

**Bando-invito ad offrire per la vendita a libero mercato di n. 11 unità immobiliari facenti parte del portafoglio immobiliare derivante dal trasferimento ad A.R.T.E. Genova di beni già di proprietà delle ASL liguri e della Regione Liguria site nei Comuni di Arenzano, Genova, La Spezia, Levanto, Masone, Recco, Ronco Scrivia e Varazze.**

**(Approvato con decreti A.U. n. 69 del 08/03/2024 e n. 82 del 13/03/2024)**

### **DISCIPLINARE DI GARA (allegato A)**

1. Definizioni e Allegati.
2. Oggetto.
3. Documentazione riguardante gli immobili e sopralluoghi.
4. Prezzo minimo.
5. Offerente, Cordata e Terzo Designato.
6. Garanzie.
7. Plico offerta segreta e condizioni generali di vendita.
8. Termini e modalità di presentazione dell'offerta.
9. Modalità di espletamento della procedura di vendita.
10. Diritti di A.R.T.E. Genova e condizioni generali.
11. Perfezionamento dell'atto di trasferimento degli immobili.
12. Foro competente.

## **1. Definizioni e allegati.**

**1.1** Tutti i termini e le espressioni indicate con la lettera iniziale maiuscola (salvo ove diversamente è previsto dal contesto) avranno il significato ad essi di seguito attribuito.

I termini definiti al plurale avranno lo stesso significato se usati al singolare e viceversa.

Le parole che comprendono l'uso di ciascun genere saranno riferite ad entrambi i generi.

**1.2** Gli allegati costituiscono parte sostanziale ed integrante del presente Disciplinare.

## **2. Oggetto.**

**2.1** Trattasi della vendita a libero mercato di unità immobiliari di proprietà aziendale site nei Comuni di Arenzano, Genova, La Spezia, Levanto, Masone, Recco, Ronco Scrivia e Varazze come specificato all'art. 4 del presente Disciplinare.

**2.2** Fermi restando i divieti di acquisto stabiliti dall'articolo 3, comma 17 del Decreto Legge 351/2001 e dall'articolo 21, comma 4 della Legge Regionale 2/2006, in relazione a quanto previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di beni culturali di cui al Decreto Legislativo 42/2004, si precisa che l'immobile sito in, Via Polleri civ. 5 in Recco (GE) è soggetto al diritto di prelazione di cui all'articolo 60 del Decreto Legislativo 42/2004 in quanto di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

## **3. Documentazione riguardante gli immobili e sopralluoghi.**

**3.1** Il Disciplinare e la documentazione generale per la presentazione delle offerte (di seguito "la Documentazione") saranno accessibili sul sito [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it) oppure reperibili presso l'Ufficio Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali di A.R.T.E. Genova, Via B. Castello n. 6.

**3.2** Fermo restando il dovere di buona fede ai sensi dell'art. 1337 c.c., A.R.T.E. Genova non assume alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra-contrattuale e non presta alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dei dati e delle informazioni relative agli immobili da essa forniti nell'ambito della procedura. I concorrenti hanno l'onere delle relative verifiche.

**3.3** I soggetti interessati avranno inoltre la possibilità di apposita visita alle unità immobiliari richiedendo appuntamento ad A.R.T.E. Genova: Ufficio Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali ai numeri di telefono 010/5390303 ovvero 010/5390322.

**3.4** I sopralluoghi si potranno svolgere, secondo il calendario, la durata e le modalità che verranno disposte e comunicate da A.R.T.E. Genova in funzione delle disponibilità e della richieste pervenute (dando preferenza alle richieste pervenute per prime), fermo restando il diritto di A.R.T.E. Genova di non accogliere o di accogliere solo parzialmente le richieste pervenute in funzione delle proprie disponibilità e del numero delle medesime richieste.

#### **4. Prezzo minimo.**

Ciascun partecipante può presentare offerta per l'acquisto di una o più unità immobiliari. Il prezzo base per ciascuna unità immobiliare è quello di seguito riportato:

| ASTA N.ro   | INDIRIZZO IMMOBILI                | COMUNE        | DESCRIZIONE IMMOBILE             | IMPORTO BASE ASTA | CAUZIONE     | DESTINAZIONE D'USO       | NOTE                  |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|
| 1   | VIA S. MARIA IN BETHLEM CIV. 4    | VARAZZE       | EX-CENTRO ALZHEIMER ER EX-R.S.A. | € 1.990.000,00    | € 199.000,00 | RESIDENZIALE             |                       |
| 2   | VIA SAN PIETRO 4                  | ARENZANO      | EX OSPEDALE MARIA TERESA         | € 1.350.000,00    | € 135.000,00 | RESIDENZIALE             |                       |
| 3   | VIA PODESTA' CIVV. 1-3-5-7        | MASONE        | VILLA CON PARCO                  | € 353.000,00      | € 35.300,00  | RESIDENZIALE             |                       |
| 4   | VIALE CASANOVA CIV. 2 A           | GENOVA        | VILLA CON GIARDINO               | € 310.000,00      | € 31.000,00  | RESIDENZIALE             |                       |
| 5   | VIA PEGLI CIV. 54 R               | GENOVA        | AREA LOCATA                      | € 310.000,00      | € 31.000,00  |                          | DIRITTO DI PRELAZIONE |
| 6   | VIA DON POLLERI CIV. 5 *          | RECCO         | EX-OSPEDALE VILLA ANSALDO        | € 298.000,00      | € 29.800,00  | RESIDENZIALE (VINCOLATO) |                       |
| 7   | VIA XX SETTEMBRE CIV. 174         | LA SPEZIA     | NEGOZIO                          | € 120.000,00      | € 12.000,00  |                          |                       |
| 8   | LOCALITA' PANIGASSE               | RONCO SCRIVIA | TERRENO                          | € 50.000,00       | € 5.000,00   |                          |                       |
| 9   | VIA RIGAZZARA CIV. 60             | LA SPEZIA     | EDIFICIO RURALE                  | € 39.000,00       | € 3.900,00   |                          |                       |
| 10  | VIA PIO FERRO s.n.c.              | LA SPEZIA     | FABBRICATO                       | € 22.000,00       | € 2.200,00   |                          |                       |
| 11  | LEVANTO - LOCALITA' LAVAGGIOROSSO | LEVANTO       | TERRENO                          | € 15.000,00       | € 1.500,00   |                          |                       |
| * Immobile soggetto al diritto di prelazione di cui all'articolo 60 del Decreto Legislativo 42/2004 in quanto d'interesse artistico, storico, archeologico o antropologico. |                                   |               |                                  |                   |              |                          |                       |

al netto di imposte (Registro ed eventualmente IVA) ed oneri fiscali e tributari previsti dalla normativa vigente a carico dell'acquirente.

#### **5. Terzo Designato.**

Saranno ammesse offerte per persona da nominare e/o con la facoltà di farsi sostituire da terzi. Tuttavia l'Offerente eventualmente Aggiudicatario potrà nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. quale acquirente dell'immobile esclusivamente un Soggetto Terzo (di seguito "il Terzo Designato") che sia in possesso di tutti i requisiti prescritti dal Disciplinare per la presentazione individuale dell'offerta. L'Offerente sarà comunque solidalmente responsabile con il Terzo Designato nei confronti di A.R.T.E. Genova.

## **6. Garanzie.**

Condizione prevista, pena l'esclusione, per la partecipazione alla Procedura è la presentazione, unitamente all'offerta economica, di un assegno circolare non trasferibile intestato ad A.R.T.E. Genova di un importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara per ciascun unità immobiliare a titolo di cauzione.

L'assegno circolare sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la seduta pubblica di apertura delle offerte.

## **7. Plico offerta segreta e condizioni generali di vendita.**

**7.1** Pena l'esclusione dalla Procedura, gli Offerenti devono presentare entro i termini e con le modalità indicati qui di seguito l'Offerta in busta chiusa e sigillata recante all'esterno le generalità del concorrente e la dizione "Procedura aperta e competitiva per la vendita di unità immobiliari di proprietà aziendale site nei Comuni di Arenzano, Genova, La Spezia, Levanto, Masone, Recco, Ronco Scrivia e Varazze. Asta n..... Offerta. Non aprire" contenente la seguente documentazione, suddivisa in due separate buste chiuse e sigillate.

### **7.1.1 Busta A: Documentazione amministrativa.**

Deve recare all'esterno le generalità del concorrente e la dizione "Procedura aperta e competitiva per la vendita di unità immobiliari di proprietà aziendale site nei Comuni di Arenzano, Genova, La Spezia, Levanto, Masone, Recco, Ronco Scrivia e Varazze. Asta n. .... Busta A Documentazione" e contenere, pena esclusione dalla Procedura, la seguente documentazione:

- a) copia del presente disciplinare sottoscritta per accettazione;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato ad A.R.T.E. Genova di un importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara dell'unità immobiliare per la quale si presenta l'offerta.

### **7.1.2 Busta B: Offerta economica e dichiarazioni.**

Deve recare all'esterno le generalità del concorrente e la dizione "Procedura aperta e competitiva per la vendita di unità immobiliari di proprietà aziendale site nei Comuni di Arenzano, Genova, La Spezia, Levanto, Masone, Recco, Ronco Scrivia e Varazze. Asta n..... – B Offerta economica e dichiarazioni".

All'interno deve contenere la seguente documentazione:

- a) indicazione del prezzo che l'Offerente offre mediante dichiarazione di offerta economica (di seguito "il Prezzo Offerto") redatta secondo il modello allegato B1 al Bando-invito ad offrire. Questa deve essere sottoscritta in forma chiara e leggibile dall'Offerente, con la precisazione che il prezzo è inteso al netto delle imposte e oneri di ogni genere e natura previsti dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore prima della data del trasferimento della

proprietà dell'immobile.

Il Prezzo Offerto deve essere indicato in cifre e in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale Prezzo Offerto quello espresso in lettere.

L'Offerente dichiara di aver effettuato autonomamente ogni approfondimento per valutare l'opportunità o meno di presentare offerta, provvedendo, in particolare, ad ogni indagine al fine di sincerarsi dell'accuratezza, adeguatezza e completezza delle informazioni circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in questione.

L'offerta è ferma e irrevocabile per 180 giorni dal termine fissato per la presentazione.

- b) fotocopia del documento di identità in corso di validità del/i soggetto/i che ha/hanno sottoscritto l'offerta economica.

Non saranno prese in considerazione offerte economiche di importo inferiore al prezzo base indicato nel Bando.

Non sono ammesse offerte per telegramma, via fax né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

## **8. Termini e modalità di presentazione dell'offerta.**

Il plico dell'offerta, confezionato come previsto dal precedente articolo 7, dovrà essere consegnato presso A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova), dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle 16:00, e il venerdì, dalle 8:30 alle 12:30, **entro e non oltre le ore 16.00 del giorno 15 aprile 2024** all'indirizzo di Via Bernardo Castello 3, 16121 Genova.

Il plico dell'offerta sarà protocollato.

La persona ricevente provvederà ad annotare sul plico data e ora di ricevimento e successivamente fotocopierà l'esterno del plico pervenuto chiuso e sigillato, rilasciando ricevuta all'Offerente che farà fede a tutti gli effetti.

Le buste che verranno recapitate senza il completo rispetto delle prescritte modalità non saranno aperte. Le buste che verranno consegnate oltre il termine indicato non saranno aperte.

## **9. Modalità di espletamento della procedura di vendita.**

- 9.1** Ricevute le offerte secondo quanto previsto al precedente articolo verrà avviata la gara.

A.R.T.E. Genova, tramite l'Ufficiale rogante che fungerà da organo di gara, assistito da due testimoni, procederà all'apertura delle offerte ricevute secondo il procedimento di seguito indicato:

- a) nel corso di apposita seduta pubblica fissata per **il giorno mercoledì 17 aprile 2024 alle ore 10.00** presso A.R.T.E. Genova, all'indirizzo di Via Bernardo Castello 3, 16121 Genova (Sala Consiglio – primo piano), alla quale sarà

possibile presenziare per ciascuna offerta pervenuta con una sola persona, si procederà dapprima all'apertura delle sole buste "A" contenenti la Documentazione Amministrativa e all'esame della corrispondenza della documentazione inviata a quella richiesta; potranno essere richieste precisazioni e chiarimenti ed altresì escluse, in aderenza ai principi generali dell'evidenza pubblica, le offerte ritenute irregolari e/o non contenenti la documentazione prescritta. Qualora si rendesse necessario posticipare la seduta pubblica sarà cura di A.R.T.E. Genova rendere nota tramite pubblicazione sul sito [www.arte.ge.it](http://www.arte.ge.it), con congruo anticipo la nuova data;

- b) una volta predisposto a cura di A.R.T.E. Genova l'elenco degli Offerenti con documentazione conforme a quanto richiesto, nel corso della stessa seduta pubblica, si procederà all'apertura delle buste "B" contenenti l'offerta economica e le dichiarazioni dei soli Offerenti ammessi alla Procedura a seguito dell'esame della documentazione e verrà data lettura del Prezzo Offerito.

**9.2** L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore della migliore offerta valida presentata. In caso di parità delle offerte, i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo saranno invitati ad effettuare una nuova offerta in aumento da presentare in busta chiusa entro cinque giorni dalla relativa comunicazione da parte dell'Azienda. Agli offerenti verrà comunicato il giorno e l'ora dell'apertura delle nuove offerte eventualmente presentate. L'organo di gara, nella data e nell'ora come sopra comunicata, provvederà all'apertura delle eventuali nuove offerte e all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Qualora anche le nuove offerte contenessero lo stesso prezzo, ovvero non vi fosse nessun partecipante alla seconda fase delle offerte, si procederà al sorteggio alla presenza di testimoni nella data e nell'orario sopra indicati.

**9.3** L'area di via Pegli 54R di cui al lotto 5 è soggetta all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78 (contratto di locazione con scadenza al 31/12/2024).

## **10. Diritti di A.R.T.E. Genova e condizioni generali.**

**10.1** A.R.T.E. Genova si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di:

- a) modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la procedura, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'Offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione dell'assegno circolare agli Offerenti che ne abbiano diritto;
- b) rifiutare anche tutte le offerte ricevute, quantunque valide, e chiudere senza esito la procedura di vendita ovvero aggiudicare, in qualsiasi fase, la procedura anche in presenza di una sola offerta valida.

- 10.2** Partecipando alla gara gli Offerenti accettano espressamente ed incondizionatamente i diritti di A.R.T.E. Genova con espressa rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta e/o pretesa, anche risarcitoria, anche del solo interesse negativo, nei confronti di A.R.T.E. Genova e/o dei suoi amministratori, dipendenti e dei suoi consulenti.
- 10.3** La ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno di A.R.T.E. Genova all'alienazione degli immobili nei confronti dell'Offerente, né per quest' ultimo alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di A.R.T.E. Genova a qualsiasi titolo e/o ragione.
- 10.4** A.R.T.E. Genova si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'Offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di compravendita.  
La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'Aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. In tal caso A.R.T.E. Genova avrà diritto ad incamerare l'intera garanzia prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 10.5** Qualsiasi costo o spesa sostenuti dall'Offerente durante l'intera procedura resterà in ogni caso a carico dell'Offerente stesso.
- 10.6** L'aggiudicazione definitiva e l'autorizzazione alla stipula del contratto saranno disposte con decreto dell'Amministratore Unico di A.R.T.E. Genova e comunicate all'Aggiudicatario entro il termine di validità della sua offerta.
- 10.7** Le condizioni ed i termini di cui al presente Disciplinare, nonché gli altri documenti contrattuali contenenti, fra l'altro, le dichiarazioni e le garanzie da rilasciarsi da parte dell'acquirente, non sono negoziabili.
- 10.8** A.R.T.E. Genova si riserva la facoltà di modificare in qualsiasi momento le date indicate nel presente documento previa comunicazione che verrà inviata agli aventi titolo con congruo preavviso.
- 10.9** Laddove non diversamente ed espressamente disposto nel presente Disciplinare, i termini previsti in giorni dovranno intendersi giorni di calendario e dovranno essere calcolati secondo quanto previsto dalle disposizioni del codice civile: laddove invece i termini siano stati espressamente previsti in giorni lavorativi dovranno considerarsi nel computo dei medesimi termini esclusivamente i giorni in cui siano regolarmente aperte e pienamente operanti le banche sulla piazza di Genova.  
Ogni comunicazione si intenderà a tutti gli effetti validamente perfezionata con il ricevimento della relativa pec da parte del destinatario.

## **11. Perfezionamento dell'atto di trasferimento degli immobili.**

- 11.1** Entro 15 giorni dalla comunicazione da parte di A.R.T.E. Genova dell'aggiudicazione definitiva, il soggetto aggiudicatario dovrà versare, sempre a titolo di cauzione, un ulteriore importo pari al 10% del prezzo di vendita del bene, salvo il caso in cui, per addivenire alla stipula del contratto, il soggetto aggiudicatario debba contrarre mutuo con istituto bancario per il pagamento dell'importo residualmente dovuto. Il contratto sarà stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dal versamento del suddetto ulteriore anticipo o, nel caso di contrazione del mutuo, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rendesse disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo complessivo versato a titolo cauzionale verrà incamerato da A.R.T.E. Genova.
- 11.2** Sempre in caso di inadempimento, A.R.T.E. Genova potrà procedere all'aggiudicazione a favore dell'Offerente della successiva offerta più conveniente tra i partecipanti alla procedura, nell'ordine di convenienza.
- 11.3** Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le somme relative alla partecipazione alla gara ed al trasferimento dell'unità immobiliare ed in particolare l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali e ogni altro onere fiscale e tributario previsto dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore fino alla data di stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

## **12. Foro competente.**

Ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione alla procedura di vendita sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Genova.

Genova, 15/03/2024

**L'Amministratore Unico**  
(Dott. Paolo Gallo)



**Il Responsabile Unico del Procedimento**  
(Rag. Roberto Oberti)

