



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*  
**Settore Servizi Tecnici Territoriali**  
Ufficio Patrimonio

*Lavagna, data del protocollo*

## **BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Comune di Lavagna, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale num. 14 in data 09/04/2021 e della Determinazione Dirigenziale num. 1190 in data 28/12/2021, esecutive ai sensi di legge,

### **RENDE NOTO**

Che il giorno **24 febbraio 2022 alle ore 10,00** presso l'Ufficio del Dirigente del Settore Servizi Tecnici Territoriali avrà luogo un'asta pubblica per la vendita di immobile di proprietà comunale sotto specificato:

Unità immobiliare sita in Genova – Via Caffaro civ. 10 int. 28 scala sx – iscritta al N.C.E.U. Sez. GEA fg. 94 part. 508 sub. 54 – Cat. A/2 Cl. 4 Rendita Catastale €. 976,10

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZO A BASE D'ASTA**

Trattasi di appartamento all'interno del centro storico di Genova al civ. 10 di Via Caffaro che si diparte da Piazza Portello verso il soprastante quartiere di Castelletto. La zona risulta vicina ai servizi commerciali e pubblici, ai trasporti pubblici e al verde pubblico con una normale dotazione di parcheggi.

Il tessuto edilizio circostante è costituito in prevalenza da immobili aventi caratteristiche architettoniche di tipologia civile-signorile.

La tipologia costruttiva dell'immobile risulta differente dalla tipologia della zona in quanto edificato intorno agli anni '50 e ha struttura in c.a. e tamponature con intercapedine isolante.

L'unità immobiliare è ubicata al settimo piano raggiungibile da scale o da impianto elevatore ed è composta da: ingresso, corridoio, soggiorno, num. 1 camera, cucina, bagno, ripostigli e num. 2 poggiali.

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: € 120.933,00 (diconsi € centoventimilanovecentotrentatre/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.

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 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:

all'apertura della busta contenente l'offerta economica formulata dal primo concorrente ammesso alla gara ed alla lettura dei lotto e dei prezzi offerti per gli stessi 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
Appartamento Via Caffaro	Sez. GEA fg. 94 part. 508 sub. 54	€ 120.933,00			

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

Si procederà quindi al raffronto delle offerte relative a ciascun lotto.

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

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 a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.**

All'aggiudicazione dei singoli lotti 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.

#### **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 €
Appartamento Via Caffaro	Sez. GEA fg. 94 part. 508 sub. 54	€ 120.933,00	€ 12.093,30



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*  
**Settore Servizi Tecnici Territoriali**  
Ufficio Patrimonio

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	SPESE PER STIMA	TOTALE
Appartamento Via Caffaro	Sez. GEA fg. 94 part. 508 sub. 54	€ 120.933,00	€ 2.418,66	€ 2.115,00	€ 4.533,66

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

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Il concorrente dovrà presentare un plico contenente:

**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:

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;

Di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità nessuna esclusa o accettata:

del bando di gara e dei suoi allegati;

della deliberazione di Consiglio Comunale num. 14 del 09/04/2021;

della determinazione dirigenziale num. 1190 del 28/12/2021;

dell'atto di provenienza: atto notaio Matteo Finelli di rep. 39441 del 09/09/1983;;

del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 10/11/2017;

del Regolamento del Condominio;

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;  
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:

di essere iscritto al registro delle Imprese o equivalente negli altri paesi;

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:

che la Società è iscritta al Registro delle Imprese o equivalente in altri paesi;

i nominativi e le generalità degli amministratori e dei legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;

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:**

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);

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);

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;

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;

di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;

di essere in regola con il versamento dei contributi assistenziali e previdenziali nei confronti dei lavoratori;

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.

**Documentazione a corredo**

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati i seguenti documenti in lingua italiana: Assegno circolare non trasferibile IN ORIGINALE attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale (vedasi paragrafo DEPOSITI CAUZIONALI E SPESE D'ASTA);



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*  
**Settore Servizi Tecnici Territoriali**  
Ufficio Patrimonio

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

**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 ciascun 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 24 febbraio 2022 per l'alienazione di unità immobiliare in Genova – Via Caffaro civ. 10 int. 28".

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:

La domanda di partecipazione di cui alla **lettera A** del paragrafo MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I documenti indicati alla **lettera B** del paragrafo MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

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 giorno 24 febbraio 2022 per l'alienazione di unità immobiliare in Genova – Via Caffaro civ. 10 int. 28", oltre che a riportare l'indicazione del mittente e il relativo indirizzo.

Il plico indirizzato a COMUNE DI LAVAGNA – SETTORE SERVIZI TECNICI TERRITORIALI – 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 22 febbraio 2022**.

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: "NON APRIRE – contiene offerta sostitutiva per asta pubblica del giorno 24 febbraio 2022 per l'alienazione di unità immobiliare in Genova – Via Caffaro civ. 10 int. 28"

**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 notarili, le imposte e le tasse inerenti il trasferimento e le spese contrattuali varie sono a carico dell'aggiudicatario.**

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

Gli immobili vengono venduti 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 trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori, così come spettano al proprietario.

L'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto del Regolamento di Condominio.

La documentazione di gara è costituita da:

Bando integrale di vendita immobiliare;

Planimetrie catastali;

Modulistica: allegato "dichiarazioni varie e fac simile offerta economica".

Tutti i documenti di gara saranno disponibili:

Previa richiesta telefonica o via e-mail al Comune di Lavagna – Settore Servizi Tecnici Territoriali – Ufficio Patrimonio – Piazza della Libertà 47 – 16033 Lavagna – tel. 0185-367294 – 0185-367248 – fax 0185-395087 – e-mail vedere contatti sotto riportati:

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 e s.m.i. per tutte le esigenze procedurali.

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

il Dirigente del Settore Servizi Tecnici Territoriali è la dott.ssa Lorella Cella – [l.cella@comune.lavagna.ge.it](mailto:l.cella@comune.lavagna.ge.it) – tel. 0185-3671;

Il Responsabile del Procedimento in oggetto è il p.i. Pietro Donati – tel. 01853671 – e-mail [donati.impiantitecnologici@comune.lavagna.ge.it](mailto:donati.impiantitecnologici@comune.lavagna.ge.it) (ulteriori contatti ufficio Patrimonio: [ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it](mailto:ginocchio.tecnico@comune.lavagna.ge.it) – [demanio@comune.lavagna.ge.it](mailto:demanio@comune.lavagna.ge.it) ).

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

Il Dirigente del Settore  
Servizi Tecnici Territoriali  
Dott.ssa Lorella Cella

*Documento firmato digitalmente ai sensi  
degli art.20-22 del D.Lgs.82/2005*