

# COMUNE DI GENOVA

## DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO

Settore Amministrativo e Demanio

Ufficio Operazioni Patrimoniali e Gestione Finanziaria

## DIREZIONE POLITICHE SOCIALI

Ufficio Integrazione Socio Sanitaria

### AVVISO DI ASTA PUBBLICA

#### PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA DONGHI" DA DESTINARE PER UN PERIODO MINIMO DI ANNI TRENTA A CENTRO POLIFUNZIONALE PER PERSONE DISABILI

Si rende noto che il giorno 22.01.2014, a partire dalle ore 10.00, avrà luogo in una sala del Comune di Genova, via Garibaldi 9, un'asta pubblica ai sensi dell'art. 73 lett. C) del R.D. 23.05.1924, n. 827 e del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29/2001 e s.m.e i., per mezzo di offerte per schede segrete in aumento da confrontarsi col prezzo a base d'asta per la vendita, in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2013, del seguente immobile da destinare per un periodo minimo di anni trenta a **centro polifunzionale per persone disabili**:

Complesso immobiliare libero denominato "**Villa Donghi**", sito in Salita superiore della Noce 31 – 33, con annessa area esterna di circa mq 13, costituito da un corpo principale composto da un piano interrato e cinque livelli fuori terra e da un altro fabbricato posto ortogonalmente al precedente costituito da un piano interrato e quattro fuori terra, censito al Catasto Fabbricati nel modo seguente: Fabbricato principale Sez. GED, Fg. 52 Mapp. 33 subb. 1-2, Mapp. 34 subb. 1-2-3, Mapp. 36 sub. 1; Fabbricato secondario: Sez. GED, Fg. 52, mapp. 35, mapp. 36 subb. 2-3.  
Destinazione urbanistica: PUC vigente AS – PUC adottato AC-US ACO-A  
Prezzo base d'asta: € **1.039.322,00**

Le planimetrie descrittive del complesso immobiliare sono disponibili agli atti d'ufficio al seguente indirizzo:

Direzione Patrimonio e Demanio – Settore Amministrativo – Ufficio Operazioni Patrimoniali e Gestione Finanziaria, Via di Francia 1 (piano 17°) – da lunedì a venerdì ore 8.30 /12.30.

L'asta sarà tenuta mediante offerte per schede segrete, in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione, redatta in lingua italiana:

- 1) MODULO FAC SIMILE DICHIARAZIONI debitamente compilato in carta libera, ritirabile presso il Settore Gare e Contratti o scaricabile dal sito [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it) ;
- 2) PROCURA redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata nel caso di offerta per procura;

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 o in copia conforme all'originale, apposita procura notarile.

Nel caso in cui l'aggiudicazione definitiva avvenga in favore di chi ha espressamente fatto riserva di nominare un terzo, quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione provvedere a nominarlo; la nomina dovrà essere fatta per iscritto, firmata dall'aggiudicatario e controfirmata per accettazione dal nominato. In caso di mancata nomina, l'aggiudicatario rimarrà obbligato in proprio.

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.

Sia il concorrente che partecipa per persona da nominare, che il successivo nominato, dovranno possedere i requisiti personali necessari per essere ammessi alla gara.

I concorrenti diversi dalle persone fisiche dovranno essere regolarmente costituiti e produrre copia dello statuto e dell'atto costitutivo.

### **Offerte e svolgimento dell'asta**

Ogni offerente dovrà produrre, a pena di esclusione, la documentazione comprovante la presentazione della cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo posto a base di gara, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa ai sensi della vigente normativa, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, e con attivazione della stessa a prima richiesta e senza possibilità di porre eccezioni; la stessa dovrà avere la durata di 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, e sarà incamerata dal Comune in caso di rifiuto, da parte dell'aggiudicatario, alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

La ricevuta della cauzione provvisoria, unitamente al Modulo Fac Simile DICHIARAZIONI debitamente compilato, l'eventuale PROCURA e l'eventuale copia di statuto e atto costitutivo, dovranno essere inseriti in una busta sulla quale dovrà essere apposta, a pena di esclusione, la frase: "**Contiene Offerta per l'Asta Pubblica per la vendita del complesso immobiliare denominato "Villa Donghi"**".

Il Modulo Fac Simile DICHIARAZIONI dovrà, a pena di esclusione, essere sottoscritto, allegando a esso fotocopia del documento di identità del sottoscrittore o Rappresentante.

In tale busta dovrà essere inserita altra busta contenente l'offerta, redatta su carta legale come da modulo, ritirabile presso il Settore Gare e Contratti o scaricabile dal sito [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it) e debitamente sottoscritta dal concorrente.

Tali buste dovranno entrambe, pena l'esclusione, essere chiuse, sigillate con ceralacca, controfirmate sui lembi di chiusura e recare l'indicazione del concorrente.

Il plico come sopra formato dovrà pervenire al Comune di Genova – Archivio Generale e Protocollo – Piazza Dante n. 10 – Genova, a mezzo raccomandata o consegnato a mano, **entro le ore 12.00 del giorno 20/01/2014**. Sono motivo di esclusione dalla gara il mancato rispetto delle modalità di invio, nonché del termine di presentazione, della quale farà fede il timbro apposto sulla busta esterna dall'Archivio Generale e Protocollo.

Si procederà all'apertura dei plichi e all'esame della documentazione in essi contenuta, con esclusione dalla gara qualora risultino mancanti o irregolari i documenti di cui ai punti precedenti.

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'importo espresso 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.

Non saranno ritenute ammissibili le offerte che contengano riserve o condizioni

L'asta avrà luogo il giorno **22/01/2014 a partire dalle ore 10.00** in una sala del palazzo comunale, via Garibaldi, 9, aperta al pubblico; i concorrenti sono invitati a partecipare.

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

Esaminate le offerte, si procederà alla predisposizione della graduatoria 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.

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 a 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, procedendosi, in caso di parità di offerte, ad estrazione a sorte.

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

L'aggiudicatario riconosce che, la partecipazione alla presente asta pubblica costituisce proposta irrevocabile ai sensi degli articoli 1329 e 1331 del Codice Civile e che, in caso di rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo, la cauzione come infra determinata, verrà incamerata mediante escussione dalla Civica Amministrazione.

### **Pagamento del prezzo, stipula dell'atto**

Nel termine di venti giorni dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di presa d'atto dell'aggiudicazione definitiva, il concorrente aggiudicatario dovrà versare, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che verrà computata nel pagamento del prezzo stesso.

Il prezzo di vendita 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 del competente Settore Gare e Contratti.

Il pagamento di quanto dovuto per spese dovrà essere effettuato secondo le modalità che verranno indicate.

### **Condizioni di vendita**

1. La vendita è fatta a corpo e non a misura. 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, se anche non indicate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2013 (ritirabile presso la Segreteria Organi Istituzionali - 1° piano - sala 8, Via Garibaldi 9 tel. 0105572297, e scaricabile dal sito [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it)), nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.
2. Il valore di vendita del lotto di cui al presente bando dovrà essere aumentato dei costi eventualmente sostenuti tra la data di adozione del citato provvedimento C.C. n. 37/2013 e quella del rogito notarile per urgente realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
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. Al momento dell'offerta il concorrente dovrà dichiarare la propria disponibilità ad impegnarsi a ristrutturare il bene per renderlo idoneo ad ospitare un centro polifunzionale per soggetti disabili, presentando ai competenti Uffici comunali entro 24 mesi dalla stipula dell'atto di acquisto il relativo progetto, a mantenere il bene in corretta efficienza con adeguati interventi manutentivi ordinari e straordinari ed a non mutarne la destinazione per un periodo minimo di anni trenta;
5. La struttura, per un periodo minimo di cui al precedente punto 4, dovrà essere utilizzata per la realizzazione di servizi residenziali, semiresidenziali ed attività sociali a sostegno dell'autonomia di persone con disabilità, ed in particolare come:
  - a. struttura residenziale socio-riabilitativa "dopo di noi" dgr 505/2004 e dgr 862/2011 e successive modificazioni; oppure struttura di riabilitazione residenziale o semiresidenziale dgr 862/2011;
  - b. centro semiresidenziale ai sensi della dgr 862/2011 e successive modificazioni;
  - c. comunità alloggio o spazi riservati a progetti a sostegno dell'autonomia della persona disabile attraverso l'accoglienza di tipo familiare;
  - d. attività e servizi per la socialità delle persone ospiti;
6. La vendita di cui al presente bando, ancorché soggetta agli oneri per il compratore di cui al precedente punto 4, non terrà in alcun caso luogo di tutte le autorizzazioni, ivi comprese quelle urbanistico/edilizie, che si renderanno necessarie per l'adeguamento normativo e funzionale dell'immobile al fine di renderlo idoneo ad ospitare un centro polifunzionale per soggetti disabili;
7. La vendita di cui al presente bando, ancorché soggetta agli oneri per il compratore di cui al precedente punto 5 non comporterà vincolo alcuno dell'Ente venditore con riferimento all'esercizio dell'attività che dovrà essere esercitata per un periodo minimo di anni trenta all'interno dell'immobile, non comportando in particolare alcun obbligo in capo al Comune di Genova in ordine al rilascio di eventuali autorizzazioni connesse alla stessa, all'accreditamento della struttura, al riconoscimento di contributi o al convenzionamento con altri Enti. Rimane, pertanto, a carico del soggetto assegnatario provvedere agli oneri gestionali economici e finanziari relativamente alle strutture e all'attività.
8. L'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa (ivi compresi pratiche catastali eventualmente necessarie ed oneri fiscali). Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese d'asta, comprese quelle di stampa, affissione e inserzione degli avvisi, che verranno comunicate all'atto del verbale di aggiudicazione.
9. L'immobile "Villa Donghi" è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, conseguentemente, la stipula dell'atto pubblico con il trasferimento della proprietà sarà subordinata all'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. Con nota n. 0006495 del 30/08/2013 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria, interrompendo i termini del procedimento di rilascio dell'atto autorizzativo, ha richiesto di integrare la relativa istanza. Al fine di ottemperare alle richieste contenute nella suddetta nota e consentire il riavvio dei termini del procedimento finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione all'alienazione, sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario produrre entro 60 giorni dall'aggiudicazione *un elaborato tecnico-descrittivo, accuratamente predisposto per il caso specifico, in cui si studi lo stato conservativo del bene e si illustri conseguentemente "il programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene" ed un elaborato tecnico in cui siano illustrati con l'esaustività del caso, gli obiettivi di valorizzazione che di intendono perseguire con l'alienazione, indicando*

*modalità e tempi per il loro conseguimento* per il successivo inoltro alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria.

L'atto di compravendita sarà denunciato al Ministero ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 e la sua efficacia sarà sottoposta al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 60 e segg.

10. Trattandosi di bene sottoposto a tutela il compratore dovrà attenersi, anche in sede di interventi di recupero e manutentivi, a tutte le prescrizioni che la Soprintendenza ha dettato o detterà in futuro a tutela dell'immobile.

Il presente Bando è pubblicato all'Albo Pretorio dal 14 dicembre 2013.

Ogni richiesta di visione dell'immobile in oggetto dovrà essere fatta pervenire alla Direzione Patrimonio e Demanio - Settore Tecnico (tel. 010-5573607/3358700315).

Per ulteriori notizie circa le condizioni di vendita, gli aspiranti potranno rivolgersi alla Direzione Patrimonio e Demanio – Settore Amministrativo – Ufficio Operazioni Patrimoniali e Gestione Finanziaria – via di Francia 1, piano 17° - da lunedì a venerdì ore 8,30 / 12,30.

Responsabile del Procedimento di vendita: Dott.ssa Simona Lottici

Tel 010-557-3531/3532

Il Dirigente  
Dott.ssa Simona Lottici  
*(documento sottoscritto digitalmente)*

MODULO DICHIARAZIONI (in carta semplice)

**Ill.mo Signor Sindaco  
del Comune di GENOVA**

Il Signor ..... nato a ..... il ..... (codice Fiscale e/o Partita I.V.A.  
..... numero telefonico e numero fax.....) elettivamente domiciliato in  
..... Via.....

(1) ..... nella sua qualità di ..... e come tale legale rappresentante dell'impresa  
..... con sede in.....

in relazione all'asta pubblica che avrà luogo il giorno ..... indetta da codesta Amministrazione  
Comunale ai sensi dell'art. 73 lett.c) del R.D. 23.5.1924 N. 827  
consapevole della responsabilità che assume e delle sanzioni penali stabilite dal D.P.R. 445/2000 art. 76, nei  
confronti di chi effettua dichiarazioni mendaci sotto la propria responsabilità il sottoscritto

**DICHIARA**

- 1) Di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni e clausole contenute nell'avviso di gara, con particolare riferimento ai punti da 4 a 7 e al punto 9 delle condizioni di vendita.
- 2) Di essere, in particolare, disponibile ad impegnarsi a ristrutturare il bene per renderlo idoneo ad ospitare un centro polifunzionale per soggetti disabili, presentando ai competenti Uffici comunali entro 24 mesi dalla stipula dell'atto di acquisto il relativo progetto, a mantenere il bene in corretta efficienza con adeguati interventi manutentivi ordinari e straordinari ed a non mutarne la destinazione per un periodo minimo di anni trenta
- 3) Di aver preso visione dei luoghi

**PER LE PERSONE FISICHE**

4) Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati.

5) Che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre.

6)  di partecipare/  non partecipare (2) alla presente gara anche per persona da nominare.

**PER LE SOCIETÀ, DITTE COMMERCIALI O ENTI**

7) che la ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio di .....,  
dal..... con sede in ..... Via ..... CODICE FISCALE .....,  
che gli Amministratori muniti di poteri di rappresentanza sono  
..... (inserire nome, cognome, data e luogo di nascita e  
residenza);

8) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per dichiarazioni di una di tali situazioni.

9) che l'Impresa non è incorsa nelle sanzioni previste dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231, disciplinante la responsabilità amministrativa per gli illeciti di Impresa;

10) che il rappresentante della società / ditta / ente, come generalizzato al precedente punto 4) ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili.

11) Di allegare fotocopia del documento di identità del sottoscrittore o Rappresentante.

Informativa ai sensi della legge sulla Privacy: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo;  
data ..... in fede

**Note**

- (1) da compilare solo in caso di partecipazione all'asta per conto di società/persone giuridiche/enti;
- (2) barrare l'ipotesi che ricorre

MODULO OFFERTA (IN BOLLO)

**Ill.mo Signor Sindaco  
del Comune di GENOVA**

Il Signor ..... nato a ..... il ..... (codice Fiscale e/o  
Partita I.V.A. .... numero telefonico e numero fax..... ) elettivamente  
domiciliato in ....., Via .....  
nella sua qualità di (vedi nota 1) ..... e come tale legale rappresentante dell'impresa  
..... con sede in .....  
in relazione all'asta pubblica che avrà luogo il giorno ..... indetta da codesta Amministrazione  
Comunale ai sensi dell'art. 73 lett.c) del R.D. 23.5.1924 N. 827

**DICHIARA**

di partecipare alla presente gara anche per persona da nominare (vedi nota 2),  
 di aver preso esatta conoscenza di tutte le condizioni espresse nel bando d'asta, nel Regolamento per  
l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con deliberazione del Consiglio  
Comunale n.29/2001, nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2013, nonché di tutte le circostanze  
generali che possono aver influito sulla determinazione del prezzo che accetta offrendo l'importo di Euro (in  
cifre) ..... (in lettere) .....  
al netto di oneri fiscali, I.V.A. o imposta di registro, e spese di amministrazione se e in quanto dovute in  
relazione all'asta pubblica per la compravendita dell'immobile sito in Genova, Salita superiore della Noce  
31- 33, denominato "Villa Donghi"

in fede

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara inoltre il concorrente sottoscritto  
di aver preso atto che il mancato versamento della somma per le spese di gara e degli oneri fiscali connessi  
nonché delle spese specificamente afferenti il contratto di compravendita, compresi gli oneri fiscali connessi,  
che verranno quantificate solo a seguito dell'aggiudicazione, da prestare entro il termine di giorni dieci  
dall'avvenuta richiesta, come pure il mancato pagamento del corrispettivo, entro i termini indicati nel bando  
d'asta, oppure la rinuncia alla stipulazione dell'atto di compravendita, comporterà la decadenza  
dell'aggiudicazione, con la conseguenza, in relazione ai danni, dell'incameramento della fideiussione  
bancaria ovvero polizza assicurativa pari ad Euro .....

in fede

.....

**Note:**

- (1) da compilare solo in caso di partecipazione all'asta per conto di società/persone giuridiche/enti;
- (2) da compilare solo in caso di partecipazione all'asta per persona da nominare.