

## **BANDO DI GARA UFFICIOSA PER CESSIONE A TRATTATIVA PRIVATA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) IMMOBILIARE**

Si rende noto che il giorno venerdì 16 dicembre 2011 alle ore 11,00 avrà luogo presso la sede di Ri.geNova s.r.l., Via Peschiera 16, in Genova, l'apertura delle buste della gara ufficiosa per la cessione, a trattativa privata, degli effetti del contratto di locazione finanziaria (leasing) del seguente immobile, di cui Ri.geNova è "Utilizzatore":

**Unità immobiliare ad uso commerciale adibita a ristorante, sita in Via dei Giustiniani civ. 3R nel centro storico di Genova, della superficie commerciale di circa 260 mq complessivi, posto su due piani, composto da: al piano strada: n. 3 ampi vani tra loro comunicanti, dotati di servizio igienico per il pubblico, con n. 3 accessi e n. 4 vetrine su strada; al piano interrato: n. 4 vani, dotati di servizio igienico e canna fumaria. Immobile occupato con contratto commerciale 6+6 stipulato in data 13/09/2010.**

Detto immobile è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Genova, con le seguenti indicazioni: sez. GEA foglio 84 mappale 122 sub. 24 z.c. 1A cat. C/1 classe 5, consistenza 186 mq, superficie catastale 263 mq, rend. cat. euro 1.517,76

**Prezzo base di gara Euro: 156.500,00.**

**Cauzione: Euro 7.800,00**

La gara sarà tenuta mediante offerte per schede segrete, in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

Le domande di partecipazione, redatte in bollo ed in lingua italiana secondo il modulo allegato (allegato A), dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- 1) FAC SIMILE DICHIARAZIONI debitamente compilato in carta libera, ritirabile presso la sede di Ri.geNova s.r.l. (Allegato B);
- 2) PROCURA autentica e speciale nel caso di offerta per procura;

Il concorrente che partecipa alla gara per conto di altro soggetto (persona fisica, ovvero società o altra persona giuridica di cui non abbia la rappresentanza legale) dovrà esibire, in originale o in copia conforme all'originale, apposita procura autentica e speciale.

### **Offerte e svolgimento della gara**

Ogni domanda deve obbligatoriamente, pena esclusione, essere accompagnata dal deposito presso la sede di Ri.geNova s.r.l. della cauzione pari all'importo indicato nel presente bando, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Ri.geNova s.r.l., ovvero mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria - a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione- a favore di Ri.geNova s.r.l.; la polizza fideiussoria o fideiussione bancaria dovrà avere la durata di 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta; in caso di rifiuto, da parte dell'aggiudicatario, alla stipulazione del contratto definitivo inerente l'immobile in oggetto, la cauzione sarà incamerata da Ri.geNova.

La domanda corredata dal FAC SIMILE DICHIARAZIONI debitamente compilato, e l'eventuale PROCURA, dovranno essere inseriti in una busta chiusa sulla quale dovrà essere apposta la frase:

## **"Offerta per la gara ufficiosa per la cessione a trattativa privata degli effetti del contratto di locazione finanziaria dell'immobile di Via Giustiniani 3r-NON APRIRE"**

Alla domanda dovrà obbligatoriamente, a pena di esclusione, essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore o Rappresentante, quale autentica della firma.

In tale busta dovrà essere inserita altra busta chiusa contenente l'offerta, redatta in bollo secondo il modulo allegato al presente bando, ritirabile presso la sede di Ri.geNova s.r.l. e debitamente sottoscritta dal concorrente.

Le buste dovranno entrambe essere chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura e recare l'indicazione del concorrente.

Il plico come sopra formato dovrà essere consegnato a mano alla RigeNova s.r.l., Via Peschiera 16, 16122 Genova, accompagnato dal deposito della cauzione, **entro le ore 10,00 del giorno fissato per l'apertura della gara**. Sono motivo di esclusione dalla stessa il mancato rispetto delle modalità di invio, nonché del termine di consegna.

Si procederà all'esclusione dalla gara, inoltre, qualora all'apertura dei plichi risultino mancanti o irregolari i documenti di cui ai punti precedenti.

Per le domande ritenute ammissibili si procederà, quindi, all'apertura delle buste contenenti le offerte ed all'esame delle stesse. Saranno escluse le offerte risultanti non firmate e/o mancanti dell'importo espresso in Euro, **o che risultino pari o inferiori** all'importo stabilito a base di gara.

L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che, in sede di apertura delle offerte, avrà prodotto l'offerta valida di maggior valore. In caso di parità di offerte si procede ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno presentato offerte uguali, nel qual caso si svolge seduta stante un incanto tra gli stessi con aggiudicazione al miglior offerente.

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

L'aggiudicatario riconosce che la partecipazione alla presente gara costituisce proposta irrevocabile ai sensi dell'articolo 1329 Codice Civile e che, in caso di rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo, la cauzione come sopra determinata, verrà incamerata mediante incasso dell'assegno o escussione della fideiussione da parte di Ri.geNova s.r.l. Il rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo comporta la decadenza dall'aggiudicazione.

### **Pagamento del prezzo, stipula del contratto**

Il prezzo offerto in sede di gara dovrà essere versato dall'aggiudicatario in contanti o a mezzo assegni circolari, al netto della caparra già versata tramite assegno circolare ai sensi del presente bando, in sede di stipulazione del contratto definitivo che dovrà avvenire entro il 31 (trentuno) dicembre 2011 (duemilaundici). Il mancato versamento del prezzo di vendita entro i termini comporta la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

### **Condizioni di vendita**

Oggetto del contratto che dovrà essere stipulato per scrittura privata tra Ri.geNova e l'aggiudicatario è la cessione degli effetti economici e del diritto di riscatto connessi al contratto di locazione finanziaria (leasing) dell'immobile sito in Genova, Via Giustiniani 3r, di cui Ri.geNova è "Utilizzatore". L'immobile è locato ad uso ristorante con contratto stipulato in data 13/09/2010.

Il contratto di leasing stipulato tra l'intermediario finanziario concedente e Ri.geNova prevede il pagamento sino al 1° dicembre 2019 di canoni mensili dell'importo di Euro 1.278,00 oltre IVA. I

canoni sono indicizzati avendo a riferimento l'Euribor tre mesi pari al 2,95%, con conseguente rimborso parziale del canone in caso di rilevazione trimestrale di tassi inferiori, ed integrazione del canone in caso di rilevazione di tassi superiori (il tasso medio rilevato nel periodo luglio/settembre 2011 è stato dell' 1,56184% ed ha determinato un rimborso complessivo del canone del trimestre pari ad Euro 426,80). Entro 6 mesi dalla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha facoltà di esercitare l'opzione per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile al prezzo di Euro 28.500,00. Si rinvia alla lettura del contratto di leasing per i dettagli circa le spese e le condizioni contrattuali.

A seguito della sottoscrizione del contratto con l'acquirente, Ri.geNova richiederà all'intermediario finanziario concedente di acconsentire al trasferimento del contratto di leasing all'aggiudicatario della presente procedura, che si impegna a fornire tutta la documentazione e le informazioni necessarie affinché il concedente possa valutare il proprio merito creditizio. Ri.geNova non garantisce che il concedente acconsentirà al trasferimento della titolarità del contratto di leasing ed evidenzia che sul concedente non grava alcun obbligo contrattuale ad acconsentire a tale richiesta. Pertanto, qualora il concedente, per qualsiasi ragione, non acconsenta alla richiesta di trasferimento della titolarità del contratto, ovvero richieda per detto trasferimento il mantenimento di una responsabilità solidale di Ri.geNova, i rapporti con l'aggiudicatario saranno regolati come segue:

1. Ri.geNova proseguirà nella gestione a proprio nome, per conto dell'aggiudicatario, dell'immobile e del contratto di leasing, trasferendo annualmente all'aggiudicatario il risultato economico di tale gestione e pertanto:

- manterrà la titolarità del rapporto contrattuale di leasing e proseguirà nel pagamento a nome proprio dei canoni e delle spese richieste dal concedente;
- manterrà la titolarità del rapporto contrattuale di locazione dell'immobile, incassando i relativi canoni ed agendo nei confronti del conduttore secondo le indicazioni dell'aggiudicatario; qualora l'attuale rapporto contrattuale dovesse interrompersi, Ri.genova si conformerà alle indicazioni fornite dall'aggiudicatario circa l'individuazione del nuovo conduttore o il diverso utilizzo dell'immobile;
- manterrà la titolarità dei rapporti con il condominio, provvedendo ai versamenti previsti dai bilanci di ordinaria amministrazione annualmente approvati dall'assemblea; Ri.genova si impegna, in proposito, a fornire delega permanente per la partecipazione alle assemblee ordinarie del condominio all'aggiudicatario, che potrà, quindi, esprimere direttamente il proprio voto sulle decisioni di spesa;
- fornirà all'aggiudicatario un rendiconto annuale di tutti i proventi introitati e di tutte le spese sostenute nell'ambito della gestione dell'immobile e liquiderà a favore dell'aggiudicatario il risultato economico netto di tale gestione; nel caso in cui il risultato netto della gestione sia negativo, l'aggiudicatario è obbligato a versare a Ri.geNova il relativo importo;
- tutte le attività di gestione del rapporto contrattuale di leasing e del relativo rapporto contrattuale di locazione, così come la predisposizione del rendiconto annuale, verranno svolte da Ri.geNova s.r.l. senza alcun costo gravante sull'aggiudicatario.

2. Ri.geNova si impegna ad esercitare almeno sei mesi prima della scadenza della locazione finanziaria l'opzione per l'acquisto dal concedente della piena proprietà dell'immobile, impegnandosi, altresì, ad indicare l'aggiudicatario quale acquirente dell'immobile, previa fornitura da parte dello stesso della provvista per il pagamento del prezzo di riscatto previsto dal contratto di leasing. A garanzia di tale obbligazione, Ri.geNova, contestualmente alla sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario, conferirà allo stesso procura irrevocabile per l'esercizio, in caso di inerzia di Ri.geNova, del diritto di opzione e per la stipula degli atti notarili nelle forme che si

renderanno necessarie per l'acquisto a titolo definitivo della piena proprietà dell'immobile a favore dell'aggiudicatario stesso, fermo restando che ogni e qualsiasi conseguente spesa e onere, compresi oneri fiscali per tasse ed imposte dirette e/o indirette, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che terrà Ri.geNova indenne dalle stesse.

Qualora il condominio deliberi lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni a partire dal 1° gennaio 2012, l'aggiudicatario è obbligato a fornire a Ri.geNova la provvista per il pagamento delle relative spese; Ri.genova si impegna, in proposito, a fornire delega permanente all'aggiudicatario per la partecipazione alle assemblee straordinarie del condominio. Le spese relative a tutti i lavori di manutenzione straordinaria eventualmente deliberati sino al 31 dicembre 2011 rimarranno, invece, a carico di Ri.geNova, che provvederà ai relativi versamenti.

Il corrispettivo versato dall'aggiudicatario a Ri.geNova in relazione al contratto concluso per scrittura privata di cui sopra sarà soggetto ad IVA nella misura del 21%.

Si fa presente che il fabbricato di Via dei Giustiniani 3 è sottoposto a vincolo dal Ministero dei Beni Culturali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

### **Documentazione disponibile a richiesta**

A richiesta dei soggetti interessati a partecipare alla procedura potranno essere forniti i seguenti documenti, in ordine ai quali i richiedenti si impegneranno a rispettare il vincolo di riservatezza e non divulgazione, nel rispetto delle vigenti normative sulla *privacy*:

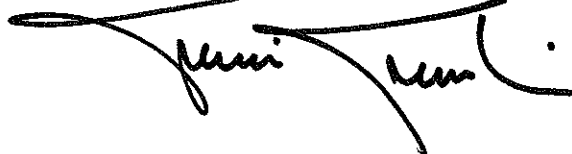
- contratto di locazione finanziaria stipulato per l'acquisto in leasing dell'immobile di Via Giustiniani 3r; piano di ammortamento del contratto medesimo
- contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di Via Giustiniani 3r stipulato in data 13/09/2010
- ultimo bilancio consuntivo e preventivo approvato del condominio

*Per ulteriori notizie circa le condizioni di vendita e per potere visionare, su appuntamento, gli immobili, gli aspiranti concorrenti potranno rivolgersi alla Ri.geNova s.r.l., Via Peschiera, 16 – 16122 Genova – tel. 010/8403349-010/8403344, fax n. 010/8403339, E-mail [ri.genova@arred.it](mailto:ri.genova@arred.it)*

Genova, 9 novembre 2011

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

(Arch. Giovanni Giudice)



**ALLEGATO A**  
**MODULO DOMANDA (in bollo)**  
**- LOTTO 1**

**Marca  
Da  
Bollo  
€ 14,62**

**Spett.le Ri.geNova s.r.l.  
Via Peschiera 16  
16122 Genova**

Il sottoscritto Signor ..... nato a .....il .....  
codice Fiscale....., Partita I.V.A. .... numero  
telefonico ....., e-mail ..... elettivamente domiciliato in  
....., Via .....  
(vedi nota 1) nella sua qualità di ..... e come tale legale  
rappresentante dell'impresa ..... con sede in....., Via  
....., C.F. e P. IVA .....

**CHIEDE**

di essere ammesso alla gara ufficiosa che avrà luogo il giorno 16 dicembre 2011 indetta da codesta Società, per la cessione degli effetti economici del contratto di locazione finanziaria (leasing) dell'immobile sito in Genova, Via Giustiniani 3r;

a tal fine allega:

- FACSIMILE DICHIARAZIONI debitamente compilato;
- Copia della carta di identità del sottoscrittore o rappresentante quale autentica delle firme;
- Procura rilasciata al Sig. ....
- busta contenente l'offerta redatta in bollo

Genova, ..... 2011

In fede

.....

**Note**

(1) da compilare solo in caso di partecipazione alla gara per conto di società/persone giuridiche/enti;

**ALLEGATO B**  
**FACSIMILE DICHIARAZIONI (in carta semplice)**

**Spett.le Ri.geNova s.r.l.**  
**Via Peschiera 16**  
**16122 Genova**

Il sottoscritto Signor ..... nato a ..... il .....  
codice Fiscale....., Partita I.V.A. .... numero  
telefonico ....., e-mail ..... elettivamente domiciliato in  
....., Via .....  
(vedi nota 1) nella sua qualità di ..... e come tale legale  
rappresentante dell'impresa ..... con sede in....., Via  
....., C.F. e P. IVA .....

in relazione alla gara ufficiosa che avrà luogo il giorno 16 dicembre indetta da codesta Società, consapevole della responsabilità che assume e delle sanzioni penali stabilite dal D.P.R. 445/2000 art. 76 nei confronti di chi effettua dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

PER LE PERSONE FISICHE:

- 1) Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati.
- 2) Che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre.

PER LE SOCIETÀ, DITTE COMMERCIALI O ENTI:

3) che la ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio di ....., dal..... con sede in .....Via ..... CODICE FISCALE ..... che gli Amministratori muniti di poteri di rappresentanza sono .....

..... (inserire nome, cognome, data e luogo di nascita e residenza);

4) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che nei riguardi della stessa non è in corso un procedimento per dichiarazione di una di tali situazioni.

5) che l'Impresa non è incorsa nelle sanzioni previste dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231, disciplinante la responsabilità amministrativa per gli illeciti di Impresa;

6) che il rappresentante della società / ditta / ente, come generalizzato al precedente punto 3) ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili.

7) di allegare fotocopia del documento di identità del sottoscrittore o Rappresentante.

8) di essere informato, ai sensi della legge sulla Privacy, che i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e che verranno utilizzati da Ri.geNova s.r.l. e dal Comune di Genova esclusivamente per tale scopo;

data .....

in fede

.....

Note: (1) da compilare solo in caso di partecipazione alla gara per conto di società/persone giuridiche/enti;

**ALLEGATO C**  
**MODULO OFFERTA (IN BOLLO)**

**Marca  
Da  
Bolli  
€ 14,62**

**Spett.le Ri.geNova s.r.l.**  
**Via Peschiera 16**  
**16122 Genova**

Il sottoscritto Signor ..... nato a ..... il .....  
codice Fiscale....., Partita I.V.A. .... numero  
telefonico ....., e-mail ..... elettivamente domiciliato in  
....., Via .....  
(vedi nota 1) nella sua qualità di ..... e come tale legale  
rappresentante dell'impresa ..... con sede in....., Via  
....., C.F. e P. IVA .....  
in relazione alla gara ufficiosa che avrà luogo il giorno 16 dicembre indetta da codesta Società,

**DICHIARA**

di aver preso esatta conoscenza di tutte le condizioni espresse nel bando di gara, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione del prezzo, che accetta, e di offrire, per l'acquisto degli effetti economici del contratto di locazione finanziaria (leasing) dell'immobile sito in Genova, Via Giustiniani 3r, l'importo di Euro (in cifre) ..... (in lettere) ..... al netto di oneri fiscali, I.V.A. o imposta di registro, e spese nella misura dovuta per la sottoscrizione della scrittura privata prevista dal bando di gara e che rimarranno interamente a proprio carico

data .....

in fede

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara inoltre il concorrente sottoscritto di aver preso atto che il mancato pagamento del prezzo, entro i termini indicati nel bando di gara, oppure la rinuncia alla stipulazione dell'atto di compravendita, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione, con la conseguenza, in relazione ai danni, dell'incameramento dell'assegno circolare depositato o della a polizza fideiussoria ovvero fideiussione bancaria fornita

in fede

.....

**Note:**

(1) da compilare solo in caso di partecipazione alla gara per conto di società/persone giuridiche/enti;