**CAPITOLATO DI VENDITA**

**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE**

**DI PROPRIETA' DELLA PORTO DI ARENZANO SRL**

## 1) OGGETTO DELL'ASTA PUBBLICA:

Porto di Arenzano S.r.l. pone in vendita mediante asta pubblica, da esperirsi con il metodo delle offerte segrete in solo aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, ex art. 73 c I lett. c) del RD 827/24, il sottoindicato immobile.

*DESCRIZIONE BENE IMMOBILE E RELATIVA UBICAZIONE:* terreno sito in loc. Fornaci del Comune di Arenzano nelle vicinanze del casello autostradale, avente accesso carrabile sul lato a valle dei fabbricati contrassegnati con il civico 26 di via di Francia, all'incrocio con via della Colletta

*IDENTIFICAZIONE CATASTALE (FOGLIO, MAPP.):* Foglio 25 mappali 7, 8, 9, 16, 1359, 1379, 1382, 1384, 1385, 3201, 3202, 3203

*SUPERFICIE:* mq 49.000

*DESTINAZIONE URBANISTICA:* comparto F3 di interesse turistico sportivo con possibilità (a seguito di aggiornamento al PUC di cui alla delibera C.C. 16/11/2018 n. 55 nonché delle Controdeduzioni a osservazioni di cui alla delibera C.C. 28/3/2019 n. 6, pubblicata il 2/4/2019) di insediamento di servizi di interesse comunque e in particolare Strutture socio assistenziali, sanitarie e per anziani nei termini di cui alla L.R. n. 9/2017 e al pertinente Regolamento di Attuazione approvato con DGR n. 1188/2017, come meglio descritto nella Relazione tecnica dell'ing. Andrea Mascaro del maggio 2019 e relativi allegati.

## 2) STATO DEL BENE

Il bene immobile indicato nel presente capitolato viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dalla Società posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere nel suo complesso l'immobile per il quale propone la relativa offerta.

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria a favore di Banca Carige S.p.a., a fronte di due mutui per complessivi euro 1.240.000,00 nonché di un ulteriore mutuo garantito prioritariamente con ipoteca su altri beni della Porto di Arenzano S.r.l.. E' in corso di definizione da parte di Banca Carige S.p.a. la determinazione dell'importo complessivo, superiore a euro 1.240.000,00 ma inferiore a quello posto a base della presente asta, con il quale verranno liberate le ipoteche anzidette.

Si precisa che una modesta porzione del terreno oggetto di vendita, di cui al foglio 25 mappale 7 del Catasto Terreni di Arenzano, la cui proprietà in capo a Porto di Arenzano S.r.l. è stata confermata nell'ambito dell'atto di compravendita tra la stessa Porto di Arenzano S.r.l. e Jesar S.r.l. di cui al rogito del notaio Filippo D'Amore registrato il 9/10/2018, n. 11940, rep. n. 9634 e racc. n. 7479, risulta attualmente posta all'interno dell'area espositiva scoperta dell'autosalone della stessa Jesar S.r.l. ed è stata precisamente individuata con atto dell'Ing. Andrea Mascaro in data 23/7/2019.

Jesar S.r.l., che sempre in data 23/7/2019 ha liberato l'area anzidetta, si è impegnata a consegnare a Porto di Arenzano S.r.l. l'area medesima con atto di transazione 23/6/2018. I

suddetti atti sono tutti disponibili presso la sede di Porto di Arenzano S.r.l..

## 3) SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è obbligatorio. La mancata effettuazione del sopralluogo da parte del soggetto concorrente sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inviare alla Porto di Arenzano s.r.l., all'indirizzo PEC: certificata@pec.portodiarenzano.it, una richiesta di sopralluogo, indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo. La presa visione e il sopralluogo potranno essere eseguiti anche da un delegato, sulla base di apposito atto recante il nominativo del delegante e del delegato. La richiesta potrà essere inoltrata fino a quindici giorni prima della scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, previsto dal presente capitolato e dovrà specificare l'indirizzo di posta elettronica/FAX al quale indirizzare la convocazione.

All'atto del sopralluogo la persona incaricata deve sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione, la quale ultima dovrà essere inserita nella BUSTA A, come indicato al successivo articolo 9.

## 4) MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete solo in aumento, di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 RD 827/1924, da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta e pari a euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila/00) oltre Iva di legge.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto alla base d'asta. Sono ammesse solo offerte al rialzo da confrontarsi col prezzo a base d'asta.

Il rialzo deve essere di importo minimo non inferiore allo 0,5% del prezzo a base d'asta

oltre Iva di legge.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del partecipante che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta in aumento valida.

Nel caso di due o più offerte uguali si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 RD 827/24.

Se non saranno presentate offerte o se esse risulteranno non ammissibili, l'asta sarà dichiarata deserta.

**5) <u>SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA</u>**

All'asta pubblica possono partecipare tutti coloro, persone fisiche e giuridiche, che risultino in possesso della piena capacità di agire e di impegnarsi per contratto.

Non possono partecipare all'asta i soggetti che manchino dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 D.lgs. 50/2016.

La sussistenza dei requisiti di partecipazione deve essere oggetto d'apposita dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 da inserirsi nella BUSTA A come da successivo art. 9.

**6) <u>CAUZIONE</u>**

Condizione di partecipazione all'asta è la costituzione di un deposito cauzionale a favore di Porto di Arenzano S.r.l. a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del valore a base d'asta oltre iva di legge.

Il deposito potrà essere costituito mediante una delle seguenti modalità:

- Assegno circolare, non trasferibile, intestato a Porto di Arenzano S.r.l. con causale "*Deposito cauzionale per asta pubblica per l'alienazione di immobile di proprietà della Porto*

*di Arenzano srl";*

- Bonifico bancario a favore di Porto di Arenzano S.r.l., presso la Banca Carige, Agenzia 150, IBAN IT58P0617531830000000883620;
- Fideiussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 Dlgs 385/93 con validità di almeno 180 gg dalla data dell'asta.

Nel caso in cui la cauzione venga prestata mediante fideiussione rilasciata dagli Intermediari Finanziari iscritti nell'elenco di cui al sopra citato articolo 107 del DLgs 1/9/1993 n. 385, è necessario produrre copia dell'autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La cauzione prestata mediante fideiussione o polizza dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Società.

La prova del deposito cauzionale (ricevuta del bonifico, assegno o contratto di fideiussione) dovrà essere inserita nella BUSTA A come da successivo art. 9.

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in valuta legale avrà valore di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice Civile.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale.

## 7) <u>MODALITA' DI PARTECIPAZIONE, DATA E LUOGO DELL'INCANTO</u>

Per partecipare all'asta il concorrente deve far pervenire alla Porto di Arenzano S.r.l., all'indirizzo Lungomare Stati Uniti 38 – 16011 Arenzano entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23/01/2020, a pena di esclusione, un plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi

di chiusura, indicante il mittente e la dicitura: "*Partecipazione Asta Pubblica per Alienazione immobile di proprietà della Porto di Arenzano s.r.l.*".

L'ora di arrivo verrà attestata all'esterno dei plichi dal personale dell'Ufficio Protocollo.

Il plico dovrà contenere n. 2 buste chiuse e sigillate, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, indicanti il mittente e le diciture:

**BUSTA "A" – Documentazione Amministrativa – cauzione;**

**BUSTA "B" – Offerta Economica**

Sono ammessi tutti i tipi di spedizione e di consegna.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Porto di Arenzano s.r.l., qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per l'asta il solo termine fissato per il recapito del plico.

L'offerta pervenuta oltre il termine di scadenza non sarà ritenuta ammissibile alla partecipazione all'asta e sarà quindi esclusa.

Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

La documentazione di gara dovrà essere redatta secondo le modalità di cui al successivo articolo.

Porto di Arenzano S.r.l. ha nominato apposita Commissione di tre membri che è preposta dell'incanto e svolgerà la propria attività presso la sede della Porto di Arenzano srl in Lungomare Stati Uniti 38 – 16011 Arenzano (GE) il giorno 24/01/2019 alle ore 9.00.

## 8) <u>DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E OFFERTA ECONOMICA</u>

Il concorrente dovrà presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

- **<u>BUSTA A</u>** "*Documentazione Amministrativa – Cauzione"*

- **<u>BUSTA B</u>** "*Offerta Economica*"

La **BUSTA A** dovrà contenere:

**<u>a)</u> <u>Domanda di partecipazione alla procedura aperta</u>** datata e sottoscritta, nella quale si richiede espressamente di partecipare all'asta pubblica per acquistare il bene.

La richiesta dovrà contenere i seguenti elementi identificativi:

- *Per le persone fisiche:* nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente- **MOD. A1.a-**.
- Per le *imprese individuali* dovrà essere indicato anche il numero di partita Iva ed il numero di iscrizione nel registro delle Imprese -**MOD. A1.b-**.
- *Per le persone giuridiche*: ragione sociale, sede legale, codice fiscale/Partita Iva, estremi di iscrizione presso la Camera di Commercio, elementi identificativi del rappresentante legale-**MOD.A1.c**

L'offerente dovrà indicare il numero di telefono al quale risulta reperibile nonché, al fine della restituzione del deposito cauzionale mediante bonifico da parte della Porto di Arenzano s.r.l., i seguenti dati: il numero di conto corrente bancario/l'intestatario del conto/l'Istituto di Credito e l'Agenzia individuata/l'indirizzo dell'Agenzia/Codice IBAN.

L'interessato dovrà dichiarare nella domanda di partecipazione l'accettazione incondizionata del contenuto del presente capitolato.

**<u>b)</u> <u>Dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46-47 DPR 445/2000</u> – MOD A2 –** di attestazione della sussistenza dei requisiti di partecipazione con allegato documento valido d'identità

**<u>c)</u> <u>Prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale</u>** (vale a dire ricevuta del bonifico bancario, assegno circolare o fideiussione)

**<u>d)</u> <u>Dichiarazione di sopralluogo</u>** in originale rilasciata dalla Porto di Arenzano s.r.l., attestante l'avvenuta presa visione dell'immobile ex art. 3 del presente capitolato.

La **BUSTA B** dovrà contenere:

Il nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo dell'offerente.

Offerta economica, redatta conformemente al modulo allegato al presente capitolato – **MOD. B1.a** e **MOD.B1.b-**, datata e sottoscritta.

L'offerta dovrà indicare l'aumento percentuale, rispetto al prezzo posto a base d'asta e il prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra la percentuale e il prezzo offerto ovvero tra il prezzo in lettere e in cifre sarà valida l'indicazione più conveniente per la Porto di Arenzano S.r.l.

Il prezzo offerto dovrà essere superiore rispetto a quello indicato a base d'asta (rialzo di importo minimo non inferiore allo 0,5%) oltre Iva di legge; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni.

L'offerta deve essere datata e sottoscritta in ciascun foglio dall'offerente.

La mancata presentazione di uno dei documenti, dichiarazioni o della cauzione costituisce motivo di esclusione dalla partecipazione all'asta.

## 9) TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA

Ciascun partecipante può presentare una sola offerta, la quale si considererà vincolante per l'offerente per un periodo di 180 giorni dalla presentazione della stessa.

## 10) APERTURA DELLE OFFERTE

Il giorno fissato per l'apertura delle offerte il presidente dell'incanto procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi anche se nessuno dei rappresentanti dei concorrenti

risultasse presente.

Si procederà:

- all'apertura del plico contenente le ulteriori 2 buste;
- all'apertura della BUSTA A;
- all'esame del contenuto della stessa;
- alla lettura dell'esito dell'esame, che potrà dar luogo all'ammissione, all'ammissione con riserva o alla non ammissione alla fase successiva;
- all'apertura della BUSTA B contenente l'offerta economica dei soli concorrenti ammessi.

La Commissione si riserva, in ogni caso, di interrompere o di sospendere discrezionalmente la gara per qualsiasi motivo, senza che i concorrenti possano avanzare pretese od obiezioni.

## 11) STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro 60 giorni (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva (salvi i casi di oggettiva e dimostrata impossibilità).

Il contratto sarà registrato presso notaio a scelta dell'aggiudicatario.

Il prezzo d'acquisto dovrà essere corrisposto all'atto della stipula del contratto mediante consegna di due assegni circolari intestati l'uno a Banca Carige S.p.a. per l'importo che verrà indicato dalla stessa Banca, come precisato al precedente punto 2, ultimo comma, e l'altro alla Porto di Arenzano S.r.l. per l'importo pari alla differenza tra l'offerta e il primo assegno.

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario, previo incameramento della cauzione di cui al presente capitolato, la Porto di Arenzano s.r.l. si riserva la facoltà di aggiudicare il bene al secondo miglior offerente.

Le spese inerenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico dell'acquirente. Esse dovranno essere versate all'atto della sottoscrizione del contratto di compravendita.

## 12) ALTRE INFORMAZIONI

Le autocertificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana.

Per quanto non previsto nel presente capitolato si rinvia alle norme del RD n. 824/1924.

Ai sensi e per gli effetti del Dlgs 196/2003, i dati personali saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in argomento.

I diritti relativi all'accesso agli atti della procedura sono esercitabili con le modalità previste dalla L. 241/1990.

L'aggiudicazione definitiva diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti.

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito informatico della Porto di Arenzano S.r.l., www.portodiarenzano.it.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Nicola Robello, Porto di Arenzano srl, Lungomare Stati Uniti 38 – 16011 Arenzano (GE), Tel 010 9125172, mail posta@portodiarenzano.it, pec certificata@pec.portodiarenzano.it.