

**Allegato al Bando-invito ad offrire per l'acquisto di Superficie Agibile
del 23 marzo 2026 n. 95**

DISCIPLINARE DI GARA

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

1. Definizioni e allegati.

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

2. Oggetto.

Trattasi della vendita di **1.506,20 mq.** di Superficie Agibile (S.A.) accantonata nel *“Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori”* del Comune di Genova.

Per Superficie Agibile (S.A.) si intende la superficie di solaio, misurata a filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse, con esclusione di tutti gli spazi accessori e pertinenziali, secondo quanto stabilito all'art. 11, comma 1 delle Norme Generali del Piano Urbanistico Comunale vigente (P.U.C.).

La S.A. che verrà acquistata dall'Offerente o suo avente causa non potrà essere ceduta a qualsiasi titolo e/o ragione a terzi e potrà essere utilizzata sul territorio del Comune di Genova negli ambiti e nei distretti, o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di Conformità e di Congruenza del vigente P.U.C., senza vincolo di destinazione d'uso (Art. 10, comma 3.3 Norme Generali P.U.C.).

3. Documentazione riguardante l'alienazione della S.A.

- 3.1** Il Disciplinare e i suoi allegati e la documentazione generale per la presentazione delle offerte (di seguito “la Documentazione”) saranno accessibili sul sito www.arte.ge.it oppure reperibili presso l'Ufficio Patrimonio e Vendite di A.R.T.E. Genova, Via B. Castello n. 3.
- 3.2** Fermo restando il dovere di buona fede ai sensi dell'art. 1337 c.c., A.R.T.E. Genova non assume alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra-contrattuale e non presta alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dei dati e delle informazioni relative al lotto da essa forniti nell'ambito della procedura. I concorrenti hanno l'onere delle relative verifiche.

4. Prezzo.

La Superficie oggetto di eventuale prossima vendita assume viene venduta ad un valore di:

- per superfici da 1 a 50 mq: **532,00 €/mq;**
- per superfici tra 51 a 100 mq: **500,00 €/mq;**
- per superfici a partire da 101 mq: **480,00 €/mq;**
- nel caso di una singola offerta volta all'acquisto dell'intera superficie agibile, il prezzo sarà pari ad **450,00 €/mq.**

detti importi sono da intendersi oltre I.V.A. e oneri fiscali e tributari previsti dalla normativa vigente a carico dell'acquirente.

5. Offerente, Cordata e Terzo Designato.

- 5.1** Le offerte potranno essere presentate in conformità a quanto previsto ai successivi

articoli 7 e 8.

- (i) individualmente da un solo ed unico soggetto (di seguito "l'Offerente");
- (ii) da una pluralità di soggetti specificamente individuati costituiti in Cordata (di seguito "la Cordata"), fermo restando che ciascun componente della Cordata dovrà sottoscrivere l'offerta ed essere dotato di tutti i requisiti prescritti per la presentazione individuale dell'offerta e che tutti i componenti della Cordata saranno responsabili solidalmente tra di loro nei confronti di A.R.T.E. Genova.

5.2 Ai fini di chiarezza si specifica che nel presente Disciplinare tutti i riferimenti e le disposizioni relative all'Offerente sono espressamente applicabili e si estenderanno, con i necessari adeguamenti, alla Cordata e a ciascun componente della medesima.

5.3 Saranno ammesse offerte per persona da nominare e/o con la facoltà di farsi sostituire da terzi. Tuttavia l'Offerente eventualmente Aggiudicatario potrà nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. quale acquirente della S.A. esclusivamente un Soggetto Terzo (di seguito "il Terzo Designato") che sia in possesso di tutti i requisiti prescritti dal Disciplinare per la presentazione individuale dell'offerta. L'Offerente sarà comunque solidalmente responsabile con il Terzo Designato nei confronti di A.R.T.E. Genova. Laddove la Cordata eventualmente aggiudicataria non nominasse validamente alcun Terzo Designato, la S.A verrà trasferita collettivamente a tutti i componenti della Cordata in regime di comunione pro-indivisa.

6. Garanzie.

Condizione prevista, pena l'esclusione, per la partecipazione alla Procedura è la presentazione, unitamente all'offerta economica, di un assegno circolare non trasferibile intestato ad A.R.T.E. Genova di un importo pari al 10% del prezzo della S.A. richiesta.

L'assegno circolare sarà restituito ai concorrenti eventualmente non aggiudicatari dopo l'apertura delle offerte.

7. Plico offerta segreta e condizioni generali di vendita.

Pena l'esclusione dalla Procedura, gli Offerenti devono presentare con le modalità indicate qui di seguito l'Offerta in busta chiusa e sigillata recante all'esterno le generalità del concorrente e la dizione "Procedura aperta e competitiva per la vendita della Superficie Agibile posta nel Comune di Genova. Non aprire" contenente, pena esclusione dalla Procedura, la seguente documentazione:

- a) copia del presente disciplinare sottoscritta per accettazione;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato ad A.R.T.E. Genova o bonifico bancario intestato ad A.R.T.E. Genova (IBAN: IT76G0538701413000047025312) di un importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara del lotto per il quale si presenta l'offerta;
- c) l'offerta economica con l'indicazione del prezzo redatta secondo il modello allegato B) al presente Disciplinare. Questa deve essere sottoscritta in forma chiara e leggibile dall'Offerente o da tutti i componenti della Cordata, con la precisazione che il prezzo è inteso al netto delle imposte e oneri di ogni genere e natura previsti dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore prima della data del trasferimento della proprietà della S.A.

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

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

presentazione. Non sono ammissibili offerte recanti un prezzo inferiore a quello indicato dal Bando;

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

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

8. Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico dell'offerta, confezionato come previsto dal precedente articolo 7, dovrà essere consegnato presso A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova), dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle 16:30, e il venerdì, dalle 8:30 alle 12:30, **entro il giorno 31/12/2026** all'indirizzo di Via Bernardo Castello 3, 16121 Genova fino al completamento esaurimento della S.A. a disposizione per l'alienazione.

Il ricevimento delle buste sarà protocollato.

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

Le buste che verranno recapitate senza il completo rispetto delle prescritte modalità potranno non essere aperte. Le buste che verranno consegnate oltre il termine della S.A. messa in vendita non verranno considerate e non verranno aperte.

9. Modalità di espletamento della procedura di vendita.

A.R.T.E. Genova, tramite il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) che fungerà da organo di gara, assistito da due testimoni, procederà all'apertura delle offerte ricevute secondo il procedimento di seguito indicato:

- si procederà all'apertura delle buste in ordine di arrivo di data e numero di protocollo generale fino al completo esaurimento della S.A. disponibile e comunque entro e non oltre il 31/12/2026. Potranno essere richieste precisazioni e chiarimenti ed altresì escluse, in aderenza ai principi generali dell'evidenza pubblica, le offerte ritenute irregolari e/o non contenenti la documentazione prescritta. Per le offerte ricevute verrà redatto un verbale di ricezione e d'aggiudicazione a firma del RUP e dai due testimoni.

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

10.1 A.R.T.E. Genova si riserva il diritto in qualunque momento e fase della Procedura e a propria discrezione di:

- a) modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente la procedura, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e senza che per questo l'Offerente e/o qualsiasi altro soggetto interessato possano avanzare alcun risarcimento, anche del solo interesse negativo, fatta salva la restituzione della Garanzia Bancaria agli Offerenti che ne abbiano diritto;
- b) rifiutare anche tutte le offerte ricevute, quantunque valide, e chiudere senza esito la

procedura di vendita ovvero aggiudicare, in qualsiasi fase, la procedura anche in presenza di una sola offerta valida.

- 10.2** Partecipando alla gara gli Offerenti, le Cordate ed i loro componenti accettano espressamente ed incondizionatamente i diritti di A.R.T.E. Genova con espressa rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta e/o pretesa, anche risarcitoria, anche del solo interesse negativo, nei confronti di A.R.T.E. Genova e/o dei suoi amministratori, dipendenti e dei suoi consulenti.
- 10.3** La ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno di A.R.T.E. Genova all'alienazione dei lotti nei confronti dell'Offerente e/o della Cordata, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di A.R.T.E. Genova a qualsiasi titolo e/o ragione.
- 10.4** A.R.T.E. Genova si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'Offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di compravendita.
La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'Aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. In tal caso A.R.T.E. Genova avrà diritto ad incamerare l'intera garanzia prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 10.5** Qualsiasi costo o spesa sostenuti dall'Offerente durante l'intera procedura resterà in ogni caso a carico dell'Offerente stesso.
- 10.6** L'aggiudicazione definitiva e l'autorizzazione alla stipula dell'atto di vendita saranno disposte con decreto dell'Amministratore Unico di A.R.T.E. Genova e comunicate all'Aggiudicatario entro il termine di validità della sua offerta.
- 10.7** Le condizioni ed i termini di cui al presente Disciplinare, nonché gli altri documenti contrattuali contenenti, fra l'altro, le dichiarazioni e le garanzie da rilasciarsi da parte dell'acquirente, non sono negoziabili.
- 10.8** A.R.T.E. Genova si riserva la facoltà di modificare in qualsiasi momento le date indicate nel presente documento previa comunicazione che verrà inviata agli aventi titolo con congruo preavviso.
- 10.9** Laddove non diversamente ed espressamente disposto nel presente Disciplinare, i termini previsti in giorni dovranno intendersi giorni di calendario e dovranno essere calcolati secondo quanto previsto dalle disposizioni del codice civile: laddove invece i termini siano stati espressamente previsti in giorni lavorativi dovranno considerarsi nel computo dei medesimi termini esclusivamente i giorni in cui siano regolarmente aperte e pienamente operanti le banche sulla piazza di Genova.
Ogni comunicazione si intenderà a tutti gli effetti validamente perfezionata con il ricevimento di pec o lettera raccomandata A/R da parte del destinatario.

11. Perfezionamento dell'atto di trasferimento degli immobili.

- 11.1** Entro 15 giorni dalla comunicazione da parte di Arte Genova dell'aggiudicazione definitiva, l'Offerente si impegna a versare, oltre al 10% del prezzo posto a base di gara e sempre a titolo di cauzione, un ulteriore importo pari al 10% del prezzo di vendita della superficie. L'atto notarile di vendita sarà stipulato, di norma e salvo deroga specificamente motivata, entro sessanta giorni dal versamento del suddetto ulteriore anticipo. Se l'Offerente non si rendesse disponibile a stipulare l'atto di compravendita entro la data prevista, l'importo complessivo versato a titolo cauzionale verrà incamerato dal A.R.T.E. Genova.
- 11.2** Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le somme relative alla partecipazione alla gara

ed al trasferimento della S.A. ed in particolare l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali e ogni altro onere fiscale e tributario previsto dalla normativa vigente e/o dalla normativa che dovesse entrare in vigore fino alla data di stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

12. Foro competente.

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