

NORME DI PARTECIPAZIONE

PROCEDURA DI ASTA	ID. IMMOBILI 17 – Asta pubblica per la totale o parziale alienazione e/o locazione di beni immobili di proprietà di Città Metropolitana di Genova siti in Genova, Mura di S. Chiara 3 e 7r.
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	Alienazione totale Alienazione parziale Locazione totale Locazione parziale
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	Asta pubblica ad offerte segrete in aumento (sono ammesse solo offerte in aumento), da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1 lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827

SOMMARIO

1. REQUISITI DI AMMISSIONE	2
2. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE	2
2.1. Procura notarile	3
2.2. Comunicazioni	3
3. CHIARIMENTI	3
4. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA	3
4.1. Cauzione.....	3
4.2. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo	4
5. OFFERTA ECONOMICA	5
6. AUTENTICAZIONE DELLE SOTTOSCRIZIONI	5
7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	5
8. VALIDITÀ DELL'OFFERTA	6
9. CAUSE DI ESCLUSIONE.....	6
10. SVOLGIMENTO DELL'ASTA	7

1. REQUISITI DI AMMISSIONE

Per partecipare all'asta i concorrenti devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) Il concorrente non deve aver subito sentenze di condanna definitive o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati elencati agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, per reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione (artt. 32 ter e art. 32 quater c.p. o altre norme specifiche che prevedono quale sanzione accessoria l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione);
- b) Assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;
- c) Il concorrente non deve essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, di sospensione dell'attività commerciale, di amministrazione straordinaria o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera o nei confronti dei quali siano state presentate nell'ultimo quinquennio istanze relative alle stesse o che abbiano in corso alcuna delle predette procedure;
- d) Gli enti forniti di personalità giuridica, le società e le associazioni, anche prive di personalità giuridica, non devono essere sottoposti alle sanzioni interdittive di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

L'assenza delle suddette cause di esclusione dovrà essere autocertificata dai concorrenti nella domanda di partecipazione, salva la facoltà per i soggetti di produrre idonea documentazione comprovante, in originale o in copia autenticata, ai sensi degli articoli 18 e 19 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

2. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Le domande devono essere redatte in lingua italiana, predisposte su carta bollata (marca da bollo dell'importo di €. 16,00 ogni quattro facciate), sottoscritte dal concorrente (nel caso di persona giuridica, enti o associazioni da un legale rappresentante della stessa) in base al modello "Allegato A" delle presenti Norme di Partecipazione.

Le persone fisiche e i titolari di impresa individuale devono indicare:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.

Le persone giuridiche (società o enti di qualsiasi tipo) devono indicare:

- ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante.

Nel caso di società o enti deve essere allegato l'atto da cui risulta il conferimento della rappresentanza ovvero, se trattasi di un ente pubblico, del provvedimento autorizzativo al concorso all'asta e di conferimento al sottoscrittore del potere di impegnare l'ente.

In caso di offerta in nome e per conto di terzi la domanda deve contenere l'indicazione dei dati relativi al sottoscrittore e dei dati relativi a colui su cui ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione; in tal caso occorre allegare l'atto notarile di conferimento della procura speciale per partecipare all'asta.

Per i concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione Europea, le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Per i concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione Europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

La domanda di ammissione deve essere accompagnata da dichiarazione sottoscritta con firma autenticata: a tal fine è sufficiente allegare la copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità. L'autentica è comunque possibile con le altre modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del

D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese, di consorzi o altre forme associative non ancora costituiti l'offerta deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti gli associati o consorziati, riportando il soggetto mandatario, capogruppo o capofila.

2.1. Procura notarile

Qualora il concorrente partecipi all'asta per conto di persona giuridica di cui non abbia la legale rappresentanza, o per conto di terzi, deve allegare idonea procura in copia conforme all'originale.

I concorrenti devono dichiarare, a pena di esclusione, di aver preso visione dello stato degli immobili.

2.2. Comunicazioni

I concorrenti sono tenuti ad indicare nella domanda di ammissione (modello "Allegato A"), l'indirizzo di posta ordinaria o l'indirizzo PEC o, nel caso di concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica da utilizzare ai fini delle comunicazioni di Città Metropolitana di Genova.

Tutte le comunicazioni tra Città Metropolitana di Genova e partecipanti si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti nella documentazione di gara, fermo restando il rispetto dei termini eventualmente previsti.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o di posta elettronica, nonché problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, devono essere tempestivamente segnalati a Città Metropolitana di Genova; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di partecipazione in forma associata dovrà essere indicato l'indirizzo di posta ordinaria o l'indirizzo PEC al quale possono essere validamente inviate le comunicazioni.

3. CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti formulati esclusivamente in forma scritta e in lingua italiana da inoltrare fino al massimo di 15 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, entro e non oltre le ore 12.00 del predetto termine, esclusivamente tramite i canali indicati nell'Avviso d'Asta al punto "Indirizzi e punti di contatto".

Le risposte alle richieste, unitamente alle richieste medesime trasformate in forma anonima, saranno pubblicate come "CHIARIMENTI" nella sezione relativa alla specifica procedura d'asta sul sito <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive> almeno 10 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte soltanto se presentate in tempo utile.

Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione del sito:

<https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive>.

Le risposte alle richieste di chiarimenti costituiscono interpretazioni del testo dell'avviso d'asta, nonché dei documenti ulteriori allegati alla procedura, al fine di renderne chiaro e comprensibile il significato o la ratio.

4. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata la seguente documentazione:

4.1. Cauzione

La cauzione, per l'importo indicato nell'avviso d'asta, è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del

contratto per fatto del soggetto aggiudicatario.

La cauzione può essere costituita nei seguenti modi:

- (A) mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla tesoreria della Città Metropolitana di Genova, allegato alla domanda di ammissione;
- (B) mediante polizza fideiussoria, intestata alla Città Metropolitana di Genova, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348;
- (C) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da un intermediario finanziario iscritto all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La cauzione prestata mediante garanzia o polizza fideiussoria deve avere validità di almeno 90 giorni, a partire dalla data di scadenza dell'avviso d'asta, e riportare l'impegno del fideiussore a rinnovare la durata della stessa a richiesta scritta dell'Amministrazione nel caso in cui al momento della sua scadenza non fosse ancora intervenuta l'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipulazione del contratto.

In caso di esercizio della prelazione di cui al D.Lgs. 42/2004 la cauzione provvisoria sarà svincolata.

Qualora il soggetto aggiudicatario non stipuli il contratto nel termine fissato, la cauzione provvisoria sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione, fatte salve eventuali ulteriori richieste di risarcimento.

La cauzione del soggetto aggiudicatario verrà comunque trattenuta quale deposito cauzionale ai fini del contratto di locazione, ai sensi della Legge 392/1978.

Lo svincolo della cauzione provvisoria ai partecipanti offerenti non divenuti aggiudicatari o non ammessi all'asta potrà avvenire dopo il secondo giorno lavorativo successivo all'aggiudicazione provvisoria presso l'Ufficio Patrimonio, senza corresponsione di interessi.

4.2. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo

L'obbligo di sopralluogo è indicato sull'avviso d'asta.

La mancata effettuazione è causa di esclusione dalla procedura. Chi effettua il sopralluogo deve essere munito di documento di identità in corso di validità, del quale verrà acquisita copia.

La dichiarazione di avvenuto sopralluogo è rilasciata da un dipendente dell'Amministrazione al concorrente, secondo lo schema di cui all'Allegato C, anche sotto forma di sottoscrizione congiunta di apposito verbale.

In caso di partecipazione in forma associata costituita e/o con soggettività giuridica, il sopralluogo può essere effettuato da uno degli associati.

Il sopralluogo può essere effettuato dal concorrente persona fisica, oppure personalmente dal legale rappresentante, amministratore, direttore tecnico o procuratore.

Il sopralluogo può essere effettuato anche da:

- a) un dipendente a ciò specificatamente autorizzato con delega scritta corredata di copia del documento di identità del delegante, in corso di validità;

- b) da un altro soggetto munito di procura notarile speciale; il soggetto designato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

5. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere redatta in lingua italiana, predisposta su carta bollata (marca da bollo dell'importo di €. 16,00 ogni quattro facciate), sottoscritta dal concorrente (nel caso di persona giuridica, enti o associazioni da un legale rappresentante della stessa) in base al modello Allegato **B** delle presenti Norme di Partecipazione.

6. AUTENTICAZIONE DELLE SOTTOSCRIZIONI

La domanda di ammissione e l'offerta economica devono essere sottoscritte con firma autenticata: a tal fine è sufficiente allegare la copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

L'offerta deve essere contenuta in un unico plico chiuso, sigillato sui lembi di chiusura con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo personalizzato o sigillatura equivalente, recanti a scavalco su detti lembi di chiusura una sigla e l'indicazione "NON APRIRE".

Sul plico devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e alla procedura d'asta, specificando il numero identificativo (ID) e l'oggetto.

All'interno del plico devono essere inserite due/tre buste **non** trasparenti (tali da non rendere leggibile il loro contenuto), identificate dalle lettere **A** e **B**, contenenti:

- A. **Busta "A"**: domanda di partecipazione e documentazione di accompagnamento (fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, deposito cauzionale, procura e sopralluogo se del caso, ecc.);
- B. **Busta "B1"**: offerta economica alienazione;
e/o
Busta "B2": offerta economica locazione.

Le due buste devono essere sigillate sui lembi di chiusura con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo personalizzato o sigillatura equivalente, recanti a scavalco su detti lembi di chiusura la sigla.

Sulle buste dovranno essere apposte:

- le informazioni relative al mittente: nominativo ovvero denominazione o ragione sociale;
- la dicitura di riferimento dell'asta, specificando il numero identificativo (ID) e l'oggetto;
- l'indicazione della busta e del suo contenuto:
Busta A: "Contiene domanda di partecipazione e relativa documentazione"
Busta B1: "Contiene offerta alienazione"
Busta B2: "Contiene offerta locazione"

L'indicazione della denominazione del mittente, dell'oggetto e del numero identificativo (ID) dell'asta sul plico e sulle buste è richiesta nell'interesse del concorrente al fine di evitare che la documentazione possa essere

trattata come posta ordinaria ed aperta prima della seduta pubblica. Pertanto, l'omissione di dette diciture manleva l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità per dispersione, manomissione e confusione della documentazione.

Il plico deve pervenire alla **Città Metropolitana di Genova – Ufficio Protocollo, Piazzale Mazzini n. 2 – 16122 Genova**, entro il termine di scadenza indicato nell'avviso d'asta.

Il plico può essere:

- ✓ inviato a mezzo raccomandata A/R del servizio postale universale;
- ✓ consegnato a mano all'Ufficio Protocollo della Città Metropolitana di Genova nelle giornate non festive, dal lunedì al venerdì ore 8:30 - 12:00, mediante corrieri privati o agenzie di recapito o dall'interessato o suo incaricato; in questo caso verrà rilasciata ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non si terrà conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

8. VALIDITÀ DELL'OFFERTA

L'aggiudicatario riconosce che la partecipazione all'asta pubblica costituisce proposta irrevocabile ai sensi degli articoli 1329 e 1331 del codice civile e che, in caso di rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo, la cauzione come sopra determinata, verrà incamerata mediante escussione dalla Città Metropolitana di Genova.

Le offerte dei partecipanti si considerano vincolanti ed irrevocabili dalla loro presentazione e per i 90 giorni successivi alla scadenza dell'avviso d'asta; a seguito dell'aggiudicazione definitiva, le offerte degli aggiudicatari sono immediatamente vincolanti per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data dell'aggiudicazione definitiva (art. 7.3 del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto, Città Metropolitana di Genova).

Mentre i soggetti che presentano l'offerta sono da subito vincolati alla stipula del contratto, l'Amministrazione si riserva per motivi di pubblico interesse, prima della stipula, di non procedere alla formalizzazione del contratto, senza che l'aggiudicatario possa accampare richieste di danni, indennizzi o altri rimborsi di qualsiasi genere.

Non sono ammesse offerte condizionate o per persona da nominare.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi.

Le offerte devono essere espresse in cifre e in lettere. In caso di discordanza, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Città Metropolitana di Genova.

9. CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono motivo di esclusione dalla procedura le offerte:

- a) presentate da soggetti che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 1471 del Codice Civile;
- b) che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- c) non contenute in plico chiuso e sigillato;
- d) non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
- e) per persone da nominare;

- f) presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- g) non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- h) espresse in modo condizionato;
- i) di dipendenti di Città Metropolitana che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione/locazione e che abbiano potere decisorio in merito;
- j) di professionisti, titolari e legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;
- k) prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese, se dovute e previste nell'avviso d'asta, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante tale deposito.

Costituiscono altresì motivo di esclusione le altre fattispecie espressamente indicate come tali nell'avviso e nella documentazione d'asta, anche se non menzionate sopra.

10. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'apertura delle offerte pervenute nei tempi prescritti avverrà nella prima seduta pubblica fissata secondo i termini fissati nell'avviso d'asta presso la sede del Servizio Edilizia e Patrimonio – Piazzale Mazzini 2 – 16121 Genova.

In tale data, la commissione di gara, costituita ai sensi dell'art. 7.5 del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto, Città Metropolitana di Genova dal Dirigente del Servizio Edilizia e Patrimonio e due dipendenti del servizio, di cui uno con funzioni di segretario, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la completezza della documentazione amministrativa (BUSTA A) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara con conseguente ammissione o esclusione degli offerenti.

Alle sedute pubbliche di gara possono rilasciare dichiarazioni a verbale esclusivamente i soggetti muniti di idonei poteri di rappresentanza dei partecipanti. I soggetti che assistono alle sedute di gara sono tenuti all'identificazione e alla registrazione della presenza.

Le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione, ma non quelle della documentazione che compone l'offerta economica possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione all'asta, con esclusione della documentazione che compone l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine non inferiore a 5 giorni e non superiore ai 10 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché le modalità di presentazione.

In caso di inutile decorso del termine si procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio, la commissione di gara si riunirà nuovamente in seduta pubblica per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute.

Nella medesima seduta, per le proposte regolarmente ammesse, si procederà all'apertura delle buste B1/B2 OFFERTE ECONOMICHE ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dall'avviso di asta.

L'asta verrà aggiudicata con il sistema delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli ai sensi degli articoli 73, comma 1 lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n.

827.

Criteri di aggiudicazione:

- a) L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida;
- b) *In caso di presentazione di più offerte sull'intero immobile o sui singoli lotti verranno prioritariamente aggiudicate quelle relative all'alienazione;*
- c) L'asta sarà aggiudicata sulla base del criterio del **maggior vantaggio economico** per l'Ente, *calcolato sulla differenza tra l'importo offerto e l'importo a base d'asta*, ad esito di combinazione delle offerte tra loro compatibili;
- d) *Con riferimento alla locazione, a parità di offerte, verranno prioritariamente aggiudicate quelle di tipologia non abitativa*, in ragione della maggior durata contrattuale prevista per norma;
- e) *In caso di più offerte di pari importo*, si procederà ad estrazione a sorte, fatto salvo, in caso di presenza alla seduta pubblica di tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, lo svolgimento seduta stante di un'asta tra gli stessi, a offerte segrete, con aggiudicazione al miglior offerente.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta.

I soggetti risultati migliori offerenti sono vincolati sin dal momento della presentazione dell'offerta, ma non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti di Città Metropolitana di Genova qualora il procedimento di vendita e/o locazione non si concluda, per qualsiasi motivo.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali preventivamente autorizzate nei modi dovuti e le procedure speciali. Tale documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in forma notarile ed in originale o in copia autentica da un notaio, pena l'esclusione dalla asta.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto di alienazione o locazione; si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese, indennizzo o quant'altro, nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione di gara, in seduta pubblica, redige la graduatoria.

Il verbale di gara non costituisce contratto. L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata con determinazione dirigenziale del Servizio competente, previa verifica delle dichiarazioni sostitutive prodotte dai soggetti collocatisi utilmente nella graduatoria provvisoria.

In caso di esito negativo delle verifiche, l'Amministrazione procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo, alla segnalazione alle autorità competenti nonché all'incameramento della garanzia provvisoria.

Tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa (ivi comprese pratiche tecniche eventualmente necessarie) saranno a carico dell'aggiudicatario.