



**Comune di Lavagna**  
Città Metropolitana di Genova  
Settore Ambiente e Servizi Sociali  
Ufficio Patrimonio

Prot. 6037/2018

## BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Comune di Lavagna, in esecuzione della deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale num. 36 in data 20/10/2017 e della Determinazione Dirigenziale num. 45 in data 31/01/2018, esecutive ai sensi di legge,

### RENDE NOTO

Che il giorno **20 aprile 2018 alle ore 10,00** presso l'Ufficio del Segretario Comunale avrà luogo un'asta pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà comunale sotto specificato:

Unità immobiliare sita in Lavagna – Via Romana civ. 5 – iscritta al N.C.E.U. fg. 12 part. 405 sub. 5 – Cat. A/7 Cl. 1 Rendita Catastale €. 1.917,35;

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PREZZO A BASE D'ASTA

L'immobile si colloca nel contesto di Cavi borgo, nella zona sopraelevata rispetto alla Via Aurelia ed alla linea ferroviaria (in adiacenza alla Chiesa della SS. Concezione costruita nella metà del 1700).

L'immobile si integra pregevolmente con le altre edificazioni limitrofe. Si tratta di una porzione di villa costruita presumibilmente nell'800 con caratteristiche dell'epoca e con finiture e materiali locali. Il complesso posto su num. 3 piani, di cui uno seminterrato (opportunamente protetto da infiltrazioni con apposite intercapedini) pare nascere dalla fusione di due corpi di fabbrica. Le coperture dei due corpi, del tutto integrate, sono differenti: la prima, a monte, a due falde in abbadini di ardesia, la seconda, verso mare, è costituita da un terrazzo piano che offre una pregevole vista sul golfo del Tigullio. Gli ingressi all'edificio sono tre, due al piano terreno ed uno al piano terra.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con esclusione delle previsioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 1538 del codice civile, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori, così come spettano al proprietario.

**Prezzo a base d'asta: € 1.982.000,00 (diconsi € unmilionenovecentottantadue/00).**

### MODALITÀ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà secondo le modalità di cui agli articoli 73, lettera c) e 76, comma 2 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato, approvazione con R.D. 23 maggio 1924 num. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando di gara e negli allegati tutti sarà fatto riferimento al R.D. num. 2440/1923 ed al suddetto Regolamento num. 827/1924, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio, pena l'esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte presentate in modo congiunto da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno – a pena di esclusione – sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire procura speciale ad uno di essi per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da notaio. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

A norma dell'art. 81 del R.D. 827/1924 la dichiarazione della persona potrà essere effettuata all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro tre giorni lavorativi a decorrere da quello dell'asta.

1

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente o dagli offerenti.

Il lotto verrà aggiudicato al concorrente che avrà formulato l'offerta più alta ovvero pari o superiore rispetto al valore posto a base d'asta.

Il Presidente procederà, preliminarmente, alla verifica del rispetto dei termini, dell'integrità dei plichi e della sussistenza di eventuali cause di incompatibilità.

Il Presidente procederà quindi all'apertura dei plichi ed alla verifica della conformità del contenuto degli stessi e dei requisiti di ammissione.

Successivamente il Presidente procederà, nei confronti dei soli concorrenti ammessi:

1. all'apertura della busta contenente l'offerta economica formulata dal primo concorrente ammesso alla gara ed alla lettura del lotto e dei prezzi offerti per lo stesso dal concorrente considerato. Le offerte verranno riportate in una tabella secondo il seguente fac-simile:

DESCRIZIONE LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	BASE D'ASTA	OFFERTA CONCORRENTE 1	OFFERTA CONCORRENTE 2	OFFERTA CONCORRENTE 3
Immobile Via Romana civ. 5	fg. 12 part. 405 sub. 5	€. 1.982.000,00			

Si procederà allo stesso modo fino all'apertura di tutte le offerte ammesse.

2. Si procederà quindi al raffronto delle offerte.

Nel caso non fossero state formulate offerte valide, l'asta verrà dichiarata deserta.

3. Il lotto sarà aggiudicato al concorrente che avrà formulato il prezzo più alto.

**L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, e sarà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più alta ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.**

All'aggiudicazione del lotto si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. num. 827/1924.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. num. 827/1924, si precisa che, in sede di asta, si procederà come appresso:

- se presenti due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.
- Se presente solo uno degli offerenti alla pari lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. Qualora quest'ultimo non intenda presentare offerta migliorativa si procederà mediante estrazione a sorte. In ogni caso l'offerente alla pari non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.
- In caso di parità d'offerta in rilancio minimo richiesto sarà pari ad € 200,00 (diconsi € Duecento/00) o multipli di detto importo. Non saranno accettati importi di rilancio inferiori.
- Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, non fossero presenti all'asta, l'aggiudicatario sarà scelto tramite sorteggio con la seguente procedura:
  - i nominativi dei concorrenti che hanno formulato la stessa offerta saranno riportati su fogli di carta che verranno ripiegati e riposti in una busta.
  - Uno dei presenti, o un dipendente comunale appositamente chiamato, procederà all'estrazione del nominativo dell'aggiudicatario del lotto.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il comune.

Dell'esito della gara sarà redatto regolare verbale.

L'offerta sarà vincolante per gli offerenti fino allo svincolo del deposito cauzionale prestato.



**Comune di Lavagna**  
Città Metropolitana di Genova  
Settore Ambiente e Servizi Sociali  
Ufficio Patrimonio

### DEPOSITO CAUZIONALE E SPESE D'ASTA

Ogni concorrente dovrà costituire un **deposito cauzionale** infruttifero dell'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta dei singoli lotti, come meglio evidenziato nella seguente tabella:

DESCRIZIONE DEL LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	BASE D'ASTA €	CAUZIONE €
Immobile Via Romana civ. 5	fg. 12 part. 405 sub. 5	€ 1.982.000,00	€ 198.200,00

Nel caso il concorrente costituisca un deposito cauzionale di importo inferiore 10% rispetto al prezzo a base d'asta sarà escluso dalla partecipazione all'asta.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito esclusivamente con assegno circolare non trasferibile. Per il soggetto risultato aggiudicatario, tale deposito cauzionale avrà valore di caparra confirmatoria, che sarà imputata al prezzo di vendita. Ai soggetti partecipanti che risulteranno non aggiudicatari, il deposito cauzionale verrà restituito.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarerà di voler recedere dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione, a titolo di penale, incamererà il deposito, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dalla sua inadempienza.

I partecipanti all'asta dovranno presentare **ulteriore assegno circolare non trasferibile**, dell'importo pari al 2% (due per cento) del prezzo posto a base di gara per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente, maggiorate delle spese sostenute per la stima particolareggiata redatta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Genova Territorio, come meglio evidenziato nella seguente tabella:

DESCRIZIONE DEL LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	BASE D'ASTA	SPESE D'ASTA
Immobile Via Romana civ. 5	fg. 12 part. 405 sub. 5	€ 1.982.000,00	€ 39.640,00

Ai soggetti partecipanti che risulteranno non aggiudicatari, tale importo verrà restituito.

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Il concorrente dovrà presentare un plico contenente:

- A) **Domanda di partecipazione all'asta** (come da facsimile Allegato 1) La domanda di partecipazione, con firma non autenticata del titolare o del legale rappresentante, dovrà essere redatta in lingua italiana ed in competente bollo (marca da bollo da € 16,00).

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 num. 445:

- PER LE PERSONE FISICHE: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, la cittadinanza, il codice fiscale dell'offerente o dagli offerenti.
- Per le società ed enti di qualsiasi tipo: la denominazione e la ragione sociale, la sede sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, data e numero di iscrizione nel registro delle imprese o equivalente in altri paesi, nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza, firmatario dell'istanza.

La domanda dovrà contenere altresì dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. Di essere titolare dell'impresa o legale rappresentante della Società e di avere la capacità ad impegnare l'impresa stessa per l'acquisto dell'immobile;
2. Di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità nessuna esclusa o accettata:
  - a) del bando di gara e dei suoi allegati;
  - b) della deliberazione di Consiglio Comunale num. 36 del 20/10/2017;

- c) della determinazione dirigenziale num. 45 del 31/01/2018;
  - d) dell'atto di provenienza: atto notaio Vittorio Repetti di rep. n. 1863 del 24/05/1946;
  - e) del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 10/11/2017;
  - f) di essere altresì in possesso di copia della documentazione di cui alle lettere d) ed e).
3. di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del codice civile), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di aver eseguito idoneo sopralluogo prevedendo visione diretta del lotto/dei lotti per cui ha presentato offerta.
  4. di aver preso conoscenza nel complesso di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono aver influito o influire sulla determinazione della propria offerta ritenendola equa;

inoltre:

**se a concorrere sia persona fisica:**

- dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 num. 445, con la quale il concorrente attesti di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

**se a concorrere sia impresa individuale:**

- dichiarazione resa in lingua italiana, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 num. 445 con la quale il titolare dichiara:
  - a. di essere iscritto al registro delle Imprese o equivalente negli altri paesi;
  - b. di non trovarsi in stato di liquidazione coatta, di fallimento e di concordato preventivo (salvo il caso di cui all'art. 186 bis del Regio Decreto 16/03/1942 num. 267) o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

**se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria:**

- dichiarazione, in lingua italiana resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 num. 445, con la quale il legale rappresentante dichiara:
  - a. che la Società è iscritta al Registro delle Imprese o equivalente in altri paesi;
  - b. i nominativi e le generalità degli amministratori e dei legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;
  - c. che la Società non si trovi in stato di liquidazione coatta, di fallimento e di concordato preventivo (salvo il caso di cui all'art. 186 bis del Regio Decreto 16/03/1942 num. 267) o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

**se a concorrere sia Ente diverso dalle Società:**

- copia conforme all'originale ai sensi del D.P.R. num. 445/2000 e s.m.i., dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti;
- copia conforme all'originale ai sensi del D.P.R. num. 445/2000 e s.m.i., di idonei documenti comprovanti la volontà del rappresentato ad acquisire l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo);

**nella domanda dovrà essere altresì dichiarato:**

- a) di non avere pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs. 159/2011 e che non sussiste una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 (tale dichiarazione deve essere rilasciata anche dagli amministratori ed eventuali altri legali rappresentanti in caso di Società o Enti);
- b) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna o emesso decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione (tale dichiarazione deve essere rilasciata anche dagli amministratori ed eventuali altri legali rappresentanti in caso di Società o Enti);
- c) di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D. Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- d) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- e) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;
- f) di essere in regola con il versamento dei contributi assistenziali e previdenziali nei confronti dei



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*  
**Settore Ambiente e Servizi Sociali**  
Ufficio Patrimonio

lavoratori;

- g) di essere informato, secondo quanto previsto dal D. Lgs. num. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resi e di dare in tal senso il consenso.

In caso di offerta congiunta, le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere presentate da parte di ciascun sottoscrittore. La non veridicità delle autocertificazioni anche di uno solo dei sottoscrittori comporterà la decadenza dell'aggiudicazione per tutti i sottoscrittori dell'offerta congiunta.

**B) Documentazione a corredo**

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati i seguenti documenti in lingua italiana:

- 1) Assegno circolare non trasferibile IN ORIGINALE attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale (vedasi paragrafo DEPOSITI CAUZIONALI E SPESE D'ASTA);
- 2) Assegno circolare non trasferibile IN ORIGINALE attestante l'avvenuto versamento della somma dovuta a titolo di spese d'asta (vedasi paragrafo DEPOSITI CAUZIONALI E SPESE D'ASTA);
- 3) Fotocopia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i della domanda, in corso di validità;
- 4) In caso di presentazione di offerta da parte di procuratore, procura speciale in originale o copia autenticata.

**C) Offerta economica**

L'offerta economica dovrà essere redatta in competente bollo utilizzando il modello "Allegato 2". L'offerta dovrà indicare, in cifre e in lettere, il prezzo offerto per il lotto per il quale il concorrente intende presentare offerta.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente (o dagli offerenti in caso di offerta congiunta) o dal legale rappresentante per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, a pena di esclusione.

L'offerta a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, sigillata con nastro adesivo trasparente apposto sopra le firme oppure con ceralacca e contrassegnata con la dicitura "offerta economica per asta pubblica del 20 aprile 2018 per l'alienazione di unità immobiliare in Lavagna (GE) – Via Romana civ. 5".

La busta sigillata contenente l'offerta, dovrà essere inserita in un plico come indicato al successivo paragrafo: "MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL PLICO".

## MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

Il plico contenente:

1. La domanda di partecipazione di cui alla **lettera A** del paragrafo MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
2. I documenti indicati alla **lettera B** del paragrafo MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
3. La busta sigillata contenente l'offerta economica di cui alla **lettera C** del paragrafo MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE,

dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso, controfirmato su tutti i lembi di chiusura, sigillato con nastro adesivo trasparente apposto sopra le firme o con ceralacca, contrassegnato con la seguente dicitura "NON APRIRE – contiene offerta asta pubblica del 20 aprile 2018 per l'alienazione di unità immobiliare in Lavagna (GE) – Via Romana civ. 5", oltre che a riportare l'indicazione del mittente e il relativo indirizzo.

Il plico indirizzato a COMUNE DI LAVAGNA – SETTORE AMBIENTE E SERVIZI SOCIALI – UFFICIO PATRIMONIO – Piazza della Libertà 47 – 16033 Lavagna, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Lavagna, a pena di irricevibilità, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19 aprile 2018.**

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Faranno fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dai citati Uffici del Comune all'atto del ricevimento.

Non saranno ammesse offerte sostitutive presentate oltre il detto termine.

Eventuali offerte sostitutive, presentate entro il termine fissato dal presente bando dovranno essere sigillate con nastro adesivo trasparente apposto sopra le firme, o con ceralacca, contrassegnate con la seguente dicitura:

5

**“NON APRIRE – contiene offerta sostitutiva per asta pubblica del 20 aprile 2018 per l’alienazione di unità immobiliare in Lavagna (GE) – Via Romana civ. 5”.**

### **CONDIZIONI GENERALI E PARTICOLARI DI VENDITA**

**L’aggiudicazione diverrà vincolante per l’Amministrazione Comunale allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell’esito di gara.**

L’Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o di sospendere la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo, fatta salva la tempestiva restituzione del deposito cauzionale prestato.

L’aggiudicatario dovrà produrre la documentazione finalizzata alla stipulazione del contratto entro la data stabilita dall’Amministrazione.

**La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall’aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all’aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.**

L’atto di compravendita sarà stipulato entro 60 giorni lavorativi dall’adozione dell’atto di approvazione del verbale delle operazioni di gara e conseguente aggiudicazione.

L’aggiudicatario provvederà ad individuare l’Ufficiale Rogante per la stipula del relativo contratto.

Il prezzo di acquisto dovrà essere versato in un’unica soluzione alla stipula dell’atto di compravendita.

**Le spese di pubblicità della procedura, quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti il trasferimento e le spese contrattuali varie sono a carico dell’aggiudicatario. Le spese di pubblicità della procedura dovranno essere versate entro il termine indicato dall’Amministrazione.**

La presente operazione di vendita è esclusa dal campo di applicazione dell’IVA.

L’immobile è venduto a corpo e non a misura, con esclusione delle previsioni di cui all’ultima parte del primo comma dell’art. 1538 del codice civile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori, così come spettano al proprietario.

La documentazione di gara è costituita da:

- a) Bando integrale di vendita immobiliare;
- b) Planimetria catastale;
- c) Modulistica: allegato “dichiarazioni varie e fac simile offerta economica”;
- d) Atto di provenienza: atto notaio Matteo Finelli di rep. 39441 del 09/09/1983;

Tutti i documenti di gara saranno disponibili su richiesta:

- presso il Comune di Lavagna – Settore Ambiente e Servizi Sociali – Ufficio Patrimonio – Piazza della Libertà 47 – 16033 Lavagna (primo piano Palazzo Comunale) – tel. 0185-3671 – fax 0185-395087 – e-mail: [nidielli.tecnico@comune.lavagna.ge.it](mailto:nidielli.tecnico@comune.lavagna.ge.it) – [ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it](mailto:ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it) il mercoledì e il venerdì dalle 11,30 alle 13,00
- sul sito internet ufficiale del Comune di Lavagna: [www.comune.lavagna.ge.it](http://www.comune.lavagna.ge.it), sulla home page “in evidenza” e alla sezione “Albo Pretorio on line – Gare”;

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. num. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali.

Ai sensi della Legge 241/1990 e s.m.i. si informa che:

il Dirigente del Settore Ambiente e Servizi Sociali è la dott.ssa Stefania Caviglia – [s.caviglia@comune.lavagna.ge.it](mailto:s.caviglia@comune.lavagna.ge.it) – tel. 0185-367277;

Il Responsabile del Procedimento in oggetto è la geom. Ilaria Ginocchio – tel. 0185367294 mail [ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it](mailto:ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it).

Sul sito internet del Comune di Lavagna verrà altresì pubblicata ogni ulteriore comunicazione inerente la presente procedura.

Lavagna, 17 febbraio 2018

