

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI GENOVA

AVVISO D' ASTA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "LOTTO n. 3" DELL' EX STABILIMENTO SAIWA, SITO IN GENOVA - CORSO GASTALDI n. 31 (ex 161R).

Il giorno **23/08/2016** alle ore 9.30 , presso la sede dell'Università degli Studi di Genova, Via Balbi 5, Genova, si procederà alla vendita mediante asta pubblica, in unico lotto, dell'immobile di proprietà dell'Università degli Studi di Genova, sito in Genova, Corso Gastaldi n. 31 (ex 161R), così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione nelle sedute del 17/09/2014 di autorizzazione alla vendita e del 22/06/2016 con la quale è stato deliberato il reinserimento del cespite nel Piano triennale di investimento 2016-2018 e sono state pertanto adottate le consequenziali modifiche al Piano precedente approvato nella seduta del 16/12/2015.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto del presente avviso d'asta è sito nel Comune di Genova, Corso Gastaldi n. 31 (ex 161R), nel quartiere/delegazione di S. Martino, nelle immediate vicinanze dell'Ospedale "San Martino"; di facile raggiungimento con i mezzi pubblici e privati, a circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole. Il quartiere è ben servito da infrastrutture pubbliche/private e da attività commerciali ed è limitrofo a C.so Europa, asse viario di notevole importanza.

Il fabbricato è stato realizzato nella prima metà degli anni settanta, con struttura in cemento armato ed è posto nella porzione centrale del complesso denominato "ex Stabilimento Saiwa". Il bene immobile, a pianta quadrata/rettangolare, è articolato su tre piani fuori terra ed ha una superficie catastale di circa mq 3.306 ed una consistenza di 14.729 mc, oltre terrazzi.

L'accesso alla pubblica via è situato in corrispondenza del civico 29 (cancello) e del civico n. 31 (ex 161R) (cancello) di Corso Gastaldi.

L'immobile confina: a Nord-ovest con strada (in comproprietà) di accesso al lotto dalla via pubblica, a Est-nord-est con altra porzione dell'ex Stabilimento Saiwa attualmente adibito a supermercato Coop, a Sud-est con zona di distacco, a Sud-ovest con altra porzione dell'ex stabilimento Saiwa di

proprietà dell'Università.

Al detto edificio è annessa e ne costituisce pertinenza quota di comproprietà sulla strada di accesso al lotto, avente funzione di collegamento con Corso Gastaldi (civico numero 161r cancello) e Via San Martino.

Per tale comproprietà si precisa che è stato costituito tra tutti i proprietari dei singoli lotti, e secondo quote millesimali proporzionali alle volumetrie degli immobili di proprietà di ciascuno in rapporto alla volumetria dell'intero complesso, un supercondominio, con atto, in data 16 luglio 1996, del Notaio Paolo Benetti iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari (repertori numeri 18544 in data 16/07/1996, 18545 in data 17/07/1996, 18548 in data 19/07/1996, 18561 in data 26/07/1996) e che il "Regolamento di utilizzo della Via Privata Ex-Saiwa", approvato all'unanimità nell'assemblea di condominio del 18/06/1997, ha disciplinato l'uso della viabilità interna al comparto, la partecipazione alle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione della strada stessa (manto stradale, marciapiedi, reti tecnologiche, illuminazione, cancelli, passi carrabili e quant'altro ad essa afferente).

Nel suindicato "Regolamento di utilizzo della Via Privata Ex-Saiwa" viene stabilito che i millesimi di strada di accesso attribuiti al "lotto 3" qui posto in vendita sono 131,38 (relativi alla comproprietà) e 156,64 (relativi all'uso).

I suddetti millesimi potranno eventualmente essere rettificati, in relazione alla futura destinazione d'uso da parte dell'acquirente, secondo le previsioni contenute nel Regolamento del 27/05/1996 recante "Criteri generali per la determinazione dei millesimi del complesso ex-Saiwa".

Per un'esauritiva descrizione degli immobili con indicazione dei dati catastali, degli atti di provenienza e/o dei titoli di proprietà e relativa documentazione tecnico-descrittiva (fotografie, planimetrie), si rimanda alla **Scheda Immobile**, parte integrante del presente avviso, disponibile sul sito web dell'Università di Genova (<http://www.unige.it/immobili/>) e presso l'Area approvvigionamenti e patrimonio - Servizio patrimonio immobiliare (Via Balbi 5 - Genova; Tel. 010 2099251 e 010 2095792, e-mail: patrimonio.immobiliare@unige.it).

L'immobile è libero da persone e cose, fatta salva la presenza di residui edilizi e rifiuti che dovranno essere sgomberati a cura, spese e responsabilità della parte acquirente.

L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, fatto salvo quanto di seguito indicato.

L'Università intende procedere alla ristrutturazione funzionale dell'edificio "ex Saiwa" (che rimarrà in proprietà alla medesima) confinante con quello posto in vendita. L'Università prevede di realizzare aule didattiche, informatiche e spazi di studio per una capienza totale di circa 3.500 studenti. Ciò

implica di realizzare un percorso di esodo degli occupanti per cui è necessaria la demolizione dei corpi di fabbrica di connessione tra i due edifici. Il progetto prevede pertanto che tra il corpo di fabbrica universitario e quello posto in vendita venga realizzato un distacco a cielo aperto sul quale affacceranno il fronte est del primo ed il fronte ovest del secondo. La porzione da demolire (corpo di connessione, mc 2.762) fa parte dell'immobile posto in vendita. Conseguentemente l'acquirente avrà l'onere di demolire detta porzione a propria cura e spese. L'acquirente potrà utilizzare la superficie agibile del corpo di connessione demolito nell'eventuale ricostruzione dell'immobile oggetto della vendita, in base alle previsioni del P.U.C.

Sull'area risultante dalla demolizione del corpo di connessione dovrà altresì essere costituita una servitù di passaggio a favore dell'immobile universitario perché sia utilizzata come via di esodo per il polo didattico in caso di incendio ai sensi del DM del 26 agosto 1992.

Documentazione tecnico-descrittiva (fotografie, planimetrie, ipotesi progettuale per la ristrutturazione dell'edificio universitario confinante) è disponibile presso l'Area Sviluppo Edilizio (Arch. Mauro Maspero, tel. 01020951389 - sviluppoedilizio@unige.it).

Impianti

L'immobile verrà venduto non dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, di condizionamento ed antincendio. Sarà a completo carico della parte acquirente l'installazione dei relativi nuovi impianti.

Si evidenzia che la raccolta e smaltimento delle acque piovane nell'edificio posto in vendita avviene, attualmente, per mezzo di pluviali che confluiscono nell'impianto fognario (acque nere) dell'edificio confinante che rimarrà di proprietà dell'Università venditrice. L'intervento volto a rendere indipendente l'impianto di smaltimento delle acque piovane dell'edificio posto in vendita sarà a completo carico della parte acquirente.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile, da tempo inutilizzato, si trova attualmente in cattive condizioni di conservazione e risulta privo di ogni impianto tecnologico.

L'immobile verrà venduto nell'attuale stato di conservazione.

Dati catastali:

Il bene è attualmente individuato al Catasto Fabbricati alla:

Sez. GEB, Foglio 59, Particella 80, Sub. 70, cat. B/5, classe 3, rendita Euro 22.820,67.

Il frazionamento catastale dell'area oggetto di demolizione verrà effettuato da parte dell'acquirente.

Consistenza

La consistenza catastale complessiva è di 14.729 mc. Essa si riferisce allo stato attuale, compresi quindi i corpi di fabbrica di connessione.

Gli acquirenti dell'edificio, nella ristrutturazione, potranno effettuare una operazione di demolizione/ricostruzione a parità di superficie agibile, consentita dalla normativa dello strumento urbanistico nell'ambito speciale di intervento.

Le superfici agibili relative al corpo di connessione da demolire saranno attribuite all'acquirente dell'edificio qui posto in vendita, che potrà utilizzarle nel conteggio delle superfici del fabbricato ricostruito.

L'attuale PUC consente altresì un aumento della superficie agibile del 20%.

Non vi sono aree pertinenziali.

Provenienza e titoli di proprietà

L'immobile in oggetto è pervenuto in proprietà all'Università degli Studi di Genova con atto di vendita del Notaio Paolo Benetti, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, in data 22/11/1996, n. 18713 di repertorio, registrato a Genova il 10/12/1996 al n. 11119 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 06/12/1996 al R.P. n. 19333, con il quale l'Ateneo ha acquistato l'immobile di cui trattasi da "Europa 2000 - Società a responsabilità limitata", con sede in Genova, Corso Buenos Aires civico 6.

Regolarità edilizia

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1°/09/1967 e, successivamente, è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria con provvedimento n. 2129 del 30/11/1990 rilasciato dal Comune di Genova.

Riferimenti urbanistici:

Lo strumento urbanistico comunale vigente (PUC approvato con D.D. n. 2015/118.0.0 ed entrato in vigore il 3/12/2015) comprende tale immobile nell'ambito del territorio urbano "**AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico**".

In tale ambito territoriale la disciplina delle destinazioni d'uso principali comprende: 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.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale ed in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Dall'esame delle norme contenute nell'attuale PUC si evince che, per l'edificio in oggetto, per il

quale la Soprintendenza ha espresso il parere di non interesse, esiste la possibilità di operare anche una sostituzione edilizia con previsione di aumento della superficie agibile del 20%.

Indicazioni più dettagliate sotto il profilo urbanistico sono contenute nella già menzionata scheda immobile pubblicata sul sito web dell'Università.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica.

Vincoli

L'immobile posto in vendita non è soggetto a vincoli storico artistici ai sensi del D.lgs. 42/2004. È stata completata con esito negativo la procedura di verifica dell'interesse storico artistico. La Direzione regionale del Ministero per i beni e le attività culturali, con nota del 15/07/2009, in riferimento all'immobile in oggetto ha comunicato che "il suddetto immobile non presenta i requisiti di interesse ex D.Lgs. 42/2004 e pertanto è escluso dall'applicazione delle disposizioni previste dallo stesso decreto".

Si informa, tuttavia, che l'edificio costruito in aderenza, denominato "ex fabbrica Saiwa", individuato al NCEU, foglio 59, particella 80 subb. 72, 73 e al NCT, foglio 73, mappale 80 (parte), di proprietà dell'Università, è stato dichiarato di "interesse storico artistico particolarmente importante" (D.D.R. 9/07/2009, notificato il 28/09/2009) ai sensi del D.Lgs. 42/2004. A tal proposito si evidenzia che sul prospetto dell'immobile posto in vendita e antistante la strada denominata "Via privata ex-Saiwa" è presente una pensilina che corre lungo la facciata dell'edificio e prosegue sulla facciata dell'edificio aderente, vincolato come sopra indicato. Poiché detta pensilina è unica, si ritiene che gli interventi su di essa debbano essere previamente autorizzati dal competente Ministero per i beni e le attività culturali attraverso le procedure vigenti.

L'area in oggetto non risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04 –Codice dei Beni culturali e del paesaggio, art. 136, lettera c) e d) (tutela paesistica ex L.1497).

La zona è collocata all'interno del piano di bacino del torrente Bisagno, in una zona in cui viene associata una classe di pericolosità bassa (HO), mentre, secondo le carte del rischio, ricade in una zona urbana altamente condizionata dalle condizioni antropiche con prevalenza di movimenti di piccole dimensioni a rischio prevalentemente puntuale".

L'area oggetto di intervento ricade infine nel settore "Ambito di fondovalle e di versante urbano (FVU), individuato come ambito di territorio ormai definitivamente inglobato nella struttura urbana; in tale ambito sono comprese le aree golenali e le risalite verso monte anche di forte acclività ove non esistono momenti di discontinuità nella struttura insediativa.

L'area non risulta soggetta alla L.R. 4/99 (vincolo idrogeologico).

Pesi, oneri e servitù relativi alla demolizione del corpo di fabbrica di connessione e sul distacco a cielo aperto da realizzarsi.

I corpi di fabbrica di connessione tra l'edificio posto in vendita (porzione di circa 578 mq di superficie utile; planimetrie presso Area sviluppo edilizio, tel. 01020951389 - sviluppoedilizio@unige.it) e quello che rimarrà di proprietà dell'Università dovranno essere demoliti a cura e spese dell'acquirente affinché, sulla base del progetto di riqualificazione del secondo edificio, vengano previste e mantenute idonee vie d'esodo a favore del Polo didattico.

Pertanto e conseguentemente il distacco a cielo aperto che verrà creato a seguito della demolizione della porzione di fabbricato attualmente collegante i due edifici, sarà gravato da servitù passiva di passaggio in favore dell'immobile universitario confinante con quello posto in vendita e verrà utilizzato quale via di esodo per il Polo didattico in caso di incendio e per altre esigenze di sicurezza generale di cui alla normativa vigente.

L'attuale PUC consente la sostituzione edilizia con demolizione/ricostruzione ed aumento della superficie agibile del 20% e anche le superfici agibili relative alle costruzioni demolite nella porzione di connessione tra i due edifici potranno essere utilizzate dall'acquirente dell'immobile nel conteggio delle superfici del fabbricato ricostruito.

Gli atti sopra indicati, la documentazione tecnico descrittiva dell'immobile (fotografie, planimetrie, relazioni) sono a disposizione degli interessati, a corredo dell'avviso d'asta e depositati presso l'Area Sviluppo Edilizio, Piazza della Nunziata, 2 - Genova; tel. 010 20951389; e-mail: sviluppoedilizio@unige.it).

Gli interessati a presentare offerta dovranno fissare appuntamento per il sopralluogo preventivo obbligatorio contattando l'Area sviluppo edilizio ai recapiti di cui sopra.

A seguito del sopralluogo sarà sottoscritta la relativa scheda di visita, la quale dovrà obbligatoriamente essere allegata all'istanza di partecipazione.

2. MODALITA' DI VENDITA.

La vendita si svolgerà per asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, con offerte in aumento sul prezzo a base d'asta, secondo le norme degli artt. 73 lettera c) e 76 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924 n. 827 e successive modificazioni.

Prezzo base d'asta:

€ 1.967.738,00 (Euro unmilionenovecentosessantasettemilasettecentotrentotto/00).

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta:

€ 196.774,00 (Euro centonovantaseimilasettecentosetantaquattro/00).

La seduta è pubblica. E' facoltativa la presenza in sede d'asta dei partecipanti offerenti.

La base d'asta è stata definita con riferimento a stima dell'Agenzia delle Entrate del 06/03/2014 che ha determinato il più probabile valore venale complessivo del fabbricato, riferito all'attualità, tenendo conto degli elementi sopra esposti e considerando la servitù che peserà sull'acquirente relativa al distacco a cielo aperto, al netto degli ulteriori oneri di demolizione dei corpi di connessione anch'essi a carico dell'acquirente e della riduzione del 10% per alienazione mediante asta pubblica.

3. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE.

Sono ammessi a partecipare all'asta i soggetti in possesso della piena capacità di obbligarsi, in nome e per conto proprio o in nome e per conto altrui.

In caso di offerta per procura, dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione la procura speciale in originale, conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata. Copia conforme all'originale della procura dovrà essere altresì allegata all'offerta economica. Tra i poteri conferiti con la procura dovranno esservi quelli di presentare istanza per la partecipazione all'asta, di rendere le dichiarazioni richieste dall'Avviso e di formulare e presentare offerta. La procura da parte di persone giuridiche deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. L'originale della procura dovrà essere poi allegata al verbale d'asta.

Sono ammesse offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare il possesso dei requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e, nel caso l'aggiudicazione intervenga a suo favore, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta o all'atto dell'aggiudicazione o al massimo entro i tre giorni successivi. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione potrà accettare la nomina contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, o la dichiarazione da parte dell'offerente non è fatta al momento dell'aggiudicazione, dovrà accettare la dichiarazione entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. La persona nominata dovrà, inoltre, produrre, contestualmente all'accettazione, idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 attestando di possedere i requisiti di cui al punto 3.1. Qualora l'aggiudicatario non procedesse alla dichiarazione di nomina ovvero dichiarasse persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone nominate non accettassero l'aggiudicazione l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico

aggiudicatario. In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche ad avvenuta accettazione della dichiarazione.

Coloro che intendono partecipare all'asta devono far pervenire un unico plico, a pena di esclusione sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante i dati del mittente e la dicitura:

“Asta per la vendita dell'immobile denominato “lotto n. 3” dell'ex stabilimento Saiwa sito in Genova - Corso Gastaldi n. 31 (ex 161r)”. Al seguente indirizzo: **UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA – Ufficio Protocollo - Via Balbi, 5 – 16126 Genova.**

Il plico può essere recapitato a mano (da lunedì a giovedì: ore 10.00 –12.00 e ore 14.00 – 16.00, venerdì: ore 10.00 – 13.00) o, a rischio del mittente, per posta o agenzia di recapito, e dovrà pervenire, **a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del giorno 22/08/2016.**

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, tre distinte buste, con il contenuto e le modalità descritte ai successivi punti 3.1 (“Documenti”), 3.2 (“Deposito cauzionale”), 3.3 (“Offerta economica”), a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, il cui contenuto è descritto.

3.1. Busta “DOCUMENTI” contenente l'istanza e le dichiarazioni richieste per la partecipazione.

Il plico di cui al punto 3 dovrà contenere una busta con sopra riportata, oltre ai dati del mittente, l'indicazione **“Documenti - Asta per la vendita dell'immobile denominato “lotto n. 3” dell' ex stabilimento Saiwa sito in Genova - Corso Gastaldi n. 31 (ex 161R)”**, la quale dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'istanza di partecipazione all'asta, comprensiva di dichiarazione sostitutiva, relativa agli stati e condizioni di seguito specificati, redatta in bollo, conformemente al disposto degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, alla quale dovrà essere allegata la fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità di chi sottoscrive l'istanza e la scheda attestante l'avvenuto sopralluogo preventivo obbligatorio (modello allegato B). L'istanza di partecipazione potrà essere redatta compilando, in base alla situazione che ricorre, uno degli schemi allegati (modelli all. A/1, A/2, A/3, A/4, disponibili sul sito web dell'Università, alla pagina <http://www.unige.it/immobili/> e presso l'Area approvvigionamenti e patrimonio ; Via Balbi 5 – tel. 0102095792). In caso di offerta congiunta l'istanza dovrà essere resa distintamente da ciascun offerente.

Nel caso l'offerente sia una **persona fisica**, nell'istanza redatta secondo il modello **allegato A/1** dovrà indicare i propri dati anagrafici, codice fiscale e, se coniugato, il proprio regime patrimoniale dei beni nonché dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, allegando copia fotostatica di documento di identità in corso di validità:

- a) di non trovarsi nella situazione di interdizione, inabilitazione o soggetto ad amministrazione di sostegno e che, a proprio carico, non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di questi stati;
- b) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, che abbiano comportato la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter e seguenti del c.p.;
- c) che nei suoi confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- d) di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, indicando l'Ufficio dell'Amministrazione finanziaria presso il quale l'Ateneo potrà esperire i relativi controlli;
- e) di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti, indicando l'ente/istituto previdenziale presso il quale l'Ateneo potrà esperire i relativi controlli;
- f) che non sono stati adottati nei suoi confronti provvedimenti di sospensione di un'attività imprenditoriale o un provvedimento interdittivo alla contrattazione con le pubbliche amministrazioni ed alla partecipazione a gare pubbliche ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 81/2008;
- g) di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le norme, prescrizioni e condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- h) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando l'Università degli Studi di Genova da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Tutte le precedenti dichiarazioni devono essere rese a pena di esclusione dalla procedura.

Nel caso l'offerente sia titolare di una **impresa individuale**, nell'istanza redatta secondo il modello **allegato A/2** dovrà indicare i propri dati anagrafici, denominazione e sede dell'impresa, codice fiscale, Partita IVA, numero di iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. nonché dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, allegando copia fotostatica di documento di identità:

- a) di non trovarsi nella situazione di interdizione, inabilitazione o soggetto ad amministrazione di

sostegno e che, a proprio carico, non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di questi stati;

- b) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, che abbiano comportato la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter e seguenti del c.p.;
- c) che nei suoi confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- d) di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, indicando l'Ufficio dell'Amministrazione finanziaria presso il quale l'Ateneo potrà esperire i relativi controlli;
- e) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti, indicando l'ente/istituto previdenziale presso il quale l'Ateneo potrà esperire i relativi controlli;
- f) di non avere commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio dei contratti pubblici;
- g) che non sono stati adottati nei suoi confronti provvedimenti di sospensione di un'attività imprenditoriale o un provvedimento interdittivo alla contrattazione con le pubbliche amministrazioni ed alla partecipazione a gare pubbliche ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 81/2008;
- h) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi dell'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;
- i) di non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- j) di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le norme, prescrizioni e condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- k) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando l'Università di Genova da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Tutte le precedenti dichiarazioni devono essere rese a pena di esclusione dalla procedura.

Nel caso l'offerente sia **persona giuridica** nell'istanza redatta secondo il modello **allegato A/3** il legale rappresentante dovrà indicare i propri dati anagrafici, denominazione e sede della Società/Ente di cui ha la rappresentanza, Partita IVA, numero di iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A., allegando copia conforme all'originale del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società/ente, nonché dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, allegando copia fotostatica di documento di identità:

- a) di non trovarsi nella situazione di interdizione, inabilitazione o soggetto ad amministrazione di sostegno e che, a proprio carico, non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di questi stati;
- b) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, che abbiano comportato la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter e seguenti del c.p.;
- c) che nei suoi confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- d) che a carico dell'offerente non risultano gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio dei contratti pubblici;
- e) che non sono stati adottati nei suoi confronti provvedimenti di sospensione di un'attività imprenditoriale o un provvedimento interdittivo alla contrattazione con le pubbliche amministrazioni ed alla partecipazione a gare pubbliche ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 81/2008;
- f) che l'offerente risulta in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi dell'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;
- g) che a carico dell'offerente non risultano violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, indicando l'Ufficio dell'Amministrazione finanziaria presso il quale l'Ateneo potrà esperire i relativi controlli;
- h) che a carico dell'offerente non risultano violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti, indicando l'ente/istituto previdenziale presso il quale l'Ateneo potrà esperire i relativi controlli;

- i) che la Società/Ente per cui presenta offerta non si trova in stato di liquidazione, fallimento, amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- j) di esprimere la volontà della Società/Ente di acquistare l'immobile oggetto dell'asta, ai sensi della deliberazione dell'organo sociale competente secondo l'atto costitutivo a deliberare l'acquisto (allegare la delibera autorizzativa);
- k) di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le norme, prescrizioni e condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- l) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando l'Università di Genova da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Tutte le precedenti dichiarazioni devono essere rese a pena di esclusione dalla procedura.

Le dichiarazioni di cui alle lettere b), c), e) dovranno essere rese individualmente anche da: tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo; i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per gli altri tipi di società.

3.2. Busta “DEPOSITO CAUZIONALE” contenente la documentazione di avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

Il plico di cui al punto 3 dovrà contenere una busta con riportata, oltre ai dati del mittente, l'indicazione "**Deposito cauzionale - Asta per la vendita dell'immobile denominato “lotto n. 3” dell' ex stabilimento Saiwa , sito in Genova - Corso Gastaldi n. 31 (ex 161r)**". Tale busta dovrà contenere l'originale della fideiussione bancaria o polizza assicurativa per la somma pari a un decimo dell'importo stabilito a base d'asta.

Ciascun partecipante all'asta dovrà infatti costituire, a pena di esclusione, un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta di € 196.774,00 (Euro centonovantaseimilasettecentosettantaquattro/00), pari a un decimo dell'importo a base d'asta. La cauzione deve essere costituita, a pena di esclusione con fideiussione bancaria o polizza assicurativa avente validità per almeno 180 giorni dalla data fissata per l'asta; tali documenti devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività a semplice richiesta scritta dell'Università. La cauzione del soggetto aggiudicatario verrà imputata al prezzo totale di acquisto mentre quelle degli altri partecipanti all'asta verranno restituite o svincolate, non fruttifere di interessi, dopo l'aggiudicazione definitiva.

3.3. Busta “OFFERTA ECONOMICA” contenente l'offerta economica.

Il plico di cui al punto 3 dovrà contenere una busta con sopra riportata, oltre ai dati del mittente, l'indicazione **“Offerta economica - Asta per la vendita dell'immobile denominato “lotto n. 3” dell' ex stabilimento Saiwa, sito in Genova - Corso Gastaldi n. 31 (ex 161R)”**.

L'offerta, redatta secondo lo schema di cui al modello all. C, dovrà essere inserita in tale busta e indicare, a pena di esclusione:

- il prezzo offerto, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione).
- le generalità dell'offerente o degli offerenti, in caso di offerta congiunta di più soggetti (se l'offerente è una Società/Ente, del legale rappresentante), comprensive di codice fiscale e/o partita I.V.A. ed esatto recapito al quale indirizzare le eventuali comunicazioni.

L'offerta dovrà essere sottoscritta, con firma autografa, leggibile e per esteso, dall'offerente/i (nel caso di Società/Ente, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante).

All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica non autenticata di documento di identità in corso di validità del soggetto che la sottoscrive.

Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore, alla stessa dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura speciale (il cui originale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, viene allegato all'istanza).

L'offerta non dovrà presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta medesima.

L'importo minimo dell'aumento offerto è di euro 1.000,00 (mille/00). Gli aumenti dovranno essere multipli di euro 1.000,00 (mille/00).

4. AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA.

I plichi, come sopra descritti, validamente pervenuti entro il termine indicato al precedente punto 3 **saranno aperti il giorno 23/08/2016** presso la sede dell'Università degli Studi di Genova, Via Balbi 5 – Genova.

La seduta è pubblica. E' facoltativa la presenza in sede d'asta dei partecipanti offerenti.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto ed avverrà a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto rispetto a quello posto a base d'asta.

In caso di offerte di pari importo, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924 ad una licitazione nella stessa seduta tra i concorrenti che hanno presentato offerte uguali. Essi formuleranno una nuova offerta in aumento rispetto alla precedente, su foglio in carta semplice datato e sottoscritto e inserito in una busta chiusa. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente

oppure nessuno di essi intenda migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, qualora ritenuta vantaggiosa per l'Amministrazione. Non saranno ammesse offerte al ribasso, condizionate od espresse in modo indeterminato o generico.

Dell'esito della gara verrà redatto verbale di aggiudicazione che sarà vincolante ed obbligatorio a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, al quale verrà data notizia entro e non oltre cinque giorni.

L'esito dell'incanto verrà altresì comunicato ai partecipanti all'asta risultati non aggiudicatari.

L'Università si riserva la facoltà, qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico, di non effettuare l'aggiudicazione e nulla sarà dovuto ai concorrenti, salvo la restituzione della cauzione.

L'aggiudicazione non sostituisce il contratto e non deve intendersi traslativa della proprietà.

L'aggiudicazione deve ritenersi provvisoria fino a quando l'Amministrazione avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in ordine al possesso dei requisiti previsti dall'avviso ed il Consiglio di Amministrazione dell'Università non abbia deliberato in merito all'aggiudicazione definitiva e alla stipula del contratto.

Qualora, all'esito dei controlli, non fosse possibile procedere all'aggiudicazione definitiva, si procederà allo scorrimento della graduatoria, verificando la documentazione relativa alla offerta seconda classificata.

L'Università, quindi, provvederà a notificare la definitiva aggiudicazione all'aggiudicatario il quale entro 15 giorni dovrà comunicare la data e il luogo ove dovrà essere stipulato il contratto di compravendita nonché il nominativo del notaio rogante.

Il deposito cauzionale costituito mediante fideiussione sarà escussa a titolo di acconto sul prezzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto o non presenti la documentazione necessaria per la stipula, nei termini stabiliti, l'Università procederà ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'inadempienza.

In caso di mancata stipula con l'offerente risultato aggiudicatario, l'Università si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

La proprietà si trasferirà all'aggiudicatario solo al momento della stipula del contratto di compravendita.

Tutte le spese (notarili, tecniche, tasse, imposte, ecc.) relative alla pubblicità ed allo svolgimento dell'asta, alla stipulazione del contratto di compravendita, al trasferimento dell'immobile ed ogni altra derivante e conseguente saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In sede di stipulazione del contratto di compravendita l'aggiudicatario dovrà versare, oltre alle spese

suddette, l'intero ammontare del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione. Il pagamento dovrà essere eseguito a mezzo assegni circolari. Gli effetti attivi e passivi della compravendita decorreranno dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, con conseguenti oneri a carico dell'acquirente.

A coloro che non si siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi all'asta saranno, entro 30 giorni successivamente all'aggiudicazione definitiva, rilasciate le autorizzazioni per lo svincolo del deposito cauzionale ovvero saranno restituiti gli assegni depositati.

5. AVVERTENZE

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Università degli Studi di Genova per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'immobile viene alienato nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui attualmente si trova, con le precisazioni di cui al presente avviso.

La vendita dell'immobile viene fatta a corpo e non a misura.

L'aggiudicatario non potrà proporre azione per lesione né per 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 dati catastali, dovendosi intendere che l'aggiudicatario, come espressamente dichiarato, conosce l'immobile in tutte le sue caratteristiche, le quali sono state accettate e considerate ai fini dell'offerta.

Qualunque responsabilità dell'Università è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

6. PUBBLICITA'

Il testo integrale del presente avviso d'asta viene pubblicato mediante affissione all'albo pretorio del Comune di Genova e sul sito internet dell'Università degli Studi di Genova: <http://www.unige.it/immobili/>. L'Avviso viene inoltre pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi e sono fatti salvi i diritti che il D.Lgs. 196/2003 garantisce ai soggetti interessati.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è Bruno Moncalvo (tel. 010 2099251; fax 010 20951845; e-mail: bruno.moncalvo@unige.it).

I modelli per la redazione dell'offerta economica, dell'istanza di partecipazione all'asta e delle dichiarazioni richieste nonché lo schema di contratto sono disponibili sul sito internet: <http://www.unige.it/immobili/> e presso l'Area approvvigionamenti e patrimonio (Tel. 0102099251; email: patrimonio.immobiliare@unige.it) cui potranno anche essere richieste informazioni relativamente alla procedura.

La documentazione tecnica relativa all'immobile è disponibile presso l'Area sviluppo edilizio (tel. 01020951389 - sviluppoedilizio@unige.it) cui potranno essere richieste informazioni sullo stato dell'immobile e la sua consistenza e che dovrà essere contattato per il sopralluogo preventivo obbligatorio.

Per quanto non disciplinato nel presente avviso, si rinvia alle disposizioni della L. 783/1908 ("Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato"), del R.D. 454/1909 ("Regolamento per l'esecuzione della l. 24/12/1908, n. 783, sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato"), del R.D. 2440/1923 ("Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato") e del R.D. 827/1924 ("Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato").

Genova, 19/07/2016

IL DIRIGENTE

Firmato digitalmente:

Dott.ssa Gerardina Maglione