del Merito n. 57 del 08/09/2022;
- Scuola Materna Comunale Arcobaleno, Via Fratelli di Coronata 11: riqualificazione - PNRR M4C1-1.1 Piano Asili nido e infanzia § - B37G22000000006 - ammesso al finanziamento con Decreto Direttoriale del Ministero dell'Istruzione e del Merito n. 57 del 08/09/2022;
- Ex istituto Nautico, Piazza Palermo: riconversione locali al piano terra per realizzazione di nuovo asilo nido - PNRR M4C1-1.1 Piano Asili nido e infanzia - B35E22000430006 - ammesso al finanziamento con Decreto Direttoriale del Ministero dell'Istruzione e del Merito n. 57 del 08/09/2022;

tutto ciò premesso:

Il Comune di Genova, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa, ai fini della realizzazione dei lavori finanziati con i fondi sopra richiamati, intende avviare con il presente avviso una procedura ad evidenza pubblica con soggetti pubblici e/o privati al fine di prendere in locazione o acquistare la proprietà di immobili per delocalizzare le attività scolastiche e i servizi per l'infanzia per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori previsti, che non risultano compatibili con la permanenza del personale e degli iscritti negli edifici oggetto di intervento.

Art. 1 – CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- A) gli immobili devono essere ubicati nel Comune di Genova nell'ambito delle zone di **ALBARO – FOCE – SAN FRUTTUOSO E BORZOLI – CORONATA**;
- B) devono essere già costruiti all'atto della partecipazione alla procedura di selezione del contraente e in buono stato attuale, eventualmente da adeguare e allestire alla destinazione e alle attività previste in un tempo massimo di 3 mesi dall'aggiudicazione;
- C) devono avere una superficie interna minima di mq. 300, ad uso aule, bagni e locali di servizio e una superficie esterna minima di mq. 200, ad uso esclusivo o condiviso;
- D) devono essere dotati di autonomia funzionale;
- E) devono avere una razionale distribuzione dei locali, in considerazione della destinazione scolastica e servizi per l'infanzia, con possibilità di concordare con la Proprietà eventuali modifiche e adeguamenti agli spazi in relazione alle esigenze da soddisfare;
- F) devono essere a tutti gli effetti abitabili e/o agibili, liberi da persone e cose al momento dell'eventuale stipula del contratto rispondendo alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia edilizia, con l'indicazione degli eventuali titoli edilizi in sanatoria conseguiti per le eventuali irregolarità;
- G) devono rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche o, in mancanza, suscettibili di adeguamento;
- H) devono essere dotati di impianti di riscaldamento. Dovranno inoltre essere già presenti e funzionanti gli impianti di distribuzione e fornitura per l'utilizzo immediato delle utenze (acqua, gas, energia elettrica);
- I) devono rispettare le prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. Devono inoltre essere dotati di certificato prevenzione incendi, di attestato di certificazione energetica, con la precisazione che in caso di modifiche apportate ai fabbricati, tali certificati saranno corrispondentemente adeguati;
- J) non devono essere oggetto di alcuna vertenza legale;
- K) non devono essere gravati da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (**nel caso di proposta di vendita**);

Art. 2 – SOGGETTI CUI È RIVOLTO IL PRESENTE AVVISO

1. Le Proposte di locazione o 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 – TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

3.1. Il plico contenente la documentazione e la richiesta economica, come indicati nel prosieguo e redatti in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato (l'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio delle:

ore 12.00 del giorno 9 ottobre 2023

al seguente indirizzo:

Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – presso il “Matitone” piano IX - Via di Francia, 1 – 16149 Genova.

3.2. Non verranno tenute in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopraindicato, anche se risulteranno inviate entro il termine stesso. 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 inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

3.3. I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

3.4. Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare, **a pena di esclusione**, la dicitura:

“AVVISO PUBBLICO PER L’ACQUISTO O PER LA LOCAZIONE DA PARTE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE DI IMMOBILI ZONE DI ALBARO – FOCE – SAN FRUTTUOSO E BORZOLI – CORONATA - NON APRIRE”

e recare esternamente i seguenti dati del concorrente:

- denominazione o ragione sociale;
- indirizzo;
- n. di telefono;
- indirizzo di posta elettronica e PEC (se in possesso) cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

3.5 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 e caratteristiche tecniche dell’immobile”**;
- una busta con dicitura **“B – Richiesta Economica”**

1) La **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa e caratteristiche tecniche dell’immobile”** dovrà contenere:

- a) **istanza di partecipazione** alla procedura, del tutto conforme al fac-simile allegato al presente Bando (**Allegato 1**), redatta in carta resa legale applicando una marca da bollo da euro 16,00, debitamente compilata e sottoscritta dal partecipante e corredata degli allegati ivi indicati.

2) La **BUSTA B - “B – Richiesta Economica”** dovrà contenere:

- a) **richiesta economica** espressa in cifre ed in lettere, del tutto conforme al fac-simile allegato al presente Bando (**Allegato 2**), debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri e corredata degli 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.

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.

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

Art. 4 – COMMISSIONE DI GARA

4.1 L'esame delle istanze pervenute sarà effettuato da apposita Commissione, che verrà costituita con successivo e specifico provvedimento dirigenziale.

Art. 5 – CRITERI DI VALUTAZIONE

5.1 La Commissione procederà all'esame delle istanze, sulla base dei sotto riportati criteri di valutazione:

- 1. Corrispondenza dell'immobile alle caratteristiche di cui all'art. 1;**
- 2. Conguità della richiesta economica rispetto alle caratteristiche dell'immobile di cui all'art. 1.**

Art. 6 – APERTURA DELLE BUSTE

6.1 La data, l'orario e il luogo di apertura delle buste relative al presente bando saranno comunicate, con congruo anticipo, sul sito istituzionale dell'Ente al seguente link: <https://smart.comune.genova.it/patrimonio>.

Art. 7 - EFFETTI DELLA SELEZIONE

7.1 In base alle valutazioni effettuate in relazione alle caratteristiche tecniche e alla congruità della richiesta economica verrà redatta apposita graduatoria.

Il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della selezione.

7.2 L'atto sarà disposto con apposito provvedimento del Dirigente Responsabile della Direzione Demanio e Patrimonio nei confronti dell'offerente ritenuto idoneo.

7.3 L'atto sarà sottoscritto in forma di scrittura privata con oneri a carico di entrambe le parti in misura pari al 50%, presso la Direzione Demanio e Patrimonio.

7.4 In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente il Comune di Genova si riserva la facoltà di dichiararlo decaduto, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e di procedere alla stipula secondo l'ordine di graduatoria.

7.5 In caso di mancata approvazione del verbale di gara per motivi di interesse pubblico, il concorrente non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo di sorta.

Art. 8 – CAUSE DI ESCLUSIONE

8.1 Si procederà in ogni caso all'esclusione del concorrente nel caso in cui non siano rispettate tutte le indicazioni previste dall'art.4;

8.2 Salvo quanto stabilito nel punto precedente, 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.

9 – STIPULA DEL CONTRATTO E PRINCIPALI OBBLIGHI A CARICO DELLE PARTI

9.1 Nel caso in cui si stipuli un contratto d'**acquisto**, l'importo verrà liquidato al momento del rogito notarile. 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. Il possesso dell'immobile libero da cose e persone, verrà trasferito alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

9.2 Qualora si sottoscriva una **locazione**, tutte le spese afferenti alla stipula del contratto, comprese quelle di registrazione, saranno sostenute da ciascuna parte nella misura del 50%. Ferma la predetta ripartizione, la registrazione del contratto sarà effettuata a cura del Locatore. L'Amministrazione assumerà l'obbligo di pagare il canone dalla data di decorrenza indicata nell'atto secondo pagamenti trimestrali anticipati o altra periodicità convenuta in base alla decorrenza medesima. Saranno, inoltre, poste a carico del conduttore tutte le spese inerenti alle utenze o altro onere di gestione afferente e consequenziale all'atto, da versarsi, contestualmente al canone, in acconto, salvo conguaglio previa verifica della rendicontazione. Il conduttore dovrà inoltre consentire, in qualsiasi momento e previo preavviso, il libero accesso ai locali da parte della Proprietà al fine di eseguire ispezioni o altri interventi. Saranno a carico del conduttore, le spese di

manutenzione ordinaria; saranno a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria. La durata della locazione transitoria è fissata in **18 mesi, rinnovabili per ulteriori 18 mesi**, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto tra le parti. Non è ammessa alcuna forma di rinnovo tacito.

9.3 La sottoscrizione dell'atto non potrà aver luogo qualora vi siano in essere contenziosi con l'Amministrazione Comunale in relazione all'utilizzo di immobili di civica proprietà e/o in presenza di morosità relativa ai beni immobili di proprietà dell'Amministrazione. L'eventuale morosità accertata potrà essere sanata entro e non oltre 15 giorni prima della data fissata per la sottoscrizione dell'atto.

9.4 L'Amministrazione si riserva di effettuare tutti gli opportuni controlli nei confronti del soggetto individuato per la stipula dell'atto.

Art. 10 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA

10.1 Ai sensi dell'art. 13 Regolamento U.E. 2016/679 del Parlamento Europeo del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati), si informa che:

- I dati personali conferiti attraverso la modulistica allegata al presente bando saranno trattati al solo fine dell'espletamento della procedura di gara in oggetto, e limitatamente al tempo necessario a detto fine;
- I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla definizione del procedimento per il quale sono richiesti e saranno successivamente conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- Il conferimento dei dati presenti nella suddetta modulistica è indispensabile e il loro mancato inserimento non consente di completare l'istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento;
- Alcuni potranno essere pubblicati on line nella sezione amministrazione trasparente per adempiere agli obblighi di legge previsti dal Decreto 33/2013 – Testo unico in materia di trasparenza amministrativa;
- Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (art. 15 e ss. del RGPD) mediante apposita istanza all' Autorità contattando il Responsabile della protezione dei dati personali - via Garibaldi 9 Genova – e-mail: DPO@comune.genova.it;

- Titolare del trattamento è il Comune di Genova, con sede a Genova via Garibaldi 9 – tel. 010557111 indirizzo e-mail : urpgenova@comune.genova.it casella di posta certificata (pec) comunegenova@postemailcertificata.it

Art. 11 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA E RICHIESTE DI CHIARIMENTI

11.1 Gli atti di gara sono pubblicati, in versione integrale, nella sezione “Amministrazione – Bandi di Gara – Settore Patrimonio” del sito istituzionale del Comune di Genova (al seguente link: <https://smart.comune.genova.it/patrimonio>) dalla quale sono scaricabili il bando e la modulistica necessaria per la partecipazione.

Si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

11.2 Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all’indirizzo: bandivalorizzazione@comune.genova.it e nell’oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura “**AVVISO PUBBLICO PER L’ACQUISTO O PER LA LOCAZIONE DA PARTE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE DI IMMOBILI NELLE ZONE DI ALBARO – FOCE – SAN FRUTTUOSO E BORZOLI – CORONATA - RICHIESTA DI CHIARIMENTI**”.

Il Dirigente

Ing. Giacomo Chirico

ALLEGATI:

AII. 1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE AVVISO PUBBLICO PER L’ACQUISTO O PER LA LOCAZIONE DA PARTE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE DI IMMOBILI NELLE ZONE DI ALBARO – FOCE – SAN FRUTTUOSO E BORZOLI – CORONATA

AII. 2 RICHIESTA ECONOMICA RELATIVA ALL’ AVVISO PUBBLICO PER L’ACQUISTO O PER LA LOCAZIONE DA PARTE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE DI IMMOBILI NELLE ZONE DI ALBARO – FOCE – SAN FRUTTUOSO E BORZOLI – CORONATA