



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Patrimonio e Sviluppo economico
Servizio Patrimonio

Atto N. 762/2020

OGGETTO: ID. 4465 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENO COSTITUITO DA RELIQUATO FONDIARIO POSTO A MARGINE DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO SCOLASTICO DI PROPRIETÀ DI CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA CHE IN OGGI OSPITA IL LICEO "M.L. KING" IN VIA STURLA 63 - 16131 GENOVA GE, CENSITO AL NCT: FOGLIO 80 SEZ. I DEL COMUNE DI GENOVA (GE) - PORZIONE DELLA PARTICELLA 422 [IN FASE DI FRAZIONAMENTO].

In data 22/04/2020 il dirigente SALVARANI STEFANO, nella sua qualità di responsabile, adotta il seguente Atto dirigenziale;

Vista la Legge 7 aprile 2014 n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

Richiamato il vigente Statuto della Città Metropolitana di Genova;

Visto l'art. 107, commi 1, 2 e 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Vista la delibera del Consiglio Metropolitanano n.1 del 15/01/2020 di approvazione del Bilancio di previsione 2020-2022;

Ricordato che, la porzione di terreno oggetto di alienazione è stata acquisita al patrimonio dell'Ente alienante, nell'ambito della realizzazione del complesso immobiliare ad uso scolastico in oggi ospitante il Liceo "M.L. King";

Appurato che detta porzione di terreno è così identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Terreno – NCT: Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422 [in fase di frazionamento]

Ricordato che il cespite, come sopra identificato, è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2020, approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitanano n. 88 del 27.11.2019, scheda n. 122, trasferendolo nel Patrimonio Disponibile dell'Ente;

Acquisita Relazione Estimativa predisposta dall'Ufficio Patrimonio Immobiliare, che viene allegata alla presente Determinazione Dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale, e che individua il prezzo da porre a base di gara in € 29.000,00# (euro ventinovemila/00);

Valutato pertanto di procedere ad alienazione mediante Asta Pubblica ad offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta stabilito, ai sensi degli articoli 73, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, alle seguenti condizioni:

- **Dati identificativi del cespite:**
Terreno – NCT: Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422 [in fase di frazionamento]
- **Valore a base d'asta: € 29.000,00** stabilito a cura del Responsabile del Patrimonio immobiliare.
- **Spese notarili e contrattuali:** a carico dell'acquirente
- **Cauzione: € 1.450,00#** pari al 5% del valore a base d'asta
- **Stato giuridico e vincoli:** il cespite è attualmente libero da concessioni o locazioni
- **Presentazione offerte:** segrete 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. Sono ammesse solo offerte pari o in aumento con rialzi minimi pari a € 50,00. In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente
- **Sopralluogo presso il terreno obbligatorio** con rilascio di apposito verbale redatto dal Servizio Patrimonio da allegare alla documentazione per l'offerta.

Visti i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:

- Relazione Estimativa
- Avviso d'asta
- Norme di partecipazione e relativi allegati:
 - Allegato A - Modello per domanda di ammissione
 - Allegato B - Modello di offerta
 - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo

Ritenuto di stabilire i seguenti termini di svolgimento della procedura:

- termine di scadenza per la presentazione delle offerte: 15.07.2020, ore 12,00

- seduta pubblica di apertura delle buste di offerta presso le sede della Città metropolitana di Genova, Piazzale Mazzini n.2, piano primo: 16.07.2020, ore 10.00

Considerata l'esiguità del valore posto a base d'asta e la specifica natura del bene, si ritiene sufficiente procedere alla pubblicità dell'asta mediante la pubblicazione dell'avviso:

- sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova
- per estratto sull'Albo on-line de Comune di Genova
- sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova
- per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria:
<https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>

Considerato che le sopra elencate pubblicazioni risultano completamente gratuite, non comportando pertanto per l'Ente la necessità di prevedere impegni di spesa;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dott. Flavio Paglia, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 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 e correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile di procedimento ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000;

Verificata, in attuazione del piano anticorruzione della Città Metropolitana di Genova, l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi rispetto al presente procedimento;

IL DIRIGENTE

per le motivazioni in premessa specificate

DISPONE

1. di indire asta pubblica per la vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla 63 – 16131 Genova GE, così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Terreno – NCT: Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422 [in fase di frazionamento].

2. di approvare la relazione estimativa richiamata in premessa allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

3. di adottare, per l'espletamento dell'asta, il metodo di aggiudicazione di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827: presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di asta. Sono ammesse solo offerte pari o in aumento con rialzi minimi pari a € 50,00. In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà, seduta stante, una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente.

4. di approvare i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:

- Avviso d'asta
- Norme di partecipazione e relativi allegati:
 - Allegato A - Modello per domanda di ammissione
 - Allegato B - Modello di offerta
 - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo

5. di stabilire i seguenti termini di svolgimento della procedura:

- termine di scadenza per la presentazione delle offerte 15.07.2020 ore 12,00

- seduta pubblica di apertura delle buste di offerta presso le sede della Città metropolitana di Genova, Piazzale Mazzini n.2, piano primo: 16.07.2020 ore 10,00

6. di stabilire che la pubblicità della gara venga effettuata nei modi e nei termini di cui in premessa e precisamente mediante la pubblicazione:
 - sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova
 - per estratto sull'Albo on-line del Comune di Genova
 - sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova
 - per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria: <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>
7. di dare atto che le disposizioni di cui al presente atto non comportano ulteriori impegni di spesa.

Modalità e termini per l'impugnazione

La determinazione può essere impugnata al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) Liguria, entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione, oppure con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi giorni dalla data di pubblicazione.

DATI CONTABILI

S/E	Codice	Cap.	Azione		Importo	Prenotazione		Impegno		Accertamento		CUP	CIG
					Euro	N.	Anno	N.	Anno	N.	Anno		
TOTALE ENTRATE:				+									
TOTALE SPESE:				-									

Sottoscritta dal Dirigente
(SALVARANI STEFANO)
con firma digitale

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

ID. 4465

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Città Metropolitana di Genova

CF:80007350103 - P.Iva: 00949170104

P.le Mazzini 2 -16122-Genova

P.E.C.: pec@cert.cittametropolitana.genova.it

Indirizzi Internet (URL):

<http://www.cittametropolitana.genova.it>

<http://sua.cittametropolitana.genova.it>

Indirizzi e punti di contatto dai quali è possibile ottenere ulteriori informazioni

Denominazione: Città Metropolitana di Genova	Servizio Responsabile: Servizio Patrimonio Ufficio Patrimonio Immobiliare
Indirizzo: Piazzale G. Mazzini 2	C.A.P. 16122
Località/Città: Genova	Stato: Italia
Telefono: +39 010 5499 423 - 559 - 448	Telefax: +39 010 5499 443
Posta elettronica (e-mail): patrimonio@cittametropolitana.genova.it pec@cert.cittametropolitana.genova.it	Indirizzo Internet (URL): http://www.cittametropolitana.genova.it http://sua.cittametropolitana.genova.it

Indirizzi e punti di contatto ai quali inviare le offerte/domande di partecipazione

Denominazione: Città Metropolitana di Genova	Servizio Responsabile: Ufficio Protocollo
Indirizzo: Piazzale G. Mazzini 2	C.A.P. 16122
Località/Città: Genova	Stato: Italia

2. OGGETTO

Vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla 63 – 16131 Genova GE, così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Terreno – NCT: Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422

3. METODO DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica ad offerte segrete in aumento (sono ammesse solo offerte pari o in aumento con rialzi minimi pari a € 50,00), 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.

In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente.

E' previsto il sopralluogo obbligatorio presso il terreno oggetto di vendita, con rilascio di apposito verbale, redatto dal Servizio Patrimonio, che dovrà essere allegato all'offerta.

4. PREZZO A BASE D'ASTA

€ 29.000,00.= (Euro ventinovemila/00).

5. DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'area in oggetto consiste in un porzione di terreno non asfaltato sufficientemente pianeggiante posto al limite di una scarpata di proprietà Metropolitana e configurabile come reliquato fondiario rimasto in capo all'ente a seguito della realizzazione del Liceo King.

La superficie non risulta nel modo più assoluto asservibile alla Scuola e il sopralluogo effettuato ha dimostrato come la medesima risulti addirittura esterna alla recinzione della scuola stessa.

Il terreno ancorché di proprietà Metropolitana risulta adiacente all'area condominiale del civico 2 di via Castagnola.

La superficie complessiva del lotto di terreno risulta essere di circa mq. 120,00, come determinati graficamente. Il terreno è attualmente oggetto di opportuno frazionamento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione Estimativa del Servizio Patrimonio, allo stralcio di mappa del NCT, pubblicati sul sito della Stazione Unica Appaltante.

6. STATO GIURIDICO E VINCOLI

Sul piano strettamente giuridico, la porzione oggetto di alienazione non risulta contraddistinta da nessuna servitù attiva di passaggio pedonale e/o carrabile sul limitrofo mappale 335. Parimenti, non è definita nessuna potenzialità di diritto di passo sul distacco intercorrente tra via Sturla e il medesimo mappale 335.

In pratica la porzione oggetto di vendita, per essere raggiunta necessita di un passaggio sul mappale 335 al momento né regolamentato né previsto. Spetterà quindi all'acquirente della porzione di terreno in vendita concertare con i proprietari del mappale 335 possibili forme di passaggio. Non è prevedibile alcuna forma di passaggio dalla superficie rimanente del mappale 422 in quanto asservito al Liceo King. La valutazione estimativa redatta dal Servizio patrimonio ha preso atto delle criticità sopra manifestate delineando un valore di vendita comprensivo delle medesime riflessioni.

Il Servizio Patrimonio si è attivato al fine di verificare la possibilità di giungere alla alienazione del terreno, trasferendolo nel Patrimonio Disponibile dell'Ente.

Pertanto il cespite è stato incluso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari della Città Metropolitana di Genova, approvato con Determina Sindacale n. 88 del 27.11.2019 scheda n. 122.

In oggi l'area è libera da concessioni o locazioni.

7. CONDIZIONI DI VENDITA

Il terreno di cui al presente avviso è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, con le relative accessioni e pertinenze, così come è posseduto dalla Città Metropolitana di Genova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, anche se non indicate nella perizia estimativa redatta dal Servizio Patrimonio della Città Metropolitana di Genova, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti, incluso eventuali servitù di cavidotto nel sottosuolo di cui il proprietario non ne è a conoscenza.

La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non si darà 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 d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il ventesimo stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

La Città Metropolitana di Genova dichiara che il cespite non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, fatti salvi quelli trascritti al punto 6 del presente avviso, oneri ed atti d'obbligo di qualsivoglia natura, privilegi anche fiscali e passività in genere, fatto salvo quanto descritto in precedenza.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

8. CAUZIONE

€ 1.450,00= (euro millequattrocentocinquanta/00) pari al 5% dell'importo a base d'asta, ai sensi del Regolamento della Città metropolitana di Genova per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

La cauzione dovrà essere costituita con le modalità previste dalle Norme di partecipazione.

9. TERMINE PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE

L'offerta e la relativa documentazione dovranno pervenire in un unico plico, come indicato nelle Norme di partecipazione, all'Ufficio Protocollo della Città Metropolitana di Genova, Piazzale Mazzini 2 – 16122 Genova, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 15.07.2020**

Sul plico devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e la seguente dicitura:

✂-----✂

Asta Pubblica. "ID. 4465 - Vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla 63 – 16131 Genova GE, così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali: NCT: Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422

✂-----✂

Gli offerenti avranno facoltà di ritirare la propria offerta, con o senza presentazione di una nuova, fino al momento della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

L'espletamento della procedura avrà luogo in seduta pubblica presso la sala riunioni sita al primo piano presso la sede della Città Metropolitana in Genova, Piazzale Mazzini 2, il giorno 16.07.2020 a partire dalle ore 10,00.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il prezzo di vendita dovrà essere versato dall'acquirente in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, che dovrà stipularsi entro i 180 giorni successivi dallo svolgimento dell'asta.

In caso di rifiuto alla stipula del contratto ovvero nel caso in cui lo stesso non venga sottoscritto nei termini sopra indicati per fatto imputabile all'aggiudicatario, la Città Metropolitana di Genova potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario ed incamerare il deposito cauzionale, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente, con conseguente aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, se del caso, lo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono dalla data di sottoscrizione della stessa. Conseguentemente il cespite verrà consegnato all'acquirente nella medesima data.

Il contratto sarà stipulato nella forma di atto pubblico notarile.

Le spese di pubblicità dell'asta nonché tutte le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario acquirente, cui compete la scelta del Notaio per la redazione dell'atto di compravendita.

11. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Responsabile Unico del procedimento è il Dott. Stefano Salvarani.

Costituiscono parte integrante del presente avviso e ad essi si fa espresso rinvio: la Determinazione della Direzione Patrimonio e Sviluppo economico – Servizio Patrimonio n. del2020 di indizione dell'asta e la Relazione Estimativa predisposta dall'Ufficio Patrimonio Immobiliare.

Per la presentazione dell'offerta dovranno essere rigorosamente seguite le indicazioni riportate nelle *Norme di partecipazione* e nei relativi allegati, costituiti da:

- Allegato A modello domanda di ammissione;
- Allegato B modello di offerta
- Allegato C modello per verbale di sopralluogo;

L'anzidetta documentazione, indispensabile per la partecipazione, la relazione estimativa, e l'estratto di mappa del NCT saranno reperibili e scaricabili al seguente link:

<https://sua.cittametropolitana.genova.it/>

Per informazioni amministrative scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica patrimonio@cittametropolitana.genova.it o contattare l'ufficio Patrimonio ai seguenti numeri: 010.5499.423 - 559 - 448.

Per informazioni in merito alla documentazione tecnica e informazioni sul cespite contattare:

- Città metropolitana di Genova – Servizio Patrimonio
- Responsabile dell'Ufficio: Dott. Flavio Paglia
- Piazzale Mazzini, 2 - 16122 Genova (GE) - telefono n. 010.5499.423 - 559 - 448

Sopralluogo assistito

Il sopralluogo assistito è **obbligatorio** e potrà essere effettuato, previa prenotazione telefonica, in presenza del Responsabile Unico del procedimento, o di un suo delegato, che rilascerà apposita attestazione da includere nella documentazione di gara, come indicato nelle Norme di partecipazione.

Per prenotazioni, contattare telefonicamente il Servizio Patrimonio:

geom. Alessio Boccardo (010.5499.559)

geom. Ivo Mazzino (010.5499.423)

Si ricorda che il concorrente deve presentarsi al sopralluogo munito di **copia di un documento di identità**, che verrà allegata al verbale di sopralluogo che dovrà essere controfirmato per complessiva presa visione dello stato di fatto del cespite.

Genova,2020

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO PATRIMONIO
(Dott. Stefano Salvarani)

NORME DI PARTECIPAZIONE

PROCEDURA DI GARA	ID. 4465 - Vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla 63 – 16131 Genova GE Identificazione catastale: NCT: Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	Compravendita immobiliare
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	Asta pubblica ad offerte segrete 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.

1. REQUISITI DI AMMISSIONE

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

Il concorrente non deve essere nello stato di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, per essere stato condannato in via definitiva per i delitti previsti dagli articoli 32-ter e 32-quater del codice penale, nonché per i delitti previsti dagli articoli 319-ter, 346-bis e 353-bis del codice penale.

Il concorrente non deve essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, o avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.

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, 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 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 operatori economici 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.

I concorrenti devono dichiarare, a pena di esclusione, di aver preso visione dello stato degli immobili e della Relazione Estimativa predisposta dal Servizio Patrimonio.

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 della stazione appaltante.

Tutte le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici 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 alla stazione appaltante; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

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

3. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata la seguente documentazione.

3.1. 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 garanzia fideiussoria, intestata alla Città Metropolitana di Genova, rilasciata da una impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348;
- (C) 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;
- (D) 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 180 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.

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.

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.

3.2. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo

L'obbligo di sopralluogo è indicato sull'avviso d'asta. Qualora il sopralluogo non sia previsto, i concorrenti possono comunque richiedere di prendere visione del cespite oggetto del contratto. In tal caso non verrà rilasciata alcuna attestazione formale.

Nei casi in cui il sopralluogo è previsto obbligatoriamente, la mancata effettuazione è causa di esclusione dalla procedura. Chi effettua il sopralluogo deve essere munito di documento di identità, 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 operatori economici 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;
- (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.

La dichiarazione di avvenuto sopralluogo deve essere allegata alla documentazione di gara, inserendola nella **busta "A"** di cui al successivo punto 6.

4. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere redatta in lingua italiana, predisposta su carta bollata, 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.

5. 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.

6. 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.

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 buste **non trasparenti** (tali da non rendere leggibile il loro contenuto), identificate dalle lettere **A** e **B**, contenenti:

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.);

Busta "**B**": offerta economica.

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 il timbro dell'offerente e 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 **B**: "*Contiene offerta*"

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 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 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).

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte ed entro il termine indicato per la presentazione delle offerte pena l'irricevibilità, i concorrenti possono far pervenire eventuali sostituzioni al plico già presentato. Non saranno ammesse né integrazioni al plico recapitato, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per il concorrente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già consegnato con altro plico.

7. 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.

L'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione e per i 180 giorni successivi alla scadenza dell'avviso d'asta.

Mentre i soggetti che presentano l'offerta per l'acquisizione dell'immobile 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 pari alla base d'asta o al ribasso.

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.

8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Di norma il procedimento di asta pubblica si articola in un'unica seduta pubblica nella quale si procede, dapprima, a verificare la regolarità della documentazione prescritta, con conseguente ammissione o esclusione degli offerenti, e successivamente all'apertura delle offerte economiche.

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

L'offerta di valore più alto, espressa in modo valido, sarà dichiarata provvisoriamente aggiudicataria.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata con determinazione dirigenziale della Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico.

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

9. CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono motivo di esclusione dalla procedura:

- (a) l'omissione di una o più delle dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di partecipazione, salvo sia stato allegato il documento, in originale o in copia autenticata, comprovante la dichiarazione mancante;
- (b) le offerte pervenute oltre il termine di scadenza, a prescindere dalla causa di ritardo;
- (c) i plichi non presentati chiusi e sigillati sui lembi di chiusura e/o privi delle indicazioni per l'individuazione del candidato e dell'oggetto dell'asta;
- (d) la domanda di ammissione non sottoscritta o con firma non autenticata nei modi indicati;
- (e) la domanda di ammissione non corredata dalla documentazione prescritta, anche qualora la documentazione, o parte di essa, sia stata erroneamente inclusa nella busta dell'offerta;
- (f) le offerte non presentate in busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura;
- (g) le offerte e/o le domande di ammissione non presentate in lingua italiana;
- (h) le offerte per persone da nominare, le offerte espresse in modo condizionato;
- (i) le offerte di valore pari o inferiore all'importo a base d'asta;
- (j) le offerte non sottoscritte o con firma non autenticata nei modi indicati, salvo che la fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore sia già stato allegato alla domanda di ammissione;
- (k) la mancata costituzione della cauzione o la costituzione in misura inferiore a quanto prescritto;
- (l) la mancata effettuazione del sopralluogo, ove prescritto.

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



STIMA

dell'area grigia retrostante il Liceo King in
Genova - Sturla

**CITTA'
METROPOLITANA
DI GENOVA**

**DIREZIONE
PATRIMONIO e
SVILUPPO
ECONOMICO**

Servizio Patrimonio



Elaborato a cura di: Dott. Flavio Paglia

Collaboratori:
Geom. Boccardo Alessio



RECOGNISED EUROPEAN VALUER (REV)

Il marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare

REV è il marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare mondiale. Con lo "status" **REV** si dimostra ai clienti internazionali e locali che il perito è qualificato e formato ad un altissimo standard europeo coerente con la più recente dottrina internazionale e comprovato da un'altissima pratica operativa.



Le lettere ' **REV** ' e il relativo timbro numerato consentono al tecnico detentore di poter operare ed essere riconosciuto come perito estimatore in qualunque paese della Comunità europea [*riconoscimento esteso anche agli USA e Canada*].

Il registro elettronico di **TEGoVA** attesta il conseguimento del risultato e ne asserisce la validità per il quinquennio successivo all'esame.



In pratica trattasi della massima attestazione di professionalità nel campo estimativo e del Real Estate.

Il conseguimento del timbro è sottoposto a durissime selezioni che vengono direttamente validate dal Chairman di TEGoVA nel corso della riunione annuale.

Il Tecnico **REV** è chiamato a percorsi continui di formazione e a periodiche verifiche d'esame. La commissione attestatrice in Italia è composta da Avvocati, Notai e massimi esponenti del Politecnico di Milano.

In oggi i tecnici REV presenti nel nostro paese ammontano solo ad una ventina di esperti.

OGGETTO e FINALITA' DI STIMA

L'area in oggetto consiste in un porzione di terreno non asfaltato sufficientemente pianeggiante posto al limite di una scarpata di proprietà Metropolitana e configurabile come reliquato fondiario rimasto in capo all'ente a seguito della realizzazione del Liceo King.

La superficie non risulta nel modo più assoluto asservibile alla Scuola e il sopralluogo effettuato ha dimostrato come la medesima risulti addirittura esterna alla recinzione della scuola stessa.

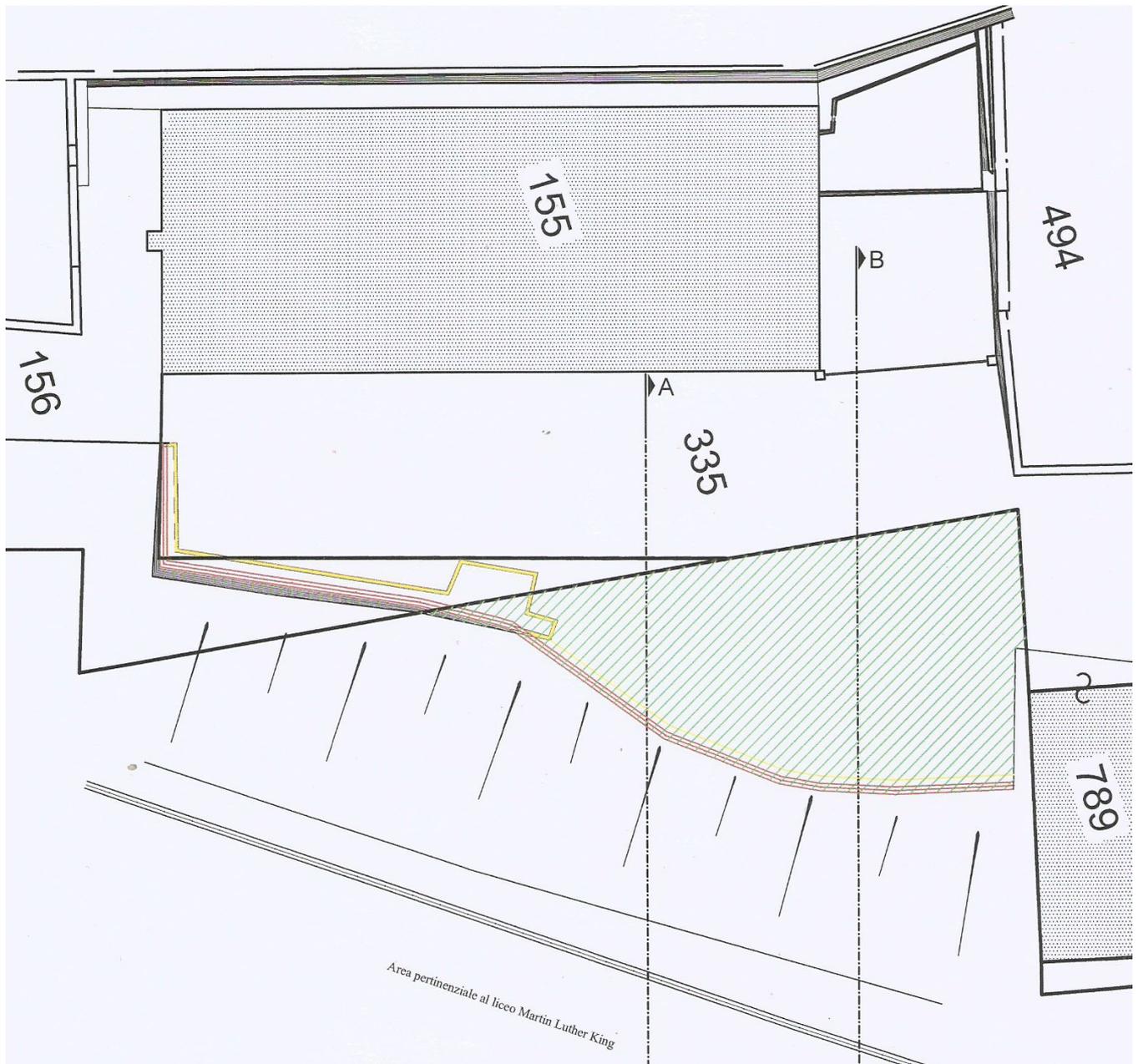
Il terreno ancorchè di proprietà Metropolitana risulta adiacente all'area condominiale del civico 2 di via Castagnola.



La viabilità stradale e l'accesso al medesimo civico risultano collocati sul prospetto diametralmente opposti rispetto a quello ove è collocato il terreno.

Inoltre la viabilità stradale e il civico richiamato risultano sopra quotati rispetto all'appezzamento di diversi metri.

L'area esterna al condominio in esame, collocata alla medesima quota del terreno metropolitano in oggi condominiale, è funzionalmente utilizzata come area grigia.



 Area di proprietà della Città Metropolitana di Genova di superficie circa mq 120

L'appezzamento di proprietà metropolitana potrebbe configurarsi come porzione aggiuntiva dell'odierno mappale 335.

La valutazione in esame tende quindi ad individuare nel terreno in esame una superficie potenzialmente asservibile (unitamente al mappale 335) a possibili usi terziari o residenziali collocati nelle vicinanze.

Il sopralluogo effettuato ha in effetti dimostrato come l'intero piano terra del condominio in esame sia in oggi occupato da un ufficio privato.



In termini di gara a procedura pubblica non si esclude un possibile interessamento anche da parte del civico 2, individuando nella superficie in esame un piccolo reliquato da destinare potenzialmente a posti auto.

Tuttavia in termini estimativi occorre evidenziare come il mappale di proprietà Metropolitana (ancorchè in fase di aggiornamento catastale) si configuri come fondo intercluso e raggiungibile solo ed esclusivamente mediante il transito sul mappale 335.

Sul piano strettamente giuridico il nuovo mappale in fase di stima non risulta contraddistinto da nessuna servitù attiva di passaggio pedonale e/o carrabile sul mappale 335.

Parimenti non definita nessuna potenzialità di diritto di passo sul distacco intercorrente tra via Sturla e il medesimo mappale 335 (circa 100,00 mt).

L'assenza di una sicura e già definita servitù di passo indebolisce inevitabilmente il valore dell'appezzamento di proprietà Metropolitana, in quanto il medesimo appezzamento in fase di gara risulterebbe di scarso interesse per tutti i soggetti estranei al condominio di via Castagnola 2.

In termini estimativi si configura quindi una situazione di mercato derivato con una configurabilità più precisa prossima al "quasi monopolio" ove i possibili acquirenti vengono individuati nei soggetti proprietari degli appartamenti di via Castagnola civ. 2 o nella società Stelio Baldi srl operante al piano terra del medesimo condominio.

Rispetto alla condizione di mercato derivato sopra delineata occorre intervenire evidenziando ulteriori possibili limiti.

Rispetto al subject società Bardi srl l'unione tra il mappale 335 e l'appezzamento di proprietà metropolitana potrebbe determinare una condizione di utilità marginale negativa in quanto la superficie complessiva della nuova configurazione potrebbe individuare un sovradimensionamento della superficie a disposizione.

Rispetto ai singoli conduttori del civico 2 il percorso in esame necessiterebbe di una preliminare parcellizzazione dell'intera superficie in circa 4 subalterni da accatastare come singoli posti auto.

Tale procedura ancorchè dispendiosa e interamente a carico di Città Metropolitana di Genova, a lato pratico, potrebbe determinare un'alea di parziale non vendita (ovvero dei 4 posti auto se ne riesce a vendere soltanto una parte).

Tale ultimo contesto risulta sufficientemente credibile in virtù della già richiamata configurabilità del terreno Metropolitano ad oggi, rispetto alla servitù di passaggio, NON configurabile come fondo dominante.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, nella consapevolezza che l'iter di alienazione si svilupperà comunque con procedura ad evidenza pubblica, si ritiene utile sviluppare il processo estimativo di area grigia asservita.

La soggettivizzazione del valore connessa all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica consentirà di meglio adattare il valore di vendita ai diritti e agli aspetti giuridici sopra richiamati.

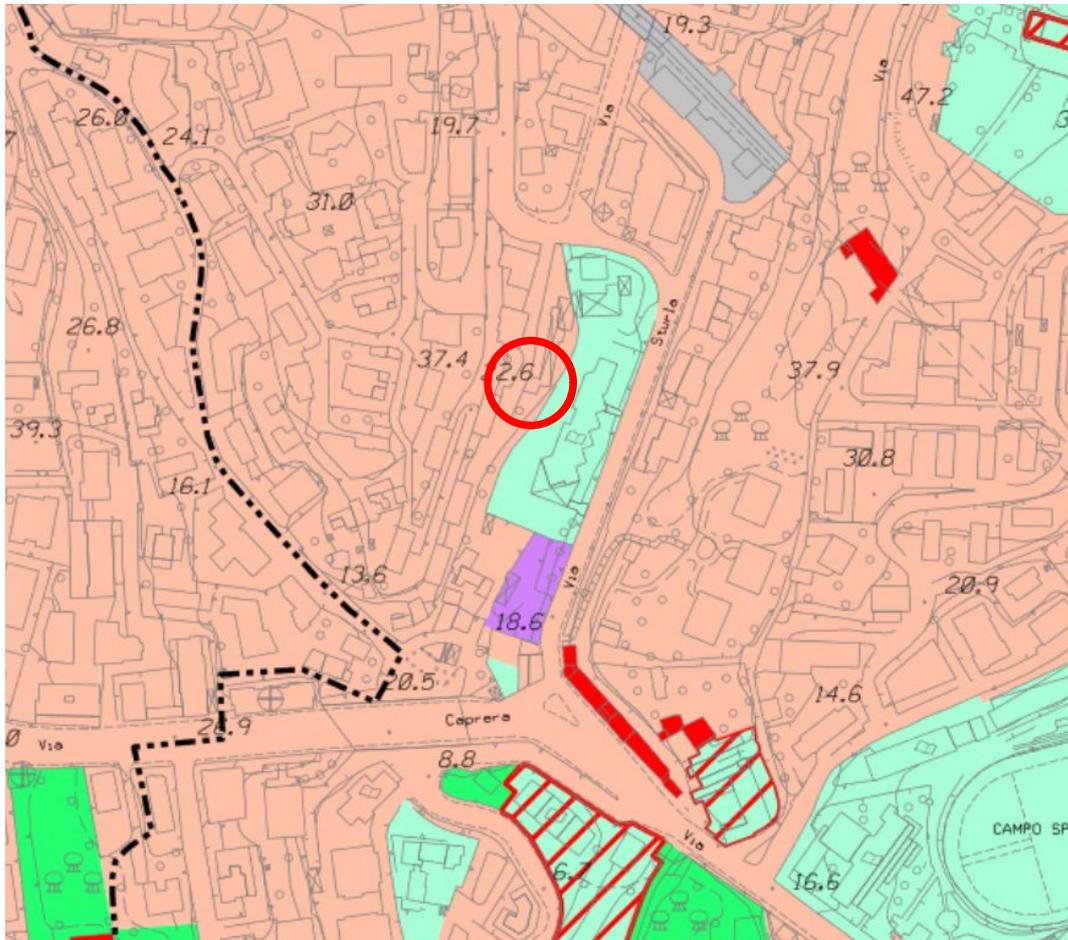
Tuttavia ai fini prudenziali di Città Metropolitana, la stima in esame non porterà in detrazione nessun valore potenzialmente correlabile all'utilità marginale coincidente alla condizione di mercato derivato.

L'aspetto valutativo, ai fini di una determinazione del valore, prenderà in considerazione il valore medio degli appartamenti nella microzona attorno alla superficie estimanda al quale verrà applicato un coefficiente di pertinenzialità approfondito nel paragrafo dedicato.

Tale valore ottenuto sarà utilizzato per il calcolo con la superficie dell'area calcolata graficamente.

QUADRO URBANISTICO

ESTRATTO PUC GENOVA



AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi

Parcheggi privati

I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- La realizzazione dei parcheggi privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale.
- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.
- I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

QUADRO CATASTALE

La porzione indicata in colore verde rappresenta l'area oggetto di stima, ricadente all'interno del Foglio 80 della Sez. I di Genova Mappale 422.

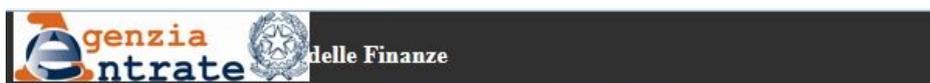
L'area di proprietà Metropolitana andrà frazionata al Catasto Terreni a onere e spese del futuro acquirente.



 Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 08/04/2020 - Ora: 09.36.54 Fine Visura n.: T18237 Pag: 1										
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2020												
Dati della richiesta Comune di GENOVA (Codice: D969Q) Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEB Foglio: 62 Particella: 504 Sub.: 4												
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: GEB Foglio: 62 Particella: 504 Sub.: 4												
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	62	504	4	1		B/5	2	29300 m ²	Totale: 6749 m ²	Euro 37.830,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA STURLA n. 63 piano: S1-T-1-2-3-4;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GENOVA con sede in GENOVA				80007350103*		(1) Proprieta' per 1000/1000					
Mappali Terreni Coesanti Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 80 - Particella 422												

IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

Fonte: Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/STURLA TU.M (V.DEI MILLE-V.STURLA-V.ISONZO-V.TIMAVO-C.SO EUROPA)

Codice zona: C05

Microzona: 79

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2500	L	5,9	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2000	L	5,5	8,2	L
Abitazioni signorili	Normale	3000	4400	L	8,2	11,4	L
Autorimesse	Normale	1300	1850	L	5,2	7,6	L
Box	Normale	1950	2900	L	6,6	9,8	L
Posti auto coperti	Normale	1700	2450	L	6,4	9,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1300	1900	L	5,3	7,9	L

Il valore medio riscontrato per le abitazioni civili è pari ad **euro 2.100,00/mq.**

OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stata ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Territoriali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate, perizie extragiudiziali giurate ecc....

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: **Agenzia delle Entrate** sito istituzionale, **ISTAT** sito istituzionale, **MINISTERO DELLE FINANZE** sito istituzionale, **Consulente Immobiliare** edizione il Sole 24 ore, **L'Osservatorio sul mercato immobiliare** edizioni Nomisma, **MONITOR IMMOBILIARE** edizione Scenari Immobiliari, **I'Osservatorio del mercato immobiliare**, sito **Borsino Immobiliare.it**, Dea Agenzia del Territorio, **TUTTO CITTA'** Navteo, **FIAIP** Osservatorio sul mercato immobiliare, **REAL VALUE** edizione Scenari Immobiliari, **SCENARI IMMOBILIARI** edizione Scenari Immobiliari, **GOOGLE EARTH**, **PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA**, Collegio degli Ingegneri e Architetti, **DEI Tipografia del Genio Civile**, **UNIONCAMERE** sito istituzionale, **CNEL** sito istituzionale, **ANCE** sito ufficiale, **CONFEDILIZIA** sito ufficiale, **CAMERA di COMMERCIO di GENOVA**, **REPORT MENSILE** edizione Scenari Immobiliari, **ACI Automobile Club d'Italia** sito ufficiale, **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE** sito istituzionale, **BANCA D'ITALIA** sito ufficiale.

Per le pubblicazioni richiamate si rimanda alle diverse note a piè pagina.

ANALISI DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

La voce in oggetto riguarda l'analisi dei costi da sostenere per la trasformazione dell'area quale utilizzo per i parcheggi scoperti.

La fonte di riferimento dei prezzi è il Prezziario Regionale della Liguria anno 2020, con particolare riferimento alle Opere Stradali (sez.65 Bitumazioni e grigliati stradali) e alle Opere Edili - Manutenzioni (sez.25 Opere da fabbro).

In assenza di una progettazione esecutiva con misurazioni dettagliate alla data odierna, che comunque sarà a carico del futuro acquirente, si è cercato di analizzare gli aspetti principali di riconfigurazione dell'appezzamento con le relative voci di capitolato e con una valutazione di massima (a corpo) del prezzo di incidenza.

Allo stato attuale la superficie si presenta come una porzione di area esterna senza un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche, che andrà realizzato con l'installazione di condotte interrato e cadoitoie comprese di pozzetto. Le tubazioni saranno poi collegate alla rete comunale delle acque bianche.

Il costo di tale opera è stimato a corpo in euro 3.000,00.

Sarà poi necessario provvedere a una stesura di Conglomerato bituminoso confezionato con bitumi tradizionali e inerti rispondenti alle norme vigenti e secondo dosature del capitolato speciale d'appalto delle opere pubbliche, per una superficie di circa 120,00 mq calcolata graficamente.

Il costo della voce di cui sopra è valutato a corpo in euro 3.300,00.

Infine occorrerà realizzare un'idonea recinzione dell'area con un cancello in ferro di accesso alla stessa.

Il prezzo di tale opera è valutato in euro 2.500,00.

Prendendo in considerazione le voci di capitolato sopra riportate, si ritiene congrua la cifra complessiva di **euro 8.800,00** per la trasformazione dell'area esterna.

AREE ESTERNE GRIGIE O VERDI

La voce in oggetto raggruppa tutte le aree pertinenti dei beni immobili indistintamente destinate a: parcheggi, aree di manovra autoveicoli, piazzali di sosta per carico e scarico materiali, banchine stradali private, aiuole e zone verdi inutilizzate, giardini asserviti ad unità abitative ecc...

Benché disomogenei nella fattezza e nella destinazione d'uso, i cespiti sopra elencati si contraddistinguono per una caratteristica comune, ovvero, il loro valore è direttamente collegato al valore del bene principale al quale sono normalmente asserviti.

La dottrina estimativa, per le aree in oggetto, suggerisce di perziarle mediante l'applicazione di una percentuale minore del valore normalmente attribuito ai beni a cui sono indissolubilmente legate.

In pratica il percorso estimativo tende ad applicare all'area asservita una percentuale del valore attribuito all'attività principale.

Di regola le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 5% e un massimo del 20%.

Da questa filiera si discostano tutti i beni suscettibili di una valutazione autonoma.

In altre parole, quando l'area pertinente può esprimere una propria vocazione autonoma (ad esempio posto auto), la medesima non può essere valutata con il metodo in esame, ma bensì mediante l'applicazione di un valore autonomo di mercato.

Le condizioni operative che devono essere rispettate nell'applicazione del presente coefficiente di differenziazione sono:

1. Analisi dello standard qualitativo e quantitativo in atto nel micro mercato di riferimento
2. Analisi sopra, sotto o corretto dimensionamento del bene

3. Analisi caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene
4. Analisi fungibilità del bene

La determinazione del coefficiente di differenziazione in esame trova ulteriori riflessioni e soprattutto pesanti limiti nella cosiddetta utilità marginale del bene.

Nell'analisi economica e in campo estimativo, di regola, si fa riferimento al concetto di utilità in senso oggettivo e in senso soggettivo.

In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno.

È molto significativo, nonché influente, considerare anche l'utilità dal punto di vista soggettivo del bene in oggetto. Infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione che esso genera in quanto disponibile. Un soggetto consegue la soddisfazione complessiva dalla disponibilità di un certo numero di unità del bene di cui necessita.

Qualora disponga di una dose addizionale del bene considerato, il grado di soddisfazione conseguito dal soggetto varia per effetto dell'acquisizione dell'unità addizionale stessa e viene a determinarsi, in luogo della soddisfazione totale, un grado di soddisfazione definito "utilità marginale".

L' "utilità marginale" corrisponde quindi alla misura del grado di soddisfazione conseguito dal soggetto per effetto della disponibilità di una dose addizionale del bene considerato. Siccome l'utilità è correlata all'intensità dei bisogni, via via che essi vengono soddisfatti l'intensità del bisogno diminuisce e per conseguenza anche l'utilità del bene che soddisfa tale necessità progressivamente si riduce.

L'utilità totale di un bene (ad esempio area asservita ad un complesso commerciale) è, almeno sino ad un determinato punto, crescente, in funzione della quantità di bene disponibile. In corrispondenza del punto di sazietà, l'utilità totale diventa massima. Oltre tale punto, se l'utilità attribuita ad ogni singola dose

addizionale è nulla, l'utilità tende a mantenersi costante. Nel caso in cui ad ogni singola dose addizionale si attribuisca valore negativo la linea diventa addirittura decrescente.

L'utilità totale cresce a tasso decrescente. L'incremento nell'utilità totale, dato da ogni singola dose del bene diminuisce con il crescere delle unità a disposizione; è questa la conseguenza della già ricordata decrescenza dell'utilità marginale.



Oltre il punto di saturazione, se l'utilità attribuita ad ogni singola dose addizionale è nulla, l'utilità tende a mantenersi costante. Nel caso in cui ad ogni singola dose addizionale si attribuisca valore negativo la linea diventa addirittura decrescente

- Malgrado la possibilità di gestire o possedere ulteriori porzioni di terreno) il valore dell'area non subisce ulteriori incrementi in quanto il tutto rimarrebbe inutilizzato (se non scorporabile dall'attività in oggetto)
- Raggiunta la saturazione del mercato (spazio necessario all'attività in oggetto) il valore dell'area, in ragione dei costi gestionali connessi alla disponibilità del bene, tende a diminuire. [costi di recinzione dell'area, manutenzione del verde, illuminazione, regimentazione acque, ecc...]

Fonte e Elaborazione: Paglia & associati

Nel caso in esame l'appezzamento di proprietà metropolitana potrebbe determinare una condizione di utilità marginale negativa in quanto la superficie complessiva della nuova configurazione potrebbe individuare un sovradimensionamento della superficie a disposizione. Da tenere in considerazione anche eventuali future servitù di passaggio per l'accesso.

DESTINAZIONE D'USO: AREE GRIGIE ASSERVITE A DESTINAZIONI ABITATIVE [escluse le aree destinate a parcheggio]

TABELLA 2

Esprime la rilevanza del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene

RILEVANZA	CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
Ordinarietà	RRR	RRR	RRR	RRR	RR
Sovra dimensionamento	RRR	RRR	RRR	RRR	R
Sotto dimensionamento	RRR	RRR	RRR	RRR	R

TABELLA 3

Esprime il grado di incidenza percentuale del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene

RILEVANZA	CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
Ordinarietà	0,18/0,10	0,18/0,10	0,20/0,10	0,18/0,05	0,15/0,05
Sovra dimensionamento	0,15/0,08	0,15/0,08	0,15/0,05	0,12/0,05	0,12/0,05
Sotto dimensionamento	0,15/0,08	0,15/0,08	0,12/0,05	0,12/0,05	0,12/0,05

Benché i parcheggi condominiali, pertinenziali o meno, debbano e siano normalmente stimati mediante procedure autonome, occorre evidenziare come l'esistenza di un ulteriore porzione di terreno, facilmente candidabile a parcheggio, esprima, di per sé, una potenziale redditività non trascurabile in ambito estimativo.

Va evidenziata la necessità di percepire la presenza di un possibile mercato di riferimento. In tal caso l'area grigia potrebbe, ad esempio, trasformarsi in parcheggio utilizzato dal condominio o dalla sola società presente al piano terra.

Nella filiera in esame intervengono tutti gli eventuali costi di adeguamento e trasformazione (vedi paragrafo dedicato).

Si ritiene pertanto congruo utilizzare un coefficiente di pertinenzialità dell'area **pari al 15%** del valore delle abitazioni di tipo civile della zona.

Si ricorda che la valutazione in esame, specie per quanto concerne il prezzo da candidarsi a base d'asta, deve considerarsi come effettuata a corpo e non a misura. La vendita verrà effettuata ed accettata a corpo e non a misura, ai sensi dell'articolo 1538 codice civile.

Eventuali differenze nel dimensionamento del bene [essenzialmente connesse al calcolo grafico] non incidono sul valore complessivo che risulta essere congruo in ragione anche di riflessioni di carattere generale, economico, manutentivo e finanziario che prescindono dall'esatta dimensione superficiale. Trattasi quindi di calcolo che benché scrupolosamente redatto non potrà incidere sul risultato finale della valutazione.

Valore medio abitazioni (Agenzia delle Entrate) :

€ 2.100,00/mq

Percentuale pertinenzialità : 0,15

Superficie area : 120,00 mq

Valore : € 2.100,00 x 0,15 x 120,00 mq = 37.800,00 euro

arrotondabile a 38.000,00 euro

a dedurre costi di trasformazione : 8.800,00 euro

Valore area: 38.000,00 – 8.800,00 = 29.200,00 euro

*arrotondato a **29.000,00 euro***

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia, perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996, Consulente Tecnico del Tribunale di Genova** (*cat. XXV stima e valutazione di immobili*), in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione DI congruità inerente l'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite meglio indicato nelle premesse del presente lavoro.

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" o meglio "*when the dust has settled*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio di congruità nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10-15%.

Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'area in oggetto, si conferma quale valore complessivo la cifra di:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai **25.000,00** euro ad un valore massimo prossimo ai **32.000,00**.

Come già accennato, entro tale oscillazione ogni valore contrattato potrà comunque essere ritenuto sufficientemente congruo.

Il confronto con il mercato contribuirà quindi a correggere le alee di tolleranza sopra determinate producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivizzazione della procedura.

In altre parole la congruità economica complessivamente sopra determinata mediante la procedura di gara tenderà ad assumere le caratteristiche proprie del mercato con ridefinizioni del valore dell'immobile anche in ragione di possibili calibrazioni diverse dai ragionamenti fin qui esposti.

F. Paglia,- Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima e Rating immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo - Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- Asset e Property Management,	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Estimatore immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Amministratore condominiale,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- La successione e le imposte su l'eredità,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- La stima delle aree edificabili,	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia,- La stima degli immobili (esempi discussi)	EPC Libri	Roma ,	2008
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,(SECONDA EDIZIONE RIVEDUTA ED AMPLIATA)	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
F. Paglia, P.Carvelli, Vademecum del mediatore immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2009
F. Paglia, P.Carvelli Terreni e Aree edificabili esempi di stima	EPC LIBRI	Roma	2010
F. Paglia, P.Carvelli, La stima degli autosilo e dei parcheggi	EPC LIBRI	Roma	2011
F. Paglia, P.Carvelli, Manuale dei coefficienti di differenziazione	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2013
F. Paglia, U. Paglia, La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa	EPC LIBRI	Roma	2015

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Genova, Marzo 2020





MODELLO PER DOMANDA DI AMMISSIONE

Alla CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA
Direzione Patrimonio e Sviluppo
Economico
Servizio Patrimonio
Piazzale Mazzini, 2
16122 GENOVA

Il sottoscritto

cognome _____ nome _____

nato a _____ prov. _____ il _____

codice fiscale _____ residente a _____ prov. _____

via _____ n. _____ tel. _____ n. _____

fax _____

indirizzo PEC (1) _____

indirizzo email (2) _____

in qualità di:

Persona fisica/Titolare di impresa individuale.

Legale rappresentante della società/ente:

denominazione/ragione sociale _____

sede legale in _____ prov. _____ via _____

partita iva/codice fiscale _____

iscritta al n. _____ del Registro delle Imprese

presso la Camera di Commercio di _____

chiede di essere ammesso all'asta pubblica per la procedura ID. 4465 di **Vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla**

¹ L'indirizzo PEC va indicato obbligatoriamente dai concorrenti con residenza/sede in Italia e se aventi l'obbligo di dotarsi di indirizzo di Posta Elettronica Certificata.

² L'indirizzo email va indicato dai concorrenti aventi residenza/sede in altro stato EU, oppure da soggetti residenti in Italia non obbligati ad essere dotati di indirizzo di Posta Elettronica Certificata.

63 – 16131 Genova GE, e censito al NCT al Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422 [in fase di frazionamento].

A tal fine, consapevole delle conseguenze che possono derivare nel caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiara quanto segue, a titolo sostitutivo delle relative certificazioni e/o a titolo sostitutivo dell'atto di notorietà.

* * * * *

A. DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

- A.1. che il concorrente non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, e che a suo carico non risultano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali condizioni;⁽³⁾
- A.2. che il concorrente non si trova in stato d'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi di quanto previsto dagli articoli del codice penale indicati al punto 1 delle norme di partecipazione;
- A.3. in caso di concorrente "persona giuridica", che il concorrente non è sottoposta alle sanzioni interdittive di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; ⁽⁴⁾
- A.4. in caso di concorrente "persona giuridica", che il rappresentante della società/ditta/ente, come sopra generalizzato, ha i poteri di compiere atti di acquisto e/o concessione di beni immobili

B. DICHIARAZIONI PRECONTRATTUALI

- B.1. che il concorrente ha preso visione della Relazione Estimativa predisposta dal Servizio Patrimonio, e di tutta la documentazione di gara;
- B.2. che il concorrente accetta, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni, nessuna esclusa, stabilite e derivanti dalla documentazione d'asta e da quanto dichiarato nella presente domanda;
- B.3. di aver preso visione dell'immobile oggetto delle vendite e che lo stesso è noto e gradito;
- B.4. di essere consapevole che l'eventuale acquisto del bene comporta il subentro nel titolo di proprietà, ivi inclusi tutti i pesi e le servitù apparenti e non apparenti o riscontrabili durante il sopralluogo effettuato, accettando di conseguenza la qualità del bene intrinseca ed estrinseca così come visionata.

Allega:

- 1. **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- 2. **verbale di sopralluogo** rilasciato dal Servizio Patrimonio della Città Metropolitana di Genova;
- 3. **cauzione dell'importo di € 1.450,00= (euro millequattrocentocinquanta/00)** a favore della Città Metropolitana di Genova;
- 4. **procura speciale** in originale o copia autenticata (solo nel caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa).

Data, _____

FIRMA DEL DICHIARANTE⁵

³ Per i soggetti stranieri si devono intendere istituti della stessa natura previsti dalla legislazione dello stato di appartenenza.

⁴ La dichiarazione deve essere resa nel caso di società, enti, associazioni, anche prive di personalità giuridica.

⁵ La sottoscrizione deve essere autenticata con le modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 REGOLAMENTO EUROPEO SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, N. 2016/679

In conformità a quanto prescritto dall'articolo dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati, si informa che:

(a) **il titolare del trattamento** è la Città Metropolitana di Genova - Piazzale Mazzini, 2 16122 Genova P.I. 00949170104 - CF: 80007350103 - Centralino 01054991 - Fax 0105499244 - URP 0105499456 Num.Verde 800509420

PEC: pec@cert.cittametropolitana.genova.it - email URP: info@cittametropolitana.genova.it;

(b) i dati di contatto del **Responsabile della Protezione dei dati** sono:

Nominativo: Maurizio Pastore, Domiciliato per carica presso il titolare: Piazzale Mazzini 2, Genova

E-mail: rpdc@cittametropolitana.genova.it

(c) **finalità del trattamento**: i dati forniti verranno trattati in modalità manuale e/o informatizzata al fine di accertare i requisiti di idoneità morale e di idoneità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa di coloro che intendono partecipare a gare d'appalto, anche nella veste di consorziati esecutori, di ausiliari e di subappaltatori e di coloro che, risultati aggiudicatari, saranno chiamati a stipulare il relativo contratto d'appalto, in adempimento di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici;

(d) **liceità del trattamento**: il conferimento dei dati è obbligatorio in quanto prescritto dalla normativa in materia di appalti pubblici ai fini della partecipazione alle gare d'appalto e della stipulazione dei relativi contratti; l'eventuale mancato conferimento comporterà la non ammissione alle stesse e/o l'impossibilità di contrattare con la Città Metropolitana di Genova;

(e) **destinatari**: i dati saranno trasmessi alle direzioni committenti della Città Metropolitana di Genova e/o alle amministrazioni aggiudicatrici committenti per gli adempimenti di legge. I dati potranno essere comunicati all'Osservatorio per i contratti pubblici e ad altri soggetti pubblici, esclusi gli enti pubblici economici, ogni qualvolta sia prescritto da specifiche disposizione di legge e/o regolamenti o risulti essere necessario per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, quali in particolare il combinato disposto degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, al fine di appurare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 dello stesso D.P.R., e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dato personali n. 679 del 27 aprile 2016. I dati dell'operatore economico potranno essere comunicati ad altri operatori o a cittadini che abbiano esercitato il diritto di accesso agli atti della procedura di gara ai sensi dell'articolo 53 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 o l'accesso civico, semplice o generalizzato ai sensi degli articoli 5 e 5 bis del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni". E prevista la diffusione dei dati relativi all'operatore economico mediante pubblicazione sul sito istituzionale della Città Metropolitana di Genova degli atti e delle informazioni relativi alla procedura di gara e al relativo contratto, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dagli articoli 29 e 76 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dal Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

(f) **ulteriori informazioni fornite agli interessati**: (comma 2, articolo 13 del Regolamento 679/2016)

1. il periodo di conservazione dei dati coincide con il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per i quali gli stessi sono stati ottenuti; per i dati contenuti nelle comunicazioni con l'operatore economico, nei provvedimenti e nei documenti relativi alla gara, alla selezione degli operatori e all'aggiudicazione dell'appalto, il periodo di conservazione è fissato in cinque anni, ai sensi dell'articolo 99, comma 4 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

2. l'interessato può esercitare il proprio diritto di richiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati, rivolgendosi al Titolare agli indirizzi sopra riportati;

3. l'interessato può proporre reclamo ad un'autorità di controllo. Per l'Italia si può rivolgere al Garante per la protezione dei dati personali, che ha sede in Roma (Italia), Piazza Venezia n. 11, C.A.P. 00187;

4. l'interessato è soggetto ad un processo di decisione automatizzato e a logiche di profilazione nel caso richieda l'accreditamento al sistema Equal +.

MODELLO DI OFFERTA



Alla Città Metropolitana di Genova
Direzione Patrimonio e Sviluppo
Economico
Servizio Patrimonio
Piazzale Mazzini, 2
16122 Genova

Il sottoscritto _____

(specificare nome e cognome, data di nascita, codice fiscale, residenza)

in qualità di _____¹, con riferimento all'asta ID. 4465 di **Vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla 63 – 16131 Genova GE, e censito al NCT al Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422 [in fase di frazionamento].**

dichiara di offrire il prezzo² di:

€ _____, _____ (in cifre)

(_____) (in lettere).

Data, _____³

FIRMA DEL DICHIARANTE⁴

¹ Nel caso di persone giuridiche, l'offerta deve essere presentata e sottoscritta da uno dei legali rappresentanti indicati nella domanda di partecipazione, precisando la ragione sociale del soggetto rappresentato.

Nel caso l'istanza sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale, lo stesso deve dichiarare nell'istanza tale sua qualità, allegando il documento comprovante.

² Sono ammesse solo offerte pari o in aumento con rialzi minimi pari a € 50,00.

³ La data non deve essere anteriore a quella di pubblicazione dell'avviso d'asta.

⁴ La sottoscrizione deve essere autenticata con le modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445: è sufficiente allegare la copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

MODELLO PER VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO: ID. 4465 - Vendita di terreno costituito da reliquato fondiario posto a margine del complesso edilizio ad uso scolastico di proprietà di Città Metropolitana di Genova che in oggi ospita il Liceo "M.L. King" in via Sturla 63 – 16131 Genova GE, e censito al NCT al Foglio 80 Sez. I del Comune di Genova (GE) – porzione della Particella 422 [in fase di frazionamento].

Il sottoscritto _____, incaricato della Città Metropolitana di Genova, dichiara che in data _____, alle ore ____ : ____,

il Sig. _____

(specificare nome e cognome, data di nascita),

con qualifica di _____

(legale rappresentante amministratore, direttore tecnico o altro¹)

dell'operatore economico _____,

(indicare ragione sociale)

e identificato mediante _____

2

si è recato personalmente, da me accompagnato, presso l'immobile in oggetto.

Durante il sopralluogo sono state attentamente specificate le criticità inerenti la configurazione del lotto in esame, di fatto intercluso all'interno del mappale 335 ed è stata chiarita l'assenza, al momento attuale di qualsiasi forma di servitù attiva. Il futuro acquirente, in maniera autonoma e a proprio completo rischio, successivamente all'acquisto dovrà o potrà concertare forme di raggiungimento del bene mediante interlocuzione con i proprietari del mappale 335. E' stata altresì chiarita l'impossibilità di raggiungere il bene oggetto di vendita mediante passaggio sul mappale 422. Trattasi di vendita di terreno intercluso.

Luogo e data _____

Firma dell'incaricato
della Città Metropolitana di Genova

Il Sig. _____ al termine del sopralluogo dichiara

(a) di aver visionato accuratamente l'area oggetto di asta pubblica e lo stato attuale di conservazione;

(b) di avere preso visione della perizia estimativa;

¹ Il sopralluogo può essere effettuato anche da un dipendente dell'operatore economico a ciò specificatamente autorizzato con delega scritta, ovvero da altro soggetto munito di procura notarile speciale.

² Indicare gli estremi del documento di identità esibito.

(c) di essere stato edotto su ogni particolare della procedura di alienazione, nulla escluso;

(d) di essere stato completamente edotto su pesi e servitù gravanti sul terreno a conoscenza del servizio Patrimonio;

(e) di essere consapevole che l'eventuale acquisto del bene comporta il subentro nel titolo di proprietà, ivi inclusi tutti i pesi e le servitù apparenti e non apparenti o riscontrabili durante il sopralluogo effettuato, accettando di conseguenza la qualità del bene intrinseca ed estrinseca così come visionata in data odierna;

(f) di essere edotto di ogni circostanza di fatto e di luogo incidente sulla procedura in essere;

Si prende atto della consegna del documento di identità dell'Offerente, come richiesto nel bando di gara: C.I.

n. _____ rilasciata da _____ il _____

Luogo e data _____

Firma

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 REGOLAMENTO EUROPEO SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, N. 2016/679

In conformità a quanto prescritto dall'articolo dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati, si informa che:

(a) **il titolare del trattamento** è la Città Metropolitana di Genova - Piazzale Mazzini, 2 16122 Genova P.I. 00949170104 - CF: 80007350103 - Centralino 01054991 - Fax 0105499244 - URP 0105499456 Num.Verde 800509420

PEC: pec@cert.cittametropolitana.genova.it - email URP: info@cittametropolitana.genova.it;

(b) i dati di contatto del **Responsabile della Protezione dei dati** sono:

Nominativo: Maurizio Pastore, Domiciliato per carica presso il titolare: Piazzale Mazzini 2, Genova

E-mail: rpd@cittametropolitana.genova.it

(c) **finalità del trattamento:** i dati forniti verranno trattati in modalità manuale e/o informatizzata al fine di accertare i requisiti di idoneità morale e di idoneità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa di coloro che intendono partecipare a gare d'appalto, anche nella veste di consorziati esecutori, di ausiliari e di subappaltatori e di coloro che, risultati aggiudicatari, saranno chiamati a stipulare il relativo contratto d'appalto, in adempimento di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici;

(d) **liceità del trattamento:** il conferimento dei dati è obbligatorio in quanto prescritto dalla normativa in materia di appalti pubblici ai fini della partecipazione alle gare d'appalto e della stipulazione dei relativi contratti; l'eventuale mancato conferimento comporterà la non ammissione alle stesse e/o l'impossibilità di contrattare con la Città Metropolitana di Genova;

(e) **destinatari:** i dati saranno trasmessi alle direzioni committenti della Città Metropolitana di Genova e/o alle amministrazioni aggiudicatrici committenti per gli adempimenti di legge. I dati potranno essere comunicati all'Osservatorio per i contratti pubblici e ad altri soggetti pubblici, esclusi gli enti pubblici economici, ogni qualvolta sia prescritto da specifiche disposizioni di legge e/o regolamenti o risulti essere necessario per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, quali in particolare il combinato disposto degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, al fine di appurare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 dello stesso D.P.R., e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 679 del 27 aprile 2016. I dati dell'operatore economico potranno essere comunicati ad altri operatori o a cittadini che abbiano esercitato il diritto di accesso agli atti della procedura di gara ai sensi dell'articolo 53 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 o l'accesso civico, semplice o generalizzato ai sensi degli articoli 5 e 5 bis del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni". E prevista la diffusione dei dati relativi all'operatore economico mediante pubblicazione sul sito istituzionale della Città Metropolitana di Genova degli atti e delle informazioni relativi alla procedura di gara e al relativo contratto, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dagli articoli 29 e 76 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dal Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

(f) **ulteriori informazioni fornite agli interessati:** (comma 2, articolo 13 del Regolamento 679/2016)

1. il periodo di conservazione dei dati coincide con il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per i quali gli stessi sono stati ottenuti; per i dati contenuti nelle comunicazioni con l'operatore economico, nei provvedimenti e nei documenti relativi alla gara, alla selezione degli operatori e all'aggiudicazione dell'appalto, il periodo di conservazione è fissato in cinque anni, ai sensi dell'articolo 99, comma 4 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

2. l'interessato può esercitare il proprio diritto di richiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati, rivolgendosi al Titolare agli indirizzi sopra riportati;

3. l'interessato può proporre reclamo ad un'autorità di controllo. Per l'Italia si può rivolgere al Garante per la protezione dei dati personali, che ha sede in Roma (Italia), Piazza Venezia n. 11, C.A.P. 00187;

4. l'interessato è soggetto ad un processo di decisione automatizzato e a logiche di profilazione nel caso richieda l'accreditamento al sistema Equal +.



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E VISTO ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267

Proponente: Ufficio Patrimonio

Oggetto: OGGETTO: ID. 4465 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENO COSTITUITO DA RELIQUATO FONDIARIO POSTO A MARGINE DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO SCOLASTICO DI PROPRIETÀ DI CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA CHE IN OGGI OSPITA IL LICEO "M.L. KING" IN VIA STURLA 63 - 16131 GENOVA GE, CENSITO AL NCT: FOGLIO 80 SEZ. I DEL COMUNE DI GENOVA (GE) - PORZIONE DELLA PARTICELLA 422 [IN FASE DI FRAZIONAMENTO]

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

Il presente provvedimento produce effetti indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente per cui si esprime parere: FAVOREVOLE

Annotazioni o motivazioni del parere sfavorevole:

Il presente provvedimento produce effetti diretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente, evidenziate nelle imputazioni contabili di seguito indicate, per cui si esprime parere: FAVOREVOLE

Annotazioni o motivazioni del parere sfavorevole:

VISTO ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

S/E	Codice	Cap.	Azione	Importo	Prenotazione		Impegno		Accertamento		CUP	CIG
					N.	Anno	N.	Anno	N.	Anno		
TOTALE ENTRATE:				+								
TOTALE SPESE:				+								

Genova li, 28/04/2020

**Sottoscritto dal responsabile
dei Servizi Finanziari
(SINISI PAOLO)
con firma digitale**