



COMUNE DI GENOVA

Direzione Demanio e Patrimonio

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 161

ADOTTATO IL 14/02/2024

ESECUTIVO DAL 14/02/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI IMMOBILE DI CIVICA PROPRIETÀ SITO IN VIA CAPOLUNGO 11 (DENOMINATO CASA DEL CONSOLE) PRESSO I PARCHI DI NERVI

IL DIRETTORE RESPONSABILE

Premesso che:

l'Amministrazione comunale è proprietaria di un immobile sito in via Capolungo 11 (denominato Casa del Console), Municipio IX (Levante), iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione NER, Foglio 11, Mappale 135 e che presenta una superficie pari a mq 289,15 (come meglio indicato nell'allegata planimetria);

Considerato che:

è interesse dell'Amministrazione utilizzare nella maniera più proficua le aree di civica proprietà evitando situazioni di degrado e di abbandono;

Ritenuto, pertanto, opportuno:

approvare la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di immobile di civica proprietà sito in via Capolungo 11 (denominato Casa del Console) presso i Parchi di Nervi, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), secondo le condizioni

già tutte dettagliate nel bando stesso;

affidare in concessione l'immobile per un periodo di anni 12 (dodici) nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con oneri manutentivi, ordinari e straordinari, a totale carico del concessionario.

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dott. Matteo Terrana, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del D. lgs 267/2000, e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto, il Dirigente attesta altresì la regolarità la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del d. lgs 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari e conseguentemente non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa previsto dal D. lgs. 267/2000;

Visti:

l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali);

gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;

l'art. 4, comma 2, 16 e 17 del D. Lgs. n. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego);

DETERMINA

- 1) di approvare la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di immobile di civica proprietà sito in via Capolungo 11 (denominato Casa del Console) presso i Parchi di Nervi, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), secondo le condizioni già tutte dettagliate nel Bando stesso;
- 2) di disporre la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione Amministrazione, Bandi di gara, Sezione Patrimonio.

Il Direttore

Ing. Giacomo Chirico

Avverso il presente provvedimento può essere opposto ricorso entro sessanta giorni, dalla data di pubblicazione all'albo pretorio, al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria nei termini e modi previsti dall'art. 2 e seguenti della L.1034/1971 e s.m. e i. , ovvero entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione al Presidente della Repubblica nei termini e modi previsti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 1199/1971.



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE DI CIVICA PROPRIETÀ SITO IN VIA CAPOLUNGO 11 (DENOMINATO CASA DEL CONSOLE) PRESSO I PARCHI DI NERVI

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. , il Comune di Genova, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell’azione amministrativa

RENDE NOTO CHE

è indetta una **procedura ad evidenza pubblica (bando di gara)** per l’affidamento in **concessione amministrativa per anni 12 (dodici)** dell’immobile ubicato in via Capolungo 11 (denominato Casa del Console) presso i parchi di Nervi.

Destinazione: servizi pubblici a cui possono aggiungersi funzioni complementari come meglio specificato nell’allegata nota della Direzione Urbanistica ai punti 1.1 e 1.1bis.

Localizzazione: la concessione insiste su un immobile ubicato nel territorio di Genova in via Capolungo 11 (denominato Casa del Console) presso i parchi di Nervi, Municipio IX (Levante), della superficie di mq 289,15 (come meglio indicato nell’allegata planimetria).

Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione NER, Foglio 11, Mappale 135.

Vincoli: Il bene è soggetto a vincolo architettonico, ai sensi dell’art. 12 c.1 D. Lgs. 42/2004.

Essendo sottoposto a vincolo, dunque, la stipula dell’atto di concessione sarà subordinata all’autorizzazione ex art. 57 bis D.Lgs. 42/2004 da parte delle competenti Autorità amministrative e l’esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sul bene saranno sottoposti alla preventiva autorizzazione ai sensi dell’art. 21 e seguenti del citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

L’area in oggetto ricade nel Sistema del Verde del Piano Territoriale Di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P n.1 del 22 gennaio 2022 come Parchi Urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU) e come Territori urbani con verde “connotante” (U)

Finalità della concessione: l’intenzione del Comune di Genova è quella di individuare un operatore economico, persona fisica o giuridica, ente pubblico, raggruppamento tra tali persone o enti, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese o di professionisti, o ente senza personalità giuridica che promuova all’interno dell’immobile servizi di uso

pubblico quali attività a carattere sociale di interesse generale e locale che offrano servizi a favore della collettività garantendo tariffe agevolate.

È altresì scopo del presente bando assegnare l'immobile a un soggetto disponibile a eseguire a propria cura e spese tutti i lavori e le opere necessarie per la messa in sicurezza e l'adeguamento dello stesso a ogni normativa vigente, al fine di avviare un progetto di riutilizzo del bene compatibile con la valorizzazione delle sue caratteristiche storico-culturali-naturalistiche.

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'immobile viene concesso nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con l'avvertenza che il soggetto assegnatario, prima della stipula della concessione, dovrà:

- eseguire verifica dello stato di fatto del bene coadiuvato da tecnico abilitato che dovrà redigere una relazione tecnica sulle condizioni del medesimo con l'elencazione degli eventuali interventi da eseguirsi;
- redazione di un progetto tecnico volto a eliminare le problematiche dell'immobile eventualmente evidenziate nella relazione tecnica, con la previsione degli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione necessari per rendere l'immobile idoneo all'attività svolta;
- ottenimento dell'approvazione dei suddetti documenti da parte della Direzione Demanio e Patrimonio e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

La concessione sarà stipulata dopo la presentazione e l'approvazione della documentazione sopra richiamata e prima dell'avvio delle opere di eventuale messa in sicurezza e ristrutturazione.

Art. 2 – SOPRALLUOGO

È possibile visionare l'immobile oggetto del presente bando, richiedendo appuntamento presso l'Ufficio Bandi Valorizzazione della Direzione Demanio e Patrimonio (all'indirizzo mail bandivalorizzazione@comune.genova.it) indicando anche un recapito telefonico al quale essere contattati.

Le richieste di sopralluogo dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 di mercoledì 3 aprile 2024.

Art. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

In ragione degli interventi effettuati, la durata della concessione è fissata in **anni 12 (dodici)** a decorrere dalla data di stipula, da parte dell'assegnatario, rinnovabili per ulteriori 6 (sei) anni.

L'Amministrazione potrà revocare la concessione in qualsiasi momento qualora, a seguito di verifiche, l'utilizzo dell'immobile non sia conforme agli utilizzi indicati nel progetto e fatta salva, altresì, la necessità di riacquisire la disponibilità del bene per motivi di interesse pubblico o per sopravvenute esigenze istituzionali senza che il concessionario possa

vantare diritti a compensi o indennizzi di sorta, salvo quanto previsto dall'art. 21 quinquies della L. 241/1990.

Art. 4 – CANONE

Il **canone annuo** per la concessione dell'immobile è fissato in base ad apposita perizia di stima nella misura di **€ 13.700,00** e sarà soggetto ad aggiornamento automatico annuale nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del canone sarà a carico del concessionario solo dopo la stipula dell'atto.

Nel periodo di utilizzo dell'immobile rimangono a carico del concessionario le spese per le utenze e per i relativi allacci (a titolo esemplificativo: energia elettrica e gas, riscaldamento e acqua calda sanitaria, telefono e reti dati) e le eventuali spese condominiali.

Art. 5 – SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare domanda di assegnazione dell'immobile operatori economici, persone fisiche o giuridiche, enti pubblici, raggruppamenti tra tali persone o enti, comprese qualsiasi associazione temporanea di imprese o di professionisti, o enti senza personalità giuridica che promuovano all'interno dello stesso servizi di uso pubblico quali attività a carattere sociale di interesse generale e locale che offrano servizi a favore della collettività garantendo tariffe agevolate.

Possono presentare domanda di partecipazione raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi) di soggetti, mediante la seguente documentazione:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) 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: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) 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;

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, oppure di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in forma di raggruppamento di concorrenti.

Art. 6 – TERMINI, REQUISITI DI AMMISSIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

6.1 Il plico contenente la documentazione e il progetto di utilizzo, come indicati nel prosieguo, dovrà pervenire sigillato, a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata oppure consegnato a mano.

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

ore 12.00 del giorno venerdì 5 aprile 2024

al seguente indirizzo:

Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – presso Archivio Generale e Protocollo 9° piano del “Matitone” - Via di Francia 1– 16149 Genova

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.

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.

6.2 Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura:

“Procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in concessione di un immobile di civica proprietà sito in via Capolungo nr.11 – denominato Casa del Console presso i Parchi di Nervi – 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.

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”**;
- una busta con dicitura **“B – Documentazione tecnica – Proposta progettuale”**

1) La **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovrà contenere:

a) **domanda 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 da:

- copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore
- copia fotostatica del codice fiscale del richiedente
- visura camerale (in caso di persona giuridica)

Saranno escluse le domande non sottoscritte dal legale rappresentante e quelle non corredate dal documento di identità del sottoscrittore.

2) La **BUSTA B - “Documentazione Tecnica – Proposta Progettuale”** dovrà contenere:

a) una **relazione sintetica** sottoscritta dal partecipante, che presenti l’offerta progettuale e la tipologia di attività che intende svolgere. Al fine di consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione progettuale dovrà avere un’articolazione interna secondo il contenuto dei sub-criteri di cui all’Art. 8 intitolato “Criteri di valutazione”

Saranno esclusi i progetti non sottoscritti dal legale rappresentante

N.B. si precisa che in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo di Concorrenti costituito/costituendo:

- nell’ambito della Busta “A - Documentazione amministrativa”, oltre a quanto sopra indicato, da presentare secondo le modalità descritte, dovrà essere inserito l’atto costitutivo (RTI costituito) o l’atto di impegno (RTI costituendo) contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l’atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto 1a) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del capogruppo;
- i documenti di cui ai punti 2a) dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo.

6.3 Si precisa che 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.

Art. 7 – COMMISSIONE DI GARA

L’esame delle domande di partecipazione alla gara e delle relative offerte tecniche-progettuali pervenute sarà effettuato da apposita Commissione esaminatrice, che verrà

costituita con successivo e specifico provvedimento dirigenziale dopo la scadenza del termine di presentazione dei plichi.

Art. 8 – CRITERI DI VALUTAZIONE

La Commissione procederà all'esame delle domande e alla valutazione dell'attività dei richiedenti e del progetto di utilizzo del bene, ai fini della sua assegnazione, sulla base dei sotto riportati criteri di valutazione:

1. **Caratteristiche del richiedente:** elementi volti a consentire la valutazione della rilevanza sociale e il curriculum esperienziale dell'ente partecipante;
2. **Progetto di utilizzo dell'immobile in assegnazione:** elementi volti a consentire la valutazione della qualità del progetto di utilizzo del bene.

1. Punteggi

MAX PUNTI 100

<p>1a) Curriculum del concorrente, con particolare riferimento ai servizi di pubblica utilità gestiti che dimostrino la concreta capacità professionale a realizzare il progetto</p>	<p>Fino a 10 punti</p>
<p>1b) Quantità e tipologia dei servizi offerti in convenzione o a tariffe convenzionate (es: attività assistenziale, assistenza sanitaria) in relazione al progetto presentato</p>	<p>Nessuno: 0 punti Fino a 5: 5 punti Oltre 6: 10 punti (i punteggi sono fra loro alternativi)</p>
<p>2a) Grado di utilità del progetto in riferimento alle esigenze dell'area cittadina in cui è ubicato l'immobile (la proposta sarà valutata con specifico riferimento alle finalità sociali e di pubblica utilità a vantaggio della collettività locale)</p>	<p>Fino a 45 punti</p>
<p>2b) Fruibilità pubblica della struttura (con particolare attenzione alla previsione di progetti a favore di bambini, disabili, anziani, malati terminali, elencando tipologia e durata di ogni singola attività)</p>	<p>Fino a 25 punti</p>
<p>2c) Frequenza di utilizzo dell'immobile</p>	<p>Uno/due giorni: 1 punto Tre/quattro giorni: 5 punti Cinque/sette giorni: 10 punti (i punteggi sono fra loro alternativi)</p>

Art. 9 - MODALITÀ DI ESPERIMENTO SELEZIONE

9.1. La Commissione appositamente costituita procederà alla verifica preliminare dei requisiti per la partecipazione alla procedura, all'esame della Documentazione Amministrativa (Busta A), alla valutazione dei requisiti qualitativi e del progetto, sulla base della documentazione tecnica (Busta B), e infine all'attribuzione del punteggio.

Con riferimento ai punteggi da attribuire in modo discrezionale (1.a-1.b-2.a-2.b.-2.c), ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Eccellente (completo, ben articolato in ogni sua parte e ricco di elementi di peculiarità con elementi di eccellenza)	1
Ottimo (completo, ben articolato, con elementi di peculiarità e particolarmente apprezzabili)	0,9
Buono (completo e articolato, con elementi apprezzabili e interessanti)	0,8
Discreto (articolato ma non del tutto completo, con elementi più che adeguati)	0,7
Sufficiente (articolato, non completo, con elementi adeguati)	0,6
Mediocre (elementi rispondenti alle sole linee generali del bando)	0,5
Carente (carente in qualche elemento richiesto dal bando)	0,4
Scarso (molto carente rispetto agli elementi richiesti dal bando)	0,3
Insufficiente (quasi assenti gli elementi richiesti dal bando)	0,2
Gravemente insufficiente (assenti gli elementi fondamentali richiesti)	0,1
Nessun elemento (in nessuna parte trattato l'elemento rispondente alle richieste attese)	0

Successivamente, si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi. A seguire, si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

Nella determinazione dei punti si terrà conto esclusivamente della prima cifra decimale, arrotondando il valore alla cifra superiore qualora il centesimo sia uguale o superiore a 5 (ad esempio: se la somma dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione fosse pari a 2,75, verrebbe arrotondata a 2,8 – c.d. arrotondamento per eccesso).

9.2. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

9.3. In caso di unico concorrente, non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio;

tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida.

9.4. È facoltà dell'Amministrazione invitare, se ritenuto necessario, i richiedenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati assegnando un breve termine per la risposta. Eventuali carenze nelle relazioni di cui alla Busta B "Progetto", invece, non potranno essere sanate e potranno comportare l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione degli aspetti progettuali della domanda, con attribuzione di punteggio pari a 0.

Art. 10 - EFFETTI DELLA SELEZIONE

In base ai punteggi attribuiti verrà redatta la graduatoria. Il Comune si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna assegnazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della selezione.

L'assegnazione sarà disposta con apposito provvedimento del Direttore Responsabile della Direzione Demanio e Patrimonio nei confronti del richiedente che avrà conseguito il punteggio più alto.

Si precisa che la presentazione della relazione relativa alle condizioni dell'immobile, redatta e sottoscritta da tecnico abilitato, con l'elencazione degli eventuali interventi da eseguirsi sull'immobile, approvata dalla Direzione Demanio e Patrimonio e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio è condizione necessaria per la stipula della concessione.

Il soggetto assegnatario dovrà sottoscrivere l'atto concessorio in forma di scrittura privata con oneri a suo carico, presso la Direzione Demanio e Patrimonio.

In caso di mancata sottoscrizione della concessione per fatto imputabile al concorrente, il Comune di Genova si riserva la facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e di aggiudicare il bene secondo l'ordine di graduatoria.

In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo di sorta.

Art. 11 – CAUSE DI ESCLUSIONE

Si procederà in ogni caso all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente bando per la presentazione della domanda di partecipazione di cui al punto 6.1.;
- b) non siano rispettate le indicazioni relative alle modalità di compilazione della domanda di partecipazione e dell'offerta tecnica previste dal presente bando nonché la corretta indicazione del contenuto delle due buste, secondo quanto indicato al punto 6.2.;

- c) manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione e della proposta progettuale.

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.

Art.12 – STIPULA DELLA CONCESSIONE

Tutte le spese afferenti alla stipula della concessione, comprese quelle di registrazione sono a totale carico del soggetto aggiudicatario. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, l'aggiudicatario dovrà versare, in occasione e ai fini della stipula dell'atto, un importo pari a tre mensilità del canone.

La sottoscrizione della concessione da parte del soggetto risultato assegnatario 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.

Il concedente si riserva di effettuare le relative verifiche e controlli. La morosità potrà essere sanata entro e non oltre 15 giorni prima della data fissata per la stipula della concessione.

Art. 13 - PRINCIPALI OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il soggetto assegnatario, prima della stipula della concessione, dovrà far redigere da tecnico abilitato progetto tecnico relativo alle condizioni dell'immobile, con l'elencazione degli eventuali interventi da eseguirsi sull'immobile, così come previsto dall'art.1 del presente Bando.

Sottoscritta la concessione, il concessionario assume l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso, previo ottenimento delle idonee autorizzazioni (autorizzazioni edilizie, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ecc.) per la realizzazione degli interventi manutentori.

Il concessionario assume l'obbligo di ottemperare agli oneri di qualunque natura gravanti sul bene, compresi gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza e ogni altra autorizzazione/certificazione richiesta dalla normativa vigente e indispensabile per lo svolgimento dell'attività esercitata all'interno dell'immobile, ivi compresa la certificazione di prevenzione incendi - qualora l'attività esercitata rientri tra quelle elencate del D.P.R. 151/2011 - e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il concessionario, qualora non ne sia già in possesso, si impegna a stipulare apposita polizza a copertura dei danni riconducibili a responsabilità del concessionario medesimo (R.C.T.) e una polizza incendio ed eventi complementari.

Il concessionario assume l'obbligo di utilizzare il bene concesso esclusivamente per la realizzazione delle attività indicate nell'offerta progettuale presentata, effettuando gli interventi necessari a rendere il bene idoneo allo scopo per il quale viene assegnato in concessione.

Il concessionario assumerà l'obbligo di pagare il canone dalla data di decorrenza indicata nell'atto di concessione.

Saranno, inoltre, poste a carico del concessionario tutte le spese inerenti alle utenze, ogni tributo facente carico al concessionario e ogni altro onere fiscale, presente o futuro, afferente e consequenziale alla presente concessione.

Il concessionario, essendo a conoscenza del fatto che l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del vigente Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio, si impegna a rispettare tutte le indicazioni contenute nella legge speciale. Il concessionario, inoltre, è a conoscenza del fatto che, poiché l'immobile è sottoposto a tutela, tutti gli interventi sul bene, anche di manutenzione ordinaria, dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e ss. D.lgs. 42/2004.

Il concessionario dovrà inoltre consentire, in qualsiasi momento e previo preavviso, il libero accesso ai locali da parte del personale comunale incaricato di eseguire ispezioni o altri interventi.

Art. 14 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA

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

Art. 15 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA E RICHIESTE DI 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: <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.

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 **“Procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di un immobile di civica proprietà sito in via Capolungo nr.11 – denominato Casa del Console presso i Parchi di Nervi - RICHIESTA DI CHIARIMENTI”**.

Il Direttore

Ing. Giacomo Chirico

ALLEGATI:

- 1 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
- 2 - PLANIMETRIA
- 3 - NOTA DELLA DIREZIONE URBANISTICA

Allegato "1"

SI APPLICHI MARCA DA BOLLO DA
€ 16,00

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

**ALLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI
UN IMMOBILE DI CIVICA PROPRIETÀ SITO IN VIA CAPOLUNGO 11 (DENOMINATO
CASA DEL CONSOLE) PRESSO I PARCHI DI NERVI**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE/ATTO DI NOTORIETÀ
(artt. 46,47,48 e 38 D.P.R. 28.12.2000 n. 445)**

Il/La sottoscritto/a.....

* in qualità di (specificare se legale rappresentante di società/persona giuridica)

.....

* (specificare il nominativo della società /persona giuridica)

.....

* con sede in

* C.F..... * P.IVA

* e-mail

* PEC (se in possesso).....

Nato/a a, Prov....., il.....

C.F.....

residente in Via.....

C.A.P.....Telefono n..... e-mail

Chiede di partecipare alla procedura ad evidenza pubblica in oggetto

A tal fine, consapevole delle conseguenze derivanti da dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi, cui può andare incontro ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità, il/la sottoscritto/a

DICHIARA

- 1) di presentare, **in busta sigillata a parte**, una proposta progettuale;
- 2) di avere preso visione e di accettare **tutte** le condizioni e clausole contenute nel Bando di Gara;
- 3) di conoscere lo stato dell'immobile per cui presenta domanda di partecipazione alla selezione e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova;
- 4) di manlevare il Comune di Genova da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere;
- 5) * di **NON** trovarsi in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di altri beni immobili di civica proprietà
- * di **TROVARSI** in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di altri beni immobili di civica proprietà e di impegnarsi a provvedere a sanare le stesse entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti alla firma del contratto, pena la revoca dell'aggiudicazione.
- 6) che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 7) che nei propri confronti e nei confronti dell'Ente rappresentato non sussistono i motivi di esclusione previsti dall'art. 94 del D. Lgs n. 36/2023;
- 8) di aver preso visione della sotto riportata informativa sul trattamento dei dati personali;
- 9) * che la Società/Ditta è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di
- 10) * che la Società/Ditta non ha procedure fallimentari e di liquidazione in corso;
- 11) * che il legale rappresentante della Società/Ditta è il sig/la sig.ra nato/a a, prov.....il.....

FIRMA _____

Informativa sul trattamento dei dati personali (art. 13 Regolamento U.E. n. 679/2016)

Il Comune di Genova, in qualità di titolare (con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, telefono: 010.557111; indirizzo mail: urpgenova@comune.genova.it, casella di posta elettronica certificata (PEC): comunegenova@postemailcertificata.it) tratterà i dati personali conferiti con il presente modulo per le seguenti finalità istituzionali: atto di concessione immobile di civica proprietà.

Il conferimento dei dati nei campi del presente modulo è indispensabile e il loro mancato inserimento non consente di completare l'istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento finale o quant'altro richiesto.

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.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di Genova o delle imprese espressamente nominate come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Alcuni dati potranno essere pubblicati on line nella sezione Amministrazione Trasparente in quanto necessario per adempiere agli obblighi di legge previsti del D.Lgs. n. 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 la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. Del RGPD). L'apposita istanza all'Autorità è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati presso il Comune di Genova (Responsabile della Protezione dei dati personali, Via Garibaldi n.9, Genova 16124, email: rpd@comune.genova.it).

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

Il sottoscritto attesta di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali ex art. 13 Regolamento U.E. n. 679/2016 e di autorizzare il trattamento dei dati forniti da parte dell'Ente come ivi indicato.

FIRMA _____

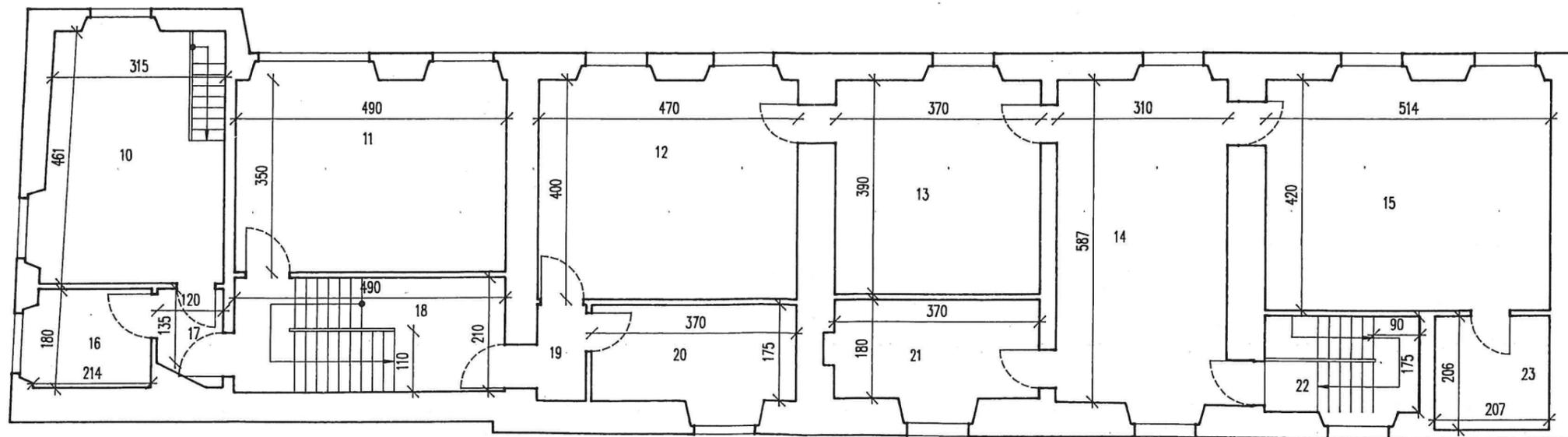
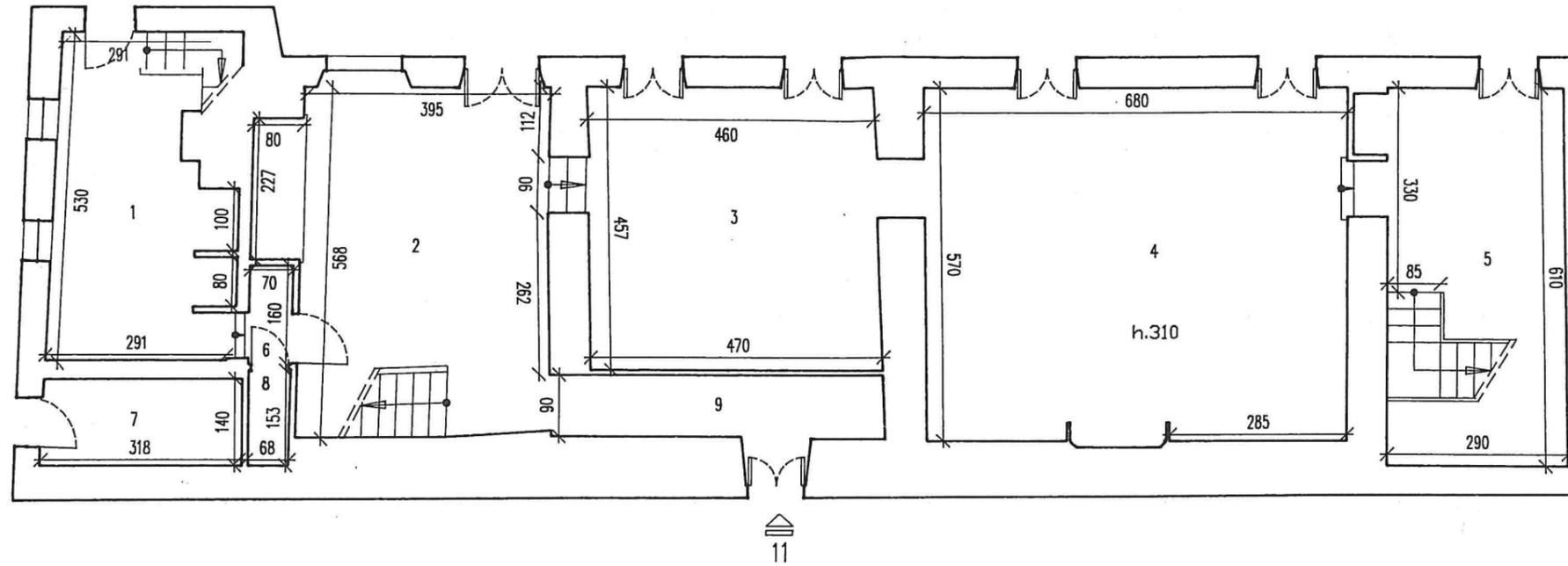
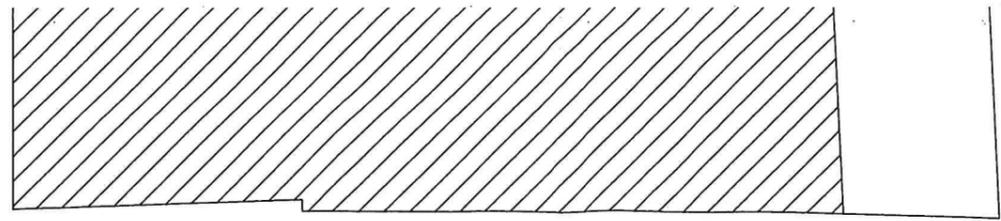
I dati contrassegnati da asterisco * devono essere completati dalle Società o Ditte commerciali

.....

IMPORTANTE: La firma **non** deve essere autenticata;

DA ALLEGARE:

- copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/i sottoscritto/i
- copia fotostatica del codice fiscale del soggetto richiedente
- **visura camerale** (in caso di persona giuridica).



TITOLO:
CASA PEVSNER
DIPENDENZA DE
VIA CAPOLUNGA

DIREZIONE
PATRIMONIO


FISIA
GRUPPO FIAT

VIA ACQUI, 86
10090 CASCIN
RIVOLI (TORIN)

COMUNE
SETTORE TE



COMUNE DI GENOVA

Allegati: parere Dir. Urb.

alla Direzione Demanio e Patrimonio

Sede

OGGETTO: Destinazione urbanistica relativa all'immobile di civica proprietà al civ. 11 di via Capolungo (Nuovo Catasto Terreni di Genova, sezione 9 foglio 11 particella 135) denominato "Casa del Console".
Vostra richiesta Prot. 358866-I del 9 agosto 2023.

In riscontro alla Vostra richiesta citata in oggetto, si trasmette il parere della scrivente direzione in merito all'immobile di civica proprietà sito al civico 11 di via Capolungo.

Cordiali saluti
Il Direttore
Dott. Paolo Berio

c_4969.Comune di Genova - Prot. 11/08/2023.0362299.I



COMUNE DI GENOVA

La Pianificazione comunale



L'area di sedime dell'immobile in oggetto risulta individuata nella tavola n. 46 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente come servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore paesaggistico SIS-S.

In fregio all'immobile in oggetto, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta il percorso della via Capolungo all'Ambito di Conservazione dell'Antica via Romana (AC-AR), nel quale è inclusa una porzione pari al 5%, della particella catastale in oggetto.

Nella tavola 46, "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S", l'area in oggetto è classificata:

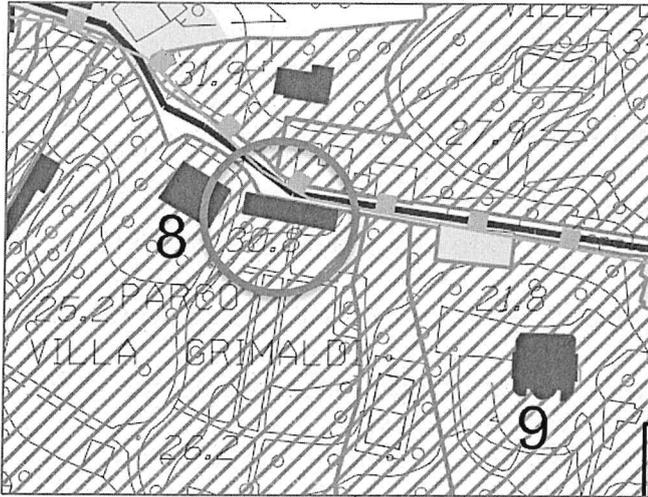


1) per la porzione sottesa all'edificio, come "Servizio di Interesse Comune esistente" n. 9099 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio IX Levante quale servizio "Interesse Comune Esistente - T" (territoriale) n. 9099 BMT (musei - biblioteche - spazi espositivi di interesse territoriale) - indirizzo: Via Capolungo - Tipo: Museo, di proprietà Pubblica con superficie reale mq. 534 e superficie virtuale mq. 0, non conteggiato negli standard urbanistici;

2) per la porzione d'area facente parte del parco della villa Grimaldi, come "Verde Esistente" n. 9046 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio IX Levante quale servizio "Verde Esistente - IQ" (Inter-Quartiere) n. 9046 PP (parchi) - indirizzo: Passeggiata Garibaldi - Tipo: Parco, di proprietà pubblica con superficie reale mq. 106.374 e superficie virtuale mq. 106.374, conteggiato negli standard urbanistici.



COMUNE DI GENOVA



Nella tav. 46 del Livello Paesaggistico Puntuale l'area è individuata:

- 1) per la porzione sottesa all'edificio, come Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante;
- 2) per la porzione facente parte del parco della villa Grimaldi, come Parco, giardino, verde strutturato.

La Zonizzazione Geologica classifica l'area, interamente compresa in zona urbanizzata, in zona B "aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata".

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non sono interessate da vincoli.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in classe 3 – Pericolosità bassa.

Le aree non sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta area, compresa nell'Ambito 61 "Nervi – Pieve Ligure – Polanesi - Mulinetti", in "Aree Urbane: Parchi Urbani" (**PU**), disciplinate dall'art. 36 delle relative norme, assoggettate al regime normativo della CONSERVAZIONE, in quanto trattasi di *complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale ed un'elevata vulnerabilità, tali da rendere prevalente l'esigenza di salvaguardarne la consistenza e la qualità rispetto ad ogni altra considerazione.*

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DSG n. 27 del 4 aprile 2023 entrata in vigore il 3 maggio 2023, nella Carta del rischio geologico (Tavola 231010) classifica l'area in R0 "rischio lieve o trascurabile"; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 231010) classifica l'area in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 5 Nervi - Poggio) non attribuisce alcun rischio all'area; nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 5 Nervi - Poggio) non inserisce l'area in alcuna fascia di inondabilità.



COMUNE DI GENOVA

L'area in oggetto ricade nel **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e s.m.i., come *Parchi Urbani del PTCP compresi nei territori urbanizzati (PU)* e come *Territori urbani con verde "connotante" (U)*.

L'area è interessata da tutela ai sensi del **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** di cui al D.lgs 42/2004, in quanto compresa in aree di notevole interesse pubblico per:

1. bellezza singola: "Villa Brizzolese di proprietà della signora Alice Lieve nel Comune di Genova - Nervi map 135 136 137 133 134 205 220 221 fg 11", a seguito di vincolo apposto con D.M. del 28 febbraio 1949;
2. bellezza d'insieme: "Fascia Litoranea nel Comune di Genova - Nervi", a seguito di vincolo apposto con D.M. del 4 agosto 1949;
3. bellezza d'insieme: "Piano Territoriale Paesistico di Genova - Nervi - Santo Ilario nel Comune di Genova", a seguito di vincolo apposto con D.M. del 4 luglio 1953.

Inoltre l'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela architettonica definita dalla parte seconda del Codice dei Beni Culturali, come disposto dall'art. 12 c. 1 del D.Lgs 42/2004, in quanto edificio appartenente ad ente pubblico territoriale, la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione): l'area non è soggetta a vincolo aeroportuale.

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

Analisi

L'immobile in oggetto è incluso dal PUC in ambito per servizi pubblici (SIS-S) ed è rubricato come parte di un più vasto Servizio Pubblico esistente, ovvero del Servizio di Interesse Comune territoriale n. 9099, compiutamente definito nell'analisi sopra riportata, relativo al Museo delle Raccolte Frugone, esposte e custodite nella vicina Villa Grimaldi.

La disciplina dell'ambito "SIS-S" ammette, quale funzione principale, solamente i servizi pubblici a cui possono aggiungersi, in misura accessoria (non superiore al 30% della superficie agibile del servizio, in questo caso dell'intero servizio n. 9099 - Museo Raccolte Frugone), funzioni complementari, quali i servizi di uso pubblico, i servizi privati, le attività di connettivo urbano e gli esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

La sostituzione completa o parziale di un servizio pubblico può avvenire unicamente con altro servizio pubblico, così come definito dallo stesso PUC all'art. 12 c. 1.1 delle Norme Generali, che qui si riporta.

1.1 Servizi pubblici

Spazi pubblici, di interesse generale e locale, realizzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, riservati alle attività collettive per istruzione, interesse comune, verde pubblico, edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), residenza di tipo specialistico per l'inclusione sociale, altre strutture pubbliche di interesse generale e le strutture ricettive indicate dalla disciplina di settore, nonché i servizi di uso pubblico, come definiti al successivo punto 1.1bis., disciplinati con vincolo di destinazione d'uso permanente.

1.1 bis. Servizi di uso pubblico

Spazi destinati alle stesse attività comprese nella funzione servizi pubblici, realizzati da parte di enti e associazioni ovvero da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno vent'anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.



COMUNE DI GENOVA

Inoltre, la "Disciplina degli interventi edilizi" relativa all'ambito per Servizi Pubblici, contenuta nelle Norme di Conformità del PUC, all'articolo SIS-S-2, prevede: Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Pertanto, nel rispetto del PUC vigente, è possibile insediare nell'edificio in oggetto attività rientranti nella definizione di servizio pubblico, come sopra definito, che comprende attività quali le comunità alloggio o le strutture sanitarie, anche nell'accezione più vasta di servizi gestiti da soggetti privati, purché vi sia un **effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione** con il Comune di Genova.

La proprietà pubblica dell'edificio, in questo caso in capo al Comune di Genova, garantisce la permanenza della destinazione d'uso a servizi, come richiesto dal PUC, anche in assenza di apposito vincolo sull'immobile che, diversamente, risulterebbe necessario qualora l'immobile fosse di proprietà privata.

Si evidenzia che, nella porzione facente parte del parco della villa Grimaldi, individuata come *Parco, giardino, verde strutturato* nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC non è ammessa la sostituzione del servizio esistente con servizi di altro tipo, ancorché pubblici in quanto "i giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità", come prescritto nel già citato art. SIS-S-2.

Si richiamano infine le misure di tutela, conseguenti ai vincoli ex D.Lgs 42/2004 sopra richiamati, da adottare in caso di intervento edilizio.

Il Funzionario Tecnico

arch. Alessandra Tegaldo



Il Responsabile
Varianti Urbanistiche

arch. Martino Zurra

