



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO**

Immobile sotto strada sito in Corso Italia in
corrispondenza dei civici 19 e 21

Bando di gara

- Diritto di superficie -



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

Art. 1

(Finalità del presente bando)

La Civica Amministrazione intende procedere alla valorizzazione dell'immobile sotto strada sito in Corso Italia in corrispondenza dei civici 19 e 21, sollecitando tramite il presente bando di gara la presentazione di offerte per la concessione di un diritto di superficie sull'immobile sopra indicato di durata pari ad anni 50.

Il diritto di superficie oggetto del presente bando verrà costituito ai sensi degli artt. 952, secondo comma, e 955 del Codice Civile, per mantenere sull'area identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sez. GEB, Fg. 72, Mapp. 500, Sub. 3 – Cat. D/6 (porzione di ponente) - e Sub. 4 – Cat. C/1 (porzione commerciale di levante) la proprietà della esistente costruzione.

Con la costituzione di un diritto di superficie di durata cinquantennale la Civica Amministrazione intende procedere ad un'operazione di valorizzazione di una struttura di importanza strategica, perseguendo, di conseguenza, l'obiettivo di rivitalizzare l'ultima porzione di Corso Italia in collegamento con quelle vicine.

Lo strumento individuato per il coinvolgimento di capitali privati nell'operazione di valorizzazione, consistente in un diritto reale di durata cinquantennale, consentirà al soggetto aggiudicatario di poter disporre dell'immobile per un tempo tale da ammortizzare l'investimento effettuato per la sua riqualificazione.

La durata del rapporto giuridico, dunque, permetterà l'ammortamento degli investimenti proposti dai partecipanti, sulla base di un Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto che ne attesti la coerenza e l'equilibrio.

Il Comune di Genova si riserva di individuare il contraente mediante la valutazione di offerte non solo sulla base del prezzo offerto, ma anche di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di interventi che verranno realizzati sull'immobile e alla tipologia di attività che l'acquirente intende insediare, apprezzando in modo particolare il legame con il territorio.

L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta farà parte integrante del contratto

di costituzione del diritto di superficie che verrà stipulato tra le parti.

Le attività economiche proposte dal soggetto partecipante al presente bando e da insediarsi nell'immobile dovranno contribuire alla crescita del tessuto economico della zona di Corso Italia e alla riqualificazione anche in senso turistico del territorio.

Il progetto da presentarsi dovrà tenere conto dei flussi turistici interessati alla fruizione della zona di Corso Italia e dimostrare la possibilità di integrazione delle attività economiche che verranno avviate nell'immobile con le altre insediate nelle immediate vicinanze.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora non si verificano i necessari presupposti di legge in materia urbanistica.

La disciplina della concessione di cui al presente disciplinare non soggiace alla procedura dettata dal Codice dei Contratti Pubblici di cui al D. Lgs. 50/2016.

Art. 2

(Descrizione dell'immobile oggetto di valorizzazione)

L'immobile fa parte delle arcate sottostanti Corso Italia che sorreggono il tratto di marciapiede sull'estremità di levante verso Boccadasse ed è poco distante dalla chiesa parrocchiale di Sant'Antonio.

Circa la metà della porzione di locale a levante è distribuito su due livelli, mentre la porzione a ponente è costituita da un solo livello ed è attualmente utilizzabile in parte come semplice magazzino di rimessaggio.

L'accesso avviene attualmente da due scale metalliche realizzate da soggetto privato che hanno modificato l'originaria scala in legno che permetteva di accedere ai locali di civica proprietà: dette scale, posizionate su superficie di proprietà privata, costituiscono attualmente l'unica via di accesso al locale oggetto del presente bando.

La banchina, prospiciente i locali di cui al presente bando, è in parte di proprietà di terzo soggetto e in parte oggetto di concessione demaniale: non risulta pertanto ricompresa nella presente vendita.

La superficie del locale è stata determinata in mq 842.

Il locale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez. GEB, Fg. 72, Mapp. 500, Sub. 3 – Cat. D/6 (porzione di ponente) - e Sub. 4 – Cat. C/1 (porzione commerciale di levante).

2.1. Destinazione Urbanistica

Il Piano Urbanistico Comunale inserisce l'immobile in zona ACO-L "Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale - Arco Costiero di riqualificazione Lido-Motonautica". Con riferimento al Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, l'immobile risulta "sottostante" il Servizio classificato come "Verde esistente" n. 8064 e nell'apposito elenco dei Servizi Pubblici relativi al Municipio Medio Levante è classificato quale Servizio "verde esistente – Q" n. 8064 – Passeggiata Corso Italia, tipo: attrezzature balneari.

In relazione al Livello Paesaggistico Puntuale, l'immobile ricade in "Ambito di Paesaggio Costiero" - "Struttura Urbana Qualificata".

Funzioni Principali: Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

Funzioni Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, connettivo di servizio, strutture ricettive alberghiere, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

2.2. Situazione catastale

Il bene è catastalmente individuato come segue:

Catasto Fabbricati: Sez. GEB, Fg. 72, Mapp. 500, Sub. 3 – Cat. D/6 (porzione di ponente) - e Sub. 4 – Cat. C/1 (porzione commerciale di levante).

2.3. Valore del diritto di superficie

Il valore del diritto di superficie dell'immobile, determinato a corpo e non a misura, e riferito a una **durata di anni 50** è stato determinato dall'Ufficio Tecnico della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo in complessivi **Euro 257.760,00**.

Detto valore, al netto degli oneri fiscali, rappresenta la base di gara per l'aggiudicazione del diritto. Le offerte economiche dovranno essere, a pena di esclusione, al rialzo rispetto a detto prezzo, come stabilito in apposito articolo del presente bando.

Art. 3

(Risultati attesi e obblighi realizzativi)

L'aspettativa dell'Amministrazione comunale è quella di veder realizzato un programma di valorizzazione del bene che assicuri, tramite la realizzazione a cura dell'aggiudicatario di un intervento di riqualificazione, il valore estetico dell'immobile e degli spazi di svolgimento dell'attività.

Gli assegnatari dovranno rispettare nella realizzazione del progetto i principi di efficienza energetica, attenzione al ciclo dei rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili.

Le attività insediate dovranno rappresentare un richiamo per i flussi turistici gravitanti nella zona di Corso Italia, in un'ottica di rivitalizzazione di tutto il quartiere.

Entro i limiti evidenziati, l'operatore potrà sviluppare la propria idea progettuale, decidendo della distribuzione delle varie funzioni all'interno degli spazi disponibili.

Art. 4

(Soggetti ammessi)

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel presente bando: imprese individuali, società semplice, società in nome collettivo,

società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società a responsabilità limitata con socio unico, società in accomandita per azioni, società per azioni, società per azioni con socio unico, società cooperative, Raggruppamenti Temporanei di imprese, Consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, Consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 422/1909 e del DLCP 1577/1947, associazioni, fondazioni.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

È fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

Ad ogni buon conto, si precisa che, ex art. 67 D. Lgs. n. 159/2019, non si potrà pervenire alla stipula del contratto qualora, all'esito delle opportune verifiche, risulti che l'aggiudicatario sia sottoposto a misure di prevenzione in base al medesimo D. Lgs. n. 159/2019.

Parimenti, non si potrà pervenire alla stipula del contratto, qualora all'esito delle opportune verifiche, risulti che l'aggiudicatario sia colpito dalle sanzioni interdittive di cui all'art. 9 D. Lgs. n. 231/2001, e in particolare quella prevista dalla lett. c), comma 2.

Art. 5

(Termini, requisiti e modalità di presentazione delle offerte)

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato, a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, entro il **termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 21/01/2022** al seguente indirizzo: **COMUNE DI GENOVA - UFFICIO ARCHIVIO GENERALE E PROTOCOLLO – VIA DI FRANCIA n. 1 – 16149 GENOVA.**

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.

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.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **“Bando di gara per la Concessione del Diritto di Superficie dell'immobile sotto strada sito in Corso Italia in corrispondenza dei civici 19 e 21 – Non Aprire”** e recare

esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria; in tal caso le comunicazioni relative alla procedura saranno trasmesse all'uno o all'altro recapito.

In caso di raggruppamento, le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- una **busta A** con la **dicitura: "Documentazione amministrativa"**
- una **busta B** con la **dicitura: "Programma di Valorizzazione"**
- una **busta C** con **dicitura: "Offerta economica"**

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

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.

Nella **BUSTA A con la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** chiusa e sigillata sui lembi di chiusura dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti, a pena di esclusione:

A.1 Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva

Il concorrente dovrà inserire nella Busta "A" la Domanda di partecipazione alla procedura accompagnata da una Dichiarazione sostitutiva in carta libera (resa in conformità all'**Allegato 1**) sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, nella quale venga attestato, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, quanto segue:

- 1) di aver preso visione di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente avviso di gara;
- 2) di non essere interdetto o inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- 3) 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:

- 4) che la Società/Ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio;
- 5) che la Società/Ditta non ha procedure fallimentari o liquidazioni in corso;

- solo per le Società, Ditte commerciali, Enti:

6) le generalità del rappresentante/amministratore della Società, Ditta o Ente;

7) che il rappresentante della Società/Ditta/Ente, come generalizzato al precedente punto 6) ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili.

ATTENZIONE: verrà dichiarata l'esclusione del concorrente dalla procedura nel caso di mancata sottoscrizione della domanda e dichiarazione sostitutiva di cui al presente punto e la mancata allegazione del documento di identità del sottoscrittore.

A.2. Procura (solo nel caso di offerte 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 inserire sempre nella Busta "A", in originale la procura autentica e speciale.

A.3. (solo nel caso di partecipazione di RTI o di Consorzio ordinario)

Nel caso di partecipazione al bando di RTI o Consorzio ordinario nell'ambito della Busta A "Documentazione Amministrativa" oltre a quanto sopra indicato, dovrà essere inserito, come meglio specificato al successivo Art. 6:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: Atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata.

-in caso di RTI o Consorzio costituendo: dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo.

Nel caso in cui un concorrente partecipi alla gara per persona da nominare detto concorrente 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 dall'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.

Nella **BUSTA B con la dicitura "PROGETTO DI VALORIZZAZIONE"** chiusa e sigillata sui lembi di chiusura dovrà essere inserito il Progetto di Valorizzazione dell'immobile, consistente in:

a) **Relazione Illustrativa** sintetica che risponda alle voci e linee guida oggetto di attribuzione di punteggio riportate alle lettere "a" – "b" – "c" e "d" dell'articolo 7 del

presente bando “*Valutazione delle offerte*”. La relazione dovrà essere predisposta in fogli formato A4 e composta da un numero max di 15 facciate.

b) **Elaborati progettuali / Lay out** comprensivi dei necessari dettagli tecnici volti ad illustrare in maniera esaustiva il progetto, redatti almeno a livello di studio di fattibilità in numero max di 10 fogli formato A3, indicanti gli interventi che l’offerente intende realizzare, con la descrizione dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull’immobile necessari ad adibirlo agli usi previsti ed alle normative di legge vigenti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere.

Gli interventi proposti dovranno tenere conto del valore e delle caratteristiche architettoniche dell’immobile.

ATTENZIONE: sia la Relazione Illustrativa che gli Elaborati progettuali/Lay Out dovranno riportare, a pena di esclusione, la sottoscrizione/firma del Rappresentante legale del partecipante.

Nella **BUSTA C con la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”**, chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, si dovrà inserire, a pena di esclusione:

a) il **Piano Economico Finanziario (PEF)**, asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto che ne attesti la coerenza e l’equilibrio.

b) offerta redatta in conformità al modello di cui all’**Allegato 2**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare la misura del prezzo offerto per il diritto di superficie di durata cinquantennale.

c) copia fotostatica di un documento d’identità del sottoscrittore.

L’offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un prezzo minimo posto a base di gara per il diritto cinquantennale di superficie pari ad Euro 257.760,00= (duecentocinquantasettemilasettecentosessanta/00) oltre oneri fiscali.

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 al rialzo rispetto al prezzo a base di gara dovrà esser espresso in Valore monetario e Non 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.

Art. 6 (Garanzie)

6.1 A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell’adempimento di tutti gli impegni conseguenti all’aggiudicazione ed in particolare

della sottoscrizione dell'atto di cessione del diritto di superficie, ciascun concorrente deve versare, **a pena di esclusione**, una garanzia provvisoria, nella forma della fideiussione bancaria o di primario istituto di assicurazione, pari ad **€ 25.776,00 (Euro venticinquemilasettecentosettantasei/00)**.

6.2. Detta garanzia dovrà avere validità di 1 anno decorrenti dalla presentazione dell'offerta e contenere la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune di Genova, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile. La stessa potrà essere effettuata, a scelta del concorrente, mediante:

- bonifico bancario intestato alla Banca Unicredit S.p.A., Agenzia di via Garibaldi 1, Genova - TESORERIA COMUNE DI GENOVA - DEPOSITI CAUZIONALI PROVVISORI, IBAN IT72X0200801459000101771761;
- a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata, rispettivamente, da Imprese esercenti l'attività bancaria o da Imprese di assicurazione debitamente autorizzate al ramo cauzioni ai sensi della Legge n. 348/1982 o anche da Società di intermediazione finanziaria iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

6.3. La garanzia sarà svincolata contestualmente alla comunicazione ai concorrenti dell'aggiudicazione e comunque non oltre trenta giorni dalla stessa, salva l'ipotesi che la procedura debba essere riaperta nei casi previsti dalla vigente legislazione.

6.4. Si evidenzia che la cauzione provvisoria verrà incamerata qualora:

- l'aggiudicatario si rifiuti di sottoscrivere il contratto ovvero non si presenti senza giustificato motivo alla stipula del contratto stesso;
- l'aggiudicatario non fornisca la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza dei requisiti dichiarati ovvero qualora la documentazione prodotta o comunque acquisita dall'Amministrazione dimostri che l'aggiudicatario ha reso dichiarazioni non veritiere.

6.5. L'aggiudicatario, contestualmente alla presentazione del progetto definitivo degli interventi di riqualificazione che dovrà essere presentato entro sei mesi dalla stipulazione del contratto, a pena di decadenza e a garanzia del corretto adempimento dei medesimi lavori, dovrà costituire fideiussione bancaria e/o polizza fideiussoria di importo pari al 10% del valore stimato dei suddetti interventi. La suddetta fideiussione verrà svincolata all'avvenuto collaudo delle opere eseguite.

Art. 7

(Partecipazione di RTI o Consorzi)

Si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

► RTI o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "Documentazione Amministrativa" oltre a quanto sopra indicato dovrà essere inserito:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- in caso di RTI o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- la domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;

- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo.

► Consorzio Stabile:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;

- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

► Consorzio fra società cooperative:

- si richiamano le indicazioni di cui sopra relative ai consorzi stabili.

Art. 8

(Valutazione delle offerte)

Il diritto di superficie sull'immobile sarà aggiudicato con il criterio dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2020, sulla base degli elementi indicati nella **Tabella 1** sotto riportata.

TABELLA 1

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI
ELEMENTI QUALITATIVI (max P. 70)	a)	Tipologie di attività economiche da insediare nell'immobile	Offerta tecnica Pa = 30
	b)	Qualità estetica del progetto	Offerta tecnica Pb = 20
	c)	Rispetto dei principi di efficienza energetica, attenzione al ciclo rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili	Offerta tecnica Pc = 10
	d)	Fruibilità pubblica della struttura	Offerta tecnica Pe = 10
ELEMENTI QUANTITATIVI (max P. 30)		Valore del prezzo offerto per il diritto di superficie (al rialzo rispetto alla base di gara)	Offerta economica Pf = 30

ELEMENTI QUALITATIVI - PROGETTO DI GESTIONE:

PUNTI ATTRIBUIBILI: MAX 70

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa che verranno presi in considerazione per l'attribuzione del punteggio:

a) Tipologie di attività economiche da insediare nell'immobile: max punti 30

Saranno privilegiate le offerte che prevedranno, quale destinazione d'uso da assegnare all'immobile di cui al presente al bando, strutture ricettive in grado di offrire servizi connessi e complementari all'alloggio e/o strutture di ristorazione, con riqualificazione dell'area.

Ad ogni buon conto, si precisa che non saranno in alcun modo ammesse offerte che prevedano le seguenti destinazioni economiche:

- sale da gioco;
- lavanderie automatiche;
- attività di vendita al dettaglio e/o somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo o prevalente di cui all'art. 105 della L.R. 02/01/2007 e s.m.i;
- Phone center, telefonia, fax;
- Internet point-money transfer e money change sia che dette attività siano svolte in un esercizio ad esse esclusivamente dedicato sia che coesistano con attività di altro tipo;

- sexy shop;
- attività alimentari, artigianali e non, di preparazione/cottura finalizzata alla vendita di alimenti che preveda l'utilizzo nella preparazione di alimenti precotti (es. kebab...);
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso del settore merceologico non alimentare che svolgono l'attività di "compro oro";
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso di vendita dell'usato ad eccezione dell'abbigliamento e suoi accessori, arredamento e complementi di arredo e oggetti da collezione.
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso, sia monotematiche sia come prodotto in rivendita con altri, della cannabis e dei suoi derivati in campo alimentare, cosmetico e nutrizionale con effetto farmaceutico;
- attività di vendita/noleggio bombole di gas infiammabili;
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso per vendita di accessori per telefonia, esclusi i marchi di telefonia mobile;
- attività di centri massaggi ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n.4 "Disposizioni in materia di professioni non organizzate.

b) Qualità estetica del progetto: max punti 20

Il concorrente dovrà dimostrare, tramite rappresentazioni grafiche al livello di studio di fattibilità le soluzioni progettuali per la riqualificazione edilizia della struttura dell'immobile, che tengano conto dell'adattabilità degli interventi di allestimento e degli arredi al contesto architettonico della struttura e al contesto del contorno. Dovranno essere dimostrate la qualità, il valore estetico e la funzionalità di ambienti, arredi e attrezzature di cui s'intende dotare i locali.

c) Rispetto dei principi di efficienza energetica, attenzione al ciclo rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili: max punti 10

Il concorrente, nella realizzazione del progetto dovrà rispettare i principi di efficienza energetica, attenzione al ciclo dei rifiuti e utilizzo di materiali edili sostenibili.

d) Fruibilità pubblica della struttura: max punti 10

La proposta dovrà prevedere una gestione che garantisca la massimizzazione temporale della fruibilità pubblica del bene anche tenendo conto del contesto e dei fabbisogni locali. Dovrà essere specificato come verrà garantita l'apertura in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività anche ricreative e sportive.

8.1.a. Metodo per l'attribuzione dei punteggi riferiti agli elementi qualitativi

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula: $P(a) = \sum n [P_i * V(a) i]$

dove:

$P(a)$ = Valutazione in punti dell'offerta (a)

N = Numero totale degli elementi di valutazione

P_i = Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

$V(a)_i$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

Σ = Sommatoria

8.1.b. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte $V(a)_i$

I coefficienti $V(a)_i$, relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) della Tabella 1 sopra riportata, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

OFFERTA ECONOMICA

PUNTI ATTRIBUIBILI: MAX 30

8.2. Metodo per l'attribuzione dei punteggi riferiti agli elementi qualitativi

Il massimo del punteggio verrà attribuito al prezzo offerto per il diritto di superficie con il valore monetario più alto, al rialzo rispetto al prezzo a base di gara. Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità.

Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale, verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica: $PC_i = (C_i * 30) / C_{max}$

Dove:

PCi = Punteggio per il valore percentuale offerto dal singolo concorrente

Ci = Valore monetario offerto dal concorrente

Cmax = Valore monetario più alto offerto dai concorrenti.

Art. 9

(Svolgimento operazioni di gara)

9.1. Apertura della busta "A" – Verifica documentazione amministrativa

La **prima seduta pubblica** avrà luogo nel giorno, orario e sede che verranno comunicati tramite pubblicazione nel sito internet istituzionale del Comune di Genova, al seguente percorso: smart.comune.genova.it / Amministrazione / Bandi di Gara / Settore: patrimonio, nello spazio appositamente dedicato alla presente procedura, entro tre giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Alla seduta pubblica potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti sempre a mezzo pubblicazione sul sito informatico, all'indirizzo sopra riportato almeno tre (3) giorni prima della data fissata.

La Commissione esaminatrice istituita ad hoc procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente la Commissione esaminatrice procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente bando;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte, nel quale documento saranno espresse le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara.

9.2. Apertura delle buste "B" e "C" – Valutazione delle offerte tecniche ed economiche

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, la Commissione esaminatrice, sempre in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica relativamente ai partecipanti per i quali sia stata definita l'ammissione a questa fase della procedura, alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente bando ed alla loro regolarità.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente bando.

Nel caso in cui sia dichiarata la irregolarità dell'offerta tecnica la commissione non procederà alla apertura dell'offerta economica dei predetti operatori.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, secondo i criteri e le modalità descritte all'articolo 7 del presente bando.

La Commissione di gara, terminata l'attribuzione dei punteggi anche agli elementi quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione del punteggio finale tramite la sommatoria, per ogni singolo concorrente del punteggio ottenuto dallo stesso in relazione agli elementi qualitativi e agli elementi quantitativi e provvederà alla formulazione della graduatoria finale. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Il Comune di Genova si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente bando, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a **pronunciare l'esclusione** nei casi di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, in quanto non rispettano i documenti di gara;
- presentazione di offerte economiche inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha verificato essere in ribasso rispetto all'importo a base di gara.

Art. 10

(Commissione esaminatrice)

La Commissione esaminatrice verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un numero dispari pari a n 3 membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, comma 9, del Codice dei contratti pubblici DLgs. 50/2016. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

La commissione è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

Art. 11

(Costituzione del diritto di superficie – condizioni contrattuali)

1. L'immobile di cui al presente bando è concesso, in diritto di superficie per un periodo di anni 50, 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. 13/2018, ritirabile presso la Segreteria Generale e Organi Istituzionali - 1° piano - sala 140 – lato levante, Via Garibaldi 9 tel. 0105572297, e scaricabile dal sito www.comune.genova.it, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.
2. La costituzione del diritto di superficie 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.
3. Costituisce condizione e titolo per la stipulazione dell'atto di concessione del diritto di superficie il pagamento, da parte dell'aggiudicatario, di eventuali debiti a carico dello stesso a qualunque titolo esistenti nei confronti del Comune di Genova.
4. Il valore di concessione in diritto di superficie del lotto di cui al presente bando dovrà essere aumentato dei costi eventualmente sostenuti tra la data di adozione del provvedimento di approvazione del presente bando e quella del rogito notarile per urgente realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
5. L'esatta descrizione della consistenza, delle caratteristiche, dei confini e dei dati catastali dell'immobile oggetto del presente bando, pertanto, sarà specificata nel rogito notarile.
6. L'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese inerenti all'atto di concessione, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi gli oneri fiscali e le spese relative alla necessaria regolarizzazione catastale.

A tale proposito si evidenzia che la consistenza e la distribuzione interna delle due porzioni del bene in oggetto (levante e ponente), così come risultanti dalla relativa planimetria catastale non corrispondono allo stato attuale, pertanto sarà onere e cura dell'aggiudicatario la relativa regolarizzazione catastale e, in relazione all'uso cui sarà destinato l'immobile, l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi secondo le previsioni normative vigenti.

7. Si precisa che la costituzione della proprietà separata del lotto in questione rappresenta una proprietà superficaria in sottosuolo, ai sensi degli articoli 952, secondo comma e 955 del codice civile che è soggetta a speciali limitazioni consistenti nella precarietà del diritto di superficie, il quale è condizionato alle esigenze pubblicistiche derivanti dal carattere demaniale del suolo. Pertanto, la

parte acquirente, nell'atto di concessione, dovrà assumere per sé e/o suoi aventi causa, le seguenti obbligazioni:

- a) rinunciare, nei confronti del Comune di Genova, a qualsiasi richiesta manutentiva e/o di risarcimento riguardante eventuali danni dovuti all'impermeabilizzazione del rilevato stradale soprastante i locali.
 - b) non pretendere o rivendicare dal Comune di Genova alcuna rifusione di danno, di qualsiasi tipo, derivante dall'uso pubblico della soprastante sede stradale.
 - c) qualora in dipendenza di lavori al manufatto ed alle strutture stradali soprastanti, si rendesse necessaria la temporanea inagibilità, totale o parziale, dei locali sottostanti, la parte acquirente o aventi causa, non avranno alcun diritto al risarcimento dei danni eventualmente sofferti.
 - d) le precedenti clausole dovranno essere inserite nell'atto di concessione del diritto di superficie.
8. Sarà onere del concessionario del diritto di superficie la definizione, con la proprietà privata confinante con i locali oggetto del presente bando, di uno specifico accordo contrattuale al fine di formalizzare le modalità di esercizio del diritto al passaggio attraverso le scale, oppure, in alternativa, la realizzazione, a propria cura e spese, di un nuovo e diverso passaggio, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge, manlevando espressamente il Comune di Genova da azioni di terzi derivanti da tale intervento.
9. Ex art. 1456 c.c., si dispone che il contratto stipulato tra questa Amministrazione e l'aggiudicatario si intenderà automaticamente risolto nel caso in cui, a seguito delle opportune verifiche, l'uso cui è stato effettivamente destinato l'immobile in oggetto non risulti corrispondente al progetto dichiarato vincitore.

Art. 12

(Pubblicità atti sopralluoghi e richieste chiarimenti)

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:) 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.

Ogni richiesta di visione dell'immobile dovrà essere fatta pervenire alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo - Ufficio Tecnico e Consistenza all'indirizzo e-mail: tecnicopatrimonio@comune.genova.it entro il decimo giorno precedente a quello fissato per l'espletamento della gara.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: patrvendite@comune.genova.it nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura "BANDO DI GARA PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

IMMOBILE SOTTO STRADA SITO IN CORSO ITALIA IN CORRISPONDENZA DEI CIVICI 19 E 21 - RICHIESTA DI CHIARIMENTI”.

Per l'eventuale esercizio di accesso agli atti si rimanda a quanto disposto dalla L. n. 241/1990.

Il Responsabile del procedimento è il dott. Massimo Prato della Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo del Comune di Genova.

Art. 13

(Trattamento dei dati personali)

Ai sensi e per gli effetti del GDPR (Regolamento UE 2016/679) e del D. Lgs. 196/2003 il Settore, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente bando, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Il Dirigente

Dott. Giovanni Chiappe

ALLEGATI:

- A.1. Modello Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva
- A.2. Modello Offerta Economica
- Planimetria Immobile