

**Allegato B2 a Bando-invito ad offrire area Comune di Genova
del 22 Novembre 2021**

DISCIPLINARE DI GARA

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

1. Definizioni e allegati.

- 1.1** Tutti i termini e le espressioni indicate con la lettera iniziale maiuscola (salvo ove diversamente è previsto dal contesto) avranno il significato ad essi di seguito attribuito. I termini definiti al plurale avranno lo stesso significato se usati al singolare e viceversa. Le parole che comprendono l'uso di ciascun genere saranno riferite ad entrambi i generi.
- 1.2** Gli allegati costituiscono parte sostanziale ed integrante del presente Disciplinare.

2. Oggetto.

- 2.1** Trattasi della vendita di un'area posta nel Comune di Genova sita in Via Bainsizza e censita al Catasto Terreni: foglio 79 mapp. 207, 215 e 1220, meglio evidenziata nella planimetria allegato B1) al Bando comprensiva del progetto definitivo architettonico Conferenza dei Servizi 8/2016 approvata con determina dirigenziale n. 2021-118.0.0-.1 del 05/01/2021 per la realizzazione di un edificio di edilizia residenziale sociale, allegato, con la relativa documentazione, sotto la lettera C) del Bando stesso.

3. Documentazione riguardante l'area e sopralluoghi.

- 3.1** Il Disciplinare e i suoi allegati e la documentazione generale per la presentazione delle offerte (di seguito "la Documentazione") saranno accessibili sul sito www.arte.ge.it oppure reperibili presso l'Area Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali di A.R.T.E. Genova, Via B. Castello n. 3.
- 3.2** Fermo restando il dovere di buona fede ai sensi dell'art. 1337 c.c., A.R.T.E. Genova non assume alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra-contrattuale e non presta alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dei dati e delle informazioni relative al lotto da essa forniti nell'ambito della procedura. I concorrenti hanno l'onere delle relative verifiche.
- 3.3** I soggetti interessati avranno inoltre la possibilità di apposita visita al lotto richiedendo appuntamento ad A.R.T.E. Genova in persona del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) rag. Roberto Oberti al quale dovrà essere indirizzata la specifica richiesta di visione; le richieste dovranno pervenire a partire dal giorno di pubblicazione dell'avviso e fino alla data di scadenza della presentazione delle offerte, tramite posta elettronica all'indirizzo r.oberti@arte.ge.it oppure tramite fax da indirizzarsi al n. 010/5390317 recante la dicitura «Procedura aperta e competitiva per la vendita dell'area posta in Comune di Genova, Via Bainsizza - richiesta di visita».
- 3.4** I sopralluoghi si potranno svolgere, secondo il calendario, la durata e le modalità che verranno disposte e comunicate da A.R.T.E. Genova in funzione delle disponibilità e delle richieste pervenute (dando preferenza alle richieste pervenute per prime), fermo restando il diritto di A.R.T.E. Genova di non accogliere o di accogliere solo parzialmente le richieste pervenute in funzione delle proprie disponibilità e del numero delle medesime richieste.

4. Prezzo minimo.

Ciascun partecipante può presentare offerta per l'acquisto dell'area in questione comprensiva del progetto definitivo architettonico CDS 8/2016 per la realizzazione di due edifici di edilizia residenziale sociale, meglio descritti negli allegati B1) e C) al Bando-Invito ad offrire.

Il prezzo minimo-base per il lotto ed il progetto definitivo è € **375.000,00** al netto di imposte ed oneri fiscali e tributari previsti dalla normativa vigente a carico dell'acquirente.

5. Offerente, Cordata e Terzo Designato.

- 5.1** Le offerte potranno essere presentate in conformità a quanto previsto ai successivi articoli 7 e 8.
- (i) individualmente da un solo ed unico soggetto (di seguito “l’Offerente”);
 - (ii) da una pluralità di soggetti specificamente individuati costituiti in Cordata (di seguito “la Cordata”), fermo restando che ciascun componente della Cordata dovrà sottoscrivere l’offerta ed essere dotato di tutti i requisiti prescritti per la presentazione individuale dell’offerta e che tutti i componenti della Cordata saranno responsabili solidalmente tra di loro nei confronti di A.R.T.E. Genova.
- 5.2** Ai fini di chiarezza si specifica che nel presente Disciplinare tutti i riferimenti e le disposizioni relative all’Offerente sono espressamente applicabili e si estenderanno, con i necessari adeguamenti, alla Cordata e a ciascun componente della medesima.
- 5.3** Saranno ammesse offerte per persona da nominare e/o con la facoltà di farsi sostituire da terzi. Tuttavia l’Offerente eventualmente Aggiudicatario potrà nominare ai sensi dell’art. 1401 c.c. quale acquirente dell’area esclusivamente un Soggetto Terzo (di seguito “il Terzo Designato”) che sia in possesso di tutti i requisiti prescritti dal Disciplinare per la presentazione individuale dell’offerta. L’Offerente sarà comunque solidalmente responsabile con il Terzo Designato nei confronti di A.R.T.E. Genova. Laddove la Cordata eventualmente aggiudicataria non nominasse validamente alcun Terzo Designato, il lotto verrà trasferito collettivamente a tutti i componenti della Cordata in regime di comunione pro-indiviso.

6. Garanzie.

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

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

7. Plico offerta segreta e condizioni generali di vendita.

- 7.1** Pena l’esclusione dalla Procedura, gli Offerenti devono presentare entro i termini e con le modalità indicati qui di seguito l’Offerta in busta chiusa e sigillata recante all’esterno le generalità del concorrente e la dizione “Procedura aperta e competitiva per la vendita dell’area posta in Comune Genova sita in Via Bainsizza - censita al Catasto Terreni: foglio 79 mapp. 207, 215 e 1220. Non aprire” contenente la seguente documentazione, suddivisa in due separate buste chiuse e sigillate.

L’Offerente dovrà dichiarare di avere la capacità di contrarre con riguardo all’acquisto di cui trattasi, anche in rapporto all’assenza di sanzioni, misure o comunque stati interdittivi a sensi di legge e che non sussistono cause impeditive di cui alla legislazione antimafia, né procedure o stati fallimentari, liquidatori o consimili (dichiarazione resa nelle forme di cui al DPR 445/2000) come da facsimile allegato B3.1 al presente disciplinare;

7.1.1 Busta A: Documentazione amministrativa.

Deve recare all’esterno le generalità del concorrente e la dizione “Procedura aperta e competitiva per la vendita dell’area posta in Comune di Genova - Via Bainsizza censita al Catasto Terreni: foglio 79 mapp. 207, 215 e 1220. Busta A Documentazione” e contenere, pena esclusione dalla Procedura, la seguente documentazione:

- a) il modello conforme all'allegato B3.1 al presente disciplinare debitamente compilato (dichiarazioni). Si precisa che, a pena di esclusione le dichiarazioni e indicazioni di cui al modulo suddetto vanno rese in carta semplice e sottoscritte in forma chiara e leggibile dall'Offerente o da tutti i componenti della Cordata;
- b) copia del presente disciplinare sottoscritta per accettazione;
- c) assegno circolare non trasferibile intestato ad A.R.T.E. Genova di un importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara del lotto per il quale si presenta l'offerta.

7.1.2 Busta B: Offerta economica.

Deve recare all'esterno le generalità del concorrente e la dizione "Procedura aperta e competitiva per la vendita dell'area posta in Comune di Genova - Via Bainsizza censita al Catasto Terreni: foglio 79 mapp. 207, 215 e 1220 . – Busta B Offerta economica".

All'interno deve contenere la seguente documentazione:

- a) indicazione del prezzo che l'Offerente offre mediante dichiarazione di offerta economica (di seguito "il Prezzo Offerto") redatta secondo il modello allegato B3.2 al presente Disciplinare. Questa deve essere sottoscritta in forma chiara e leggibile dall'Offerente o da tutti i componenti della Cordata, con la precisazione che il prezzo è inteso al netto delle imposte e oneri di ogni genere e natura previsti dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore prima della data del trasferimento della proprietà del lotto.

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

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

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

Non sono ammissibili offerte recanti un prezzo inferiore a quello posto a base di gara risultante dal Bando.

- b) fotocopia del documento di identità in corso di validità del/i soggetto/i che ha/hanno sottoscritto l'offerta economica unitamente alla copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'Offerente o ciascun componente della Cordata, ovvero procura in originale o in copia conforme autenticata, salvo che i poteri già risultino dal contenuto della busta contenente la documentazione.

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

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

8. Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico dell'offerta, confezionato come previsto dal precedente articolo 7, dovrà essere consegnato presso A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova), dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle 16:30, e il venerdì, dalle 8:30 alle 12:30, **entro e non oltre le ore 16.00 del giorno Mercoledì 22 Dicembre 2021** all'indirizzo di Via Bernardo Castello 3, 16121 Genova.

Il ricevimento delle buste sarà protocollato.

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

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

9. Modalità di espletamento della procedura di vendita.

- 9.1** Ricevute le offerte secondo quanto previsto al precedente articolo verrà avviata la gara. A.R.T.E. Genova, tramite l'Ufficiale rogante che fungerà da organo di gara, assistito da due testimoni, procederà all'apertura delle offerte ricevute secondo il procedimento di seguito indicato:
- a) nel corso di apposita seduta pubblica* fissata per **il giorno Giovedì 23 Dicembre 2021 alle ore 10:00** presso A.R.T.E. Genova, all'indirizzo di Via Bernardo Castello 3, 16121 Genova (Sala Consiglio – primo piano), alla quale sarà possibile presenziare per ciascuna offerta pervenuta con una sola persona, si procederà dapprima all'apertura delle sole buste "A" contenenti la Documentazione Amministrativa e all'esame della corrispondenza della documentazione inviata; potranno essere richieste precisazioni e chiarimenti ed altresì escluse, in aderenza ai principi generali dell'evidenza pubblica, le offerte ritenute irregolari e/o non contenenti la documentazione prescritta. Qualora si rendesse necessario posticipare la seduta pubblica sarà cura di A.R.T.E. Genova rendere nota tramite pubblicazione sul sito www.arte.ge.it, fax o pec ai partecipanti con congruo anticipo la nuova data;
 - b) una volta predisposto a cura di A.R.T.E. Genova l'elenco degli Offerenti con documentazione conforme a quanto richiesto, nel corso della stessa o di altra seduta pubblica – di cui all'occorrenza sarà data notizia tramite il sito www.arte.ge.it e con fax o pec agli Offerenti ammessi – si procederà all'apertura delle buste "B" contenenti l'offerta economica dei soli Offerenti ammessi alla Procedura a seguito dell'esame della documentazione e verrà data lettura del Prezzo Offerito.
- 9.2** L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore della migliore offerta valida presentata. In caso di parità delle offerte, i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo saranno invitati ad effettuare una nuova offerta in aumento da presentare in busta chiusa entro cinque giorni dalla relativa comunicazione da parte dell'Azienda. Agli offerenti verrà comunicato il giorno e l'ora dell'apertura delle nuove offerte eventualmente presentate. L'organo di gara, nella data e nell'ora come sopra comunicata, provvederà all'apertura delle eventuali nuove offerte e all'aggiudicazione provvisoria del lotto al soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Qualora anche le nuove offerte contenessero lo stesso prezzo ovvero non vi fosse nessun partecipante alla seconda fase delle offerte si procederà al sorteggio alla presenza degli offerenti nella data e nell'orario sopra indicati.
- 9.3** Dal momento che il bene oggetto di vendita è assoggettato a diritto di prelazione a favore del proprietario confinante coltivatore diretto ai sensi del combinato disposto dell'art. 8 della legge 590/65 e dell'art. 7 della legge 817/71, l'aggiudicazione provvisoria effettuata a favore del miglior offerente diventerà definitiva soltanto a seguito del mancato esercizio di prelazione sul bene oggetto di vendita da parte del proprietario confinante coltivatore diretto. Qualora quest'ultimo esercitasse il diritto di prelazione previsto dalla normativa suddetta, il lotto sarà alienato allo stesso ed all'aggiudicatario provvisorio verrà restituito l'assegno circolare non trasferibile intestato

ad A.R.T.E. Genova di un importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara del lotto in questione con espressa esclusione di qualsiasi ulteriore richiesta e/o pretesa a qualsiasi titolo e/o ragione, anche risarcitoria, anche del solo interesse negativo, nei confronti di A.R.T.E. Genova e/o dei suoi amministratori, dipendenti e dei suoi consulenti.

In ogni caso, l'aggiudicazione disposta da A.R.T.E. Genova in qualunque fase di gara non produrrà alcun effetto traslativo della proprietà del lotto in quanto tale trasferimento si realizzerà solo successivamente alla sottoscrizione del relativo atto notarile.

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

- 10.1** A.R.T.E. Genova si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di:
- modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la procedura, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'Offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione della Garanzia Bancaria agli Offerenti che ne abbiano diritto;
 - rifiutare anche tutte le offerte ricevute, quantunque valide, e chiudere senza esito la procedura di vendita ovvero aggiudicare, in qualsiasi fase, la procedura anche in presenza di una sola offerta valida.
- 10.2** Partecipando alla gara gli Offerenti, le Cordate ed i loro componenti accettano espressamente ed incondizionatamente i diritti di A.R.T.E. Genova con espressa rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta e/o pretesa, anche risarcitoria, anche del solo interesse negativo, nei confronti di A.R.T.E. Genova e/o dei suoi amministratori, dipendenti e dei suoi consulenti.
- 10.3** La ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno di A.R.T.E. Genova all'alienazione del lotto nei confronti dell'Offerente e/o della Cordata, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di A.R.T.E. Genova a qualsiasi titolo e/o ragione.
- 10.4** A.R.T.E. Genova si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'Offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di compravendita.
La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'Aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. In tal caso A.R.T.E. Genova avrà diritto ad incamerare l'intera garanzia prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 10.5** Qualsiasi costo o spesa sostenuti dall'Offerente durante l'intera procedura resterà in ogni caso a carico dell'Offerente stesso.
- 10.6** L'aggiudicazione definitiva e l'autorizzazione alla stipula del contratto saranno disposte con decreto dell'Amministratore Unico di A.R.T.E. Genova e comunicate all'Aggiudicatario entro il termine di validità della sua offerta.
- 10.7** Le condizioni ed i termini di cui al presente Disciplinare, nonché gli altri documenti contrattuali contenenti, fra l'altro, le dichiarazioni e le garanzie da rilasciarsi da parte dell'acquirente, non sono negoziabili.
- 10.8** A.R.T.E. Genova si riserva la facoltà di modificare in qualsiasi momento le date indicate nel presente documento previa comunicazione che verrà inviata agli aventi titolo con congruo preavviso.

10.9 Laddove non diversamente ed espressamente disposto nel presente Disciplinare, i termini previsti in giorni dovranno intendersi giorni di calendario e dovranno essere calcolati secondo quanto previsto dalle disposizioni del codice civile: laddove invece i termini siano stati espressamente previsti in giorni lavorativi dovranno considerarsi nel computo dei medesimi termini esclusivamente i giorni in cui siano regolarmente aperte e pienamente operanti le banche sulla piazza di Genova.
Ogni comunicazione si intenderà a tutti gli effetti validamente perfezionata con il ricevimento del relativo telefax o pec da parte del destinatario.

11. Perfezionamento dell'atto di trasferimento degli immobili.

11.1 Entro 15 giorni dalla comunicazione da parte di A.R.T.E. Genova dell'aggiudicazione definitiva, il soggetto aggiudicatario dovrà versare, sempre a titolo di cauzione, un ulteriore importo pari al 10% del prezzo di vendita del bene, salvo il caso in cui, per addivenire alla stipula del contratto, il soggetto aggiudicatario debba contrarre mutuo con istituto bancario per il pagamento dell'importo residualmente dovuto. Il contratto sarà stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro novanta giorni dal versamento del suddetto ulteriore anticipo o, nel caso di contrazione del mutuo, entro novanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Se l'aggiudicatario non si rendesse disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo complessivo versato a titolo cauzionale verrà incamerato dal A.R.T.E. Genova.

11.2 Sempre in caso di inadempimento, A.R.T.E. Genova potrà procedere all'aggiudicazione a favore dell'Offerente della successiva offerta più conveniente tra i partecipanti alla procedura, nell'ordine di convenienza.

11.3 Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le somme relative alla partecipazione alla gara ed al trasferimento delle aree costituenti il lotto ed in particolare l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali e ogni altro onere fiscale e tributario previsto dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore fino alla data di stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

12. Foro competente.

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

*Compatibilmente alle disposizioni emanate dal Governo in materia di emergenza Covid