

AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE ARTIGIANALE DI PROPRIETÀ DI I.R.E. S.P.A. E RELATIVE PERTINENZE

1. PREMESSE

- **I.R.E. S.p.A.** (di seguito denominata "Società" o "IRE") è una società per azioni a partecipazione e controllo pubblico;
- IRE è unica ed esclusiva proprietaria del locale a destinazione artigianale sito in Genova, Via Ovada 43B rosso, ubicato al piano terra dell'Edificio Principale del complesso condominiale denominato "ex Cartiera di Voltri", nonché di 2 posti auto scoperti contraddistinti dai numeri 3 e 4 (posti auto singoli) e un'area confinante con il lato nord dell'unità immobiliare definita come "Area scoperta" nel Regolamento Condominiale;
- IRE, in esecuzione della delibera dell'Assemblea dei Soci del 27/05/2026, intende procedere alla vendita di cui al presente Avviso pubblico degli immobili sopra indicati mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta

2. OGGETTO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'oggetto della vendita di cui al presente Avviso è costituito dall'unità immobiliare sita in Genova, Via Ovada 43B rosso, ubicata al piano terra dell'Edificio Principale del complesso condominiale denominato "ex Cartiera di Voltri", di superficie lorda pari a 405,80 mq circa delimitata da pareti perimetrali lungo i lati est, ovest e nord e da parete divisoria lungo il lato sud, compreso un soppalco posto all'interno ad uso ufficio di superficie lorda pari a mq 52,25 circa, da due posti auto scoperti contraddistinti nel Regolamento Condominiale dai numeri 3 e 4 (posti auto singoli) e da un'area confinante con il lato nord dell'unità immobiliare definita come "Area scoperta" nel Regolamento Condominiale, come meglio rappresentati nell'allegato sub A.

I millesimi di proprietà generali dell'unità immobiliare sono i seguenti:

– Locale artigianale civico Via Ovada 43B rosso:	73,81
– Posto auto 3 (singolo):	0,80
– Posto auto 4 (singolo):	0,80
– Area scoperta:	0,64

Detti immobili sono attualmente censiti al N.C.T e N.C.E.U. come segue:

- NCT del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22, Mappale 95
- NCEU del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22, Mappale 95, Subalterni 1 (cat. C/3, rendita cat. € 1.980,09), 25 (cat. C/6, R.C. € 65,90), 26 (cat. C/6, R.C. € 65,90), e 56 (cat. F/1, R.C. € 0,00).

L'unità immobiliare, i posti auto e l'area scoperta sono raggiungibili tramite il cancello carrabile posto al piano terra del complesso condominiale con ingresso diretto da Via Ovada.

La portata del solaio interno è pari a 2.000 kg/mq, la portata del soppalco uso ufficio è pari a 200 kg/mq. L'altezza interna dei locali è pari a circa 6,50 m netta sotto trave.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture interne:

- pavimentazione in cemento liscio "a elicottero";
- pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso ufficio, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- serramenti in alluminio preverniciato.

L'unità immobiliare è locata con le seguenti predisposizioni impiantistiche:

- un blocco di servizi igienici agibile posizionato in adiacenza alla parete sud dell'unità immobiliare e dotato di allaccio all'impianto elettrico, alla rete fognaria, all'impianto di adduzione idrica, all'impianto di estrazione aria;
- predisposizione per il collegamento alla rete gas ubicato all'interno dell'unità immobiliare;
- cavidotto predisposto per il collegamento al locale contatori (rete Enel) ubicato presso la cabina di trasformazione nel piazzale a piano terra del complesso condominiale;
- predisposizioni per il collegamento all'impianto telefonico e citofonico.

Gli immobili sono attualmente oggetto di locazione transitoria ad uso non abitativo, sino al 31/12/2026, senza rinnovo automatico, né opzione di rinnovo. L'immobile verrà ceduto libero da persone e cose.

IRE non garantisce che al termine della predetta locazione transitoria sussistano contratti di fornitura di gas, luce, acqua e telefonia/dati da poter volturare.

Ogni operazione e costo relativo ad eventuali volture, subentri o nuove attivazioni sarà esclusivamente in capo all'acquirente.

In data 28/09/2026 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del locale oggetto di vendita, incluso nella documentazione allegata al presente Avviso e valido fino al 28/09/2036 (Codice APE: 07202641928).

La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non si darà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, nel rispetto di quanto stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

3. PREZZO BASE D'ASTA

Conformemente a quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci di IRE del 27/05/2026, il prezzo complessivo posto a base d'asta per la vendita dell'immobile è stabilito in **€ 343.664,00** (Euro trecentoquarantatremilaseicentosessantaquattro/00) oltre IVA di legge se dovuta, oltre eventuali imposte e oneri.

4. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura di cui al presente Avviso:

- le persone fisiche che:
 - o siano nel pieno e libero godimento dei diritti civili,
 - o non siano interdette, inabilite o fallite, o sottoposte ad altre procedure concorsuali,
 - o non siano interessate da procedure in corso per dichiarazione di insolvenza;
 - o non abbiano subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- le persone giuridiche:
 - o che siano iscritte al Registro delle Imprese;
 - o che non si trovino in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione,
 - o che non siano interessate da una procedura in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
 - o il cui titolare e le altre persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Impresa non abbiano riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - o che non abbiano subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Requisiti di ammissibilità, a prescindere dalla forma di partecipazione, sono:

- assenza di cause ostative alla stipula del contratto previste dalla vigente normativa antimafia, poste in capo al concorrente, ai soggetti che ricoprono cariche rilevanti ai fini della predetta normativa ed ai familiari conviventi maggiorenni di questi ultimi;

Ai fini di quanto sopra, dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto, IRE si riserva di espletare la comprova di quanto dichiarato e, con riferimento ai punti individuati nel predetto elenco, verrà richiesta da IRE ai soggetti istituzionali competenti:

- informativa antimafia;
- casellari giudiziali integrali;

5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E OFFERTA

5.1 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

Le offerte, redatte in lingua italiana, devono pervenire presso gli uffici di IRE S.p.A. di piazza Piccapietra n. 7, 16121 Genova, **a pena di esclusione, tassativamente entro e non oltre le ore 16.00 del giorno 16/11/2026** in busta perfettamente chiusa e firmata sui lembi.

Il plico deve recare, all'esterno, le seguenti informazioni relative all'operatore economico concorrente: denominazione, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC, indirizzo della sede legale.

Il plico deve riportare la dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DI I.R.E. S.P.A. – EX CARTIERA – Scadenza ricezione offerte: 16/11/26".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, ove per qualsiasi causa esso non giunga a destinazione in tempo utile. Trascorso il termine fissato per la ricezione, non verrà riconosciuta valida alcuna offerta o documentazione, anche se sostitutiva o integrativa.

L'orario di apertura degli uffici di IRE è il seguente: dal lunedì al venerdì ore 9.00-12.30 / 14.30-16.30. Al di fuori di tale orario, IRE non assicura la corretta ricezione del plico, il cui recapito rimarrà a esclusivo rischio del mittente.

Si ribadisce che, a pena di esclusione, le offerte dovranno comunque pervenire tassativamente entro e non oltre le ore 16.00 del giorno 16/11/2026.

Il personale addetto procede a protocollare il plico ricevuto, dando evidenza di: data e orario di ricezione, denominazione dell'offerente e modalità di consegna, rilasciandone, nei casi di consegna manuale, attestazione all'operatore che ha consegnato fisicamente il plico.

Il plico deve contenere al suo interno due buste chiuse e sigillate, recanti l' intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

- "A - Documentazione amministrativa"
- "B - Offerta"

La mancata sigillatura delle buste "A" e "B" inserite nel plico, nonché la non integrità delle medesime tale da compromettere la segretezza, sono **cause di esclusione** dalla gara.

Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale del candidato o altro soggetto dotato del potere

di impegnare contrattualmente l'offerente stesso); al tale fine le stesse devono essere corredate dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana.

5.2 REGOLE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'“**OFFERTA**” è composta da:

A – Documentazione amministrativa;

B – Offerta.

Entro il termine di ricezione delle offerte, il concorrente ha facoltà di trasmettere, con le medesime modalità di cui sopra, offerte successive che sostituiscono automaticamente la precedente, nonché, entro il medesimo termine, ritirare l'offerta presentata.

IRE considererà esclusivamente l'ultima offerta presentata che risulti correttamente trasmessa e ricevuta entro il termine di ricezione delle offerte.

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

5.3 BUSTA “A” - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il concorrente è tenuto a compilare e produrre all'interno della Busta A la documentazione amministrativa richiesta, composta da:

- 1) “**Modello 1** – Domanda di partecipazione e dichiarazioni integrative” ed eventuale procura.

Il predetto documento dovrà essere predisposto su carta bollata, con apposizione di marca da bollo da € 16,00 ogni 4 facciate (esclusi eventuali allegati e informative) ed essere firmato dal concorrente (dal legale rappresentante dello stesso nel caso di persona giuridica, enti o associazioni) o da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il concorrente allega alla domanda copia conforme all'originale della procura. Nel caso di concorrente persona giuridica, non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

- 2) Garanzia a corredo dell'offerta, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a “I.R.E. s.p.a.”, di importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, e, quindi, pari ad **Euro 34.366,40**.
- 3) Attestato di sopralluogo, rilasciato da IRE in occasione dell'espletamento dello stesso (vedi successivo articolo 6).

La presentazione dell'Offerta comporta per il concorrente:

- i. aver preso piena conoscenza ed accettare integralmente senza riserva alcuna gli atti e la documentazione di gara, nonché di aver preso piena conoscenza e di accettare gli eventuali chiarimenti resi da IRE nella fase antecedente alla presentazione dell'offerta;

- ii. di essere consapevole che IRE si riserva il diritto di sospendere, annullare, revocare, indire nuovamente o non aggiudicare la gara motivatamente, anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione, dichiarando, altresì, di non avanzare alcuna pretesa nei confronti di IRE ove ricorra una di tali circostanze.

È facoltà di IRE richiedere, nel corso della procedura, ogni ulteriore documentazione qualora quella presentata non sia ritenuta idonea e/o sufficiente.

5.4 BUSTA "B" - OFFERTA

Il concorrente è tenuto a compilare e produrre all'interno della Busta B il documento di offerta ("**Modello 2 – Offerta**"), in cui dovrà essere indicato, a pena di esclusione, **il prezzo offerto, questo inteso oltre IVA di legge se dovuta ed oltre eventuali oneri e imposte.**

Il predetto documento dovrà essere predisposto su carta bollata, con apposizione di marca da bollo da € 16,00 ogni 4 facciate ed essere firmato dal legale rappresentante del concorrente o da diverso soggetto in possesso di idonei poteri di impegno e rappresentanza, attestati nella documentazione amministrativa contenuta nella Busta A.

5.5 APERTURA DELLE OFFERTE

La seduta pubblica di apertura delle offerte si svolgerà presso la sede IRE in Genova, Piazza Piccapietra, civ. 7, **il giorno 16 novembre 2026** a partire dalle ore 16:30

6. SOPRALLUOGO

Ai fini della presentazione dell'offerta è obbligatorio effettuare il sopralluogo dell'immobile previo appuntamento da concordare entro e non oltre il giorno 13/11/2026 alle ore 10:00.

La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di gara.

L'interessato dovrà preventivamente richiedere tramite pec all'indirizzo irespa@legamail.it l'effettuazione del sopralluogo, indicando la data richiesta (fermo restando che questa dovrà essere confermata da IRE, che potrà assegnare una diversa data), un numero telefonico al quale poter essere eventualmente contattati, il nominativo ed il ruolo della persona fisica che effettuerà il sopralluogo (ad es. legale rappresentante, procuratore, delegato), allegando obbligatoriamente la documentazione a comprova del ruolo ricoperto (i.e. CCIAA per legale rappresentante/procuratore).

Il sopralluogo può essere effettuato dal concorrente persona fisica, oppure personalmente dal legale rappresentante, amministratore, o procuratore.

Il sopralluogo può essere effettuato anche da:

(a) un dipendente a ciò specificatamente autorizzato con delega scritta corredata di copia del documento di identità del delegante;

(b) da un altro soggetto munito di procura notarile speciale; il soggetto designato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

In ogni caso, in occasione della prenotazione del sopralluogo, dovrà essere prodotta copia del documento d'identità della persona fisica che effettuerà il sopralluogo, nonché documentazione attestante il possesso dei poteri di rappresentanza del concorrente da parte di tale persona fisica, ovvero delega scritta nei confronti della persona fisica che espletterà il sopralluogo da parte del legale rappresentante o altro soggetto con idonei poteri di rappresentanza con copia del documento di identità anche del delegante (oltre a quella del delegato).

A seguito del sopralluogo, IRE rilascerà apposito attestato, che dovrà essere prodotto da parte del concorrente nella documentazione amministrativa.

7. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con il criterio del **prezzo più alto** rispetto a quello stabilito a base d'asta (offerta economica in aumento o pari al prezzo base).

È stabilito espressamente che:

- Non saranno ammesse offerte di valore inferiore al prezzo base d'asta;
- In caso di offerte di migliori offerte di pari valore, si procederà a nuova asta al rialzo fra gli offerenti che hanno espresso tali offerte, mettendo a base d'asta il valore offerto.

8. CAUZIONE A CORREDO DELL'OFFERTA – VALIDITA' DELL'OFFERTA

A garanzia dell'offerta, i concorrenti dovranno, a pena di esclusione, costituire una cauzione pari al 10% del prezzo a base d'asta, ovvero pari a **€ 34.366,40**, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "I.R.E. s.p.a." ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa. Tale fideiussione dovrà essere "a prima richiesta", senza il beneficio della preventiva escussione.

La garanzia di cui al punto precedente sarà svincolata dopo la stipula del contratto.

La garanzia di cui al presente articolo non è soggetta a riduzioni.

La predetta garanzia dovrà essere prodotta da parte del concorrente nella documentazione amministrativa.

L'aggiudicatario riconosce che la partecipazione all'asta pubblica costituisce proposta irrevocabile ai sensi degli articoli 1329 e 1331 del codice civile e che, in caso di rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo, la cauzione come sopra determinata, verrà incamerata mediante escussione da IRE.

L'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione e per i 180 giorni successivi alla scadenza dell'avviso d'asta.

Mentre i soggetti che presentano l'offerta per l'acquisizione dell'immobile sono da subito vincolati alla stipula del contratto, la Società, in ogni caso ed in ogni fase della procedura – anche dopo l'eventuale aggiudicazione – si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione e alla stipula del contratto di compravendita qualora sopraggiungano motivi di pubblico interesse, eventi eccezionali e/o non prevedibili, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna richiesta di risarcimento, indennizzo, rimborso o altra pretesa di sorta..

9. VERIFICA DEI REQUISITI E STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

In caso di esito favorevole delle operazioni di comprova di assenza di cause ostative di cui al precedente art. 4, l'aggiudicatario sarà convocato per la stipula, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, del rogito notarile di compravendita presso il notaio individuato dall'aggiudicatario stesso e comunicato alla Società.

Tutti i costi inerenti e conseguenti alla stipula del contratto notarile (ad es. compenso del notaio, imposte di registro, catastali, ipotecarie, IVA se dovuta, bolli, onorari notarili e spese di trascrizione) sono integralmente a carico dell'acquirente.

Non è prevista la stipula di un contratto preliminare di compravendita.

In caso di esito non favorevole delle operazioni di comprova di assenza di cause ostative di cui al precedente art. 4, previa revoca dell'aggiudicazione e ferme restando l'incameramento della cauzione o fideiussione di cui al precedente art. 8, la risarcibilità del danno causato ad IRE e le

relative ulteriori conseguenze, si procederà ad aggiudicazione in favore del concorrente che segue in graduatoria e, in caso di esito favorevole delle predette verifiche, alla stipula del contratto con tale operatore economico, secondo la disciplina del presente articolo.

10. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Fa parte integrale e sostanziale del presente Avviso, la seguente documentazione:

- Modello 1 – Domanda di partecipazione e dichiarazioni integrative;
- Modello 2 - Offerta
- APE;
- Allegato A - Planimetrie;
- Regolamento del Condominio;
- Informativa agli interessati.

La predetta documentazione è visionabile e scaricabile dal sito istituzionale della Società, nella sezione “Vendite Immobiliari”, al seguente link <https://www.ireliguria.it/>

11. COMUNICAZIONI E QUESITI

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e operatori economici avverranno a mezzo pec.

Gli eventuali quesiti pervenuti nei termini e modi previsti verranno pubblicati, unitamente alle relative risposte, sul sito informatico di IRE in forma anonima.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare **entro il 06/11/2026** all'indirizzo pec irespa@legalmail.it. Non si assicura riscontro a quesiti pervenuti oltre la predetta data.

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite a mezzo pec **entro il 10/11/2026**, nonché mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sul sito istituzionale al seguente link <https://www.ireliguria.it/>.

Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione del sito istituzionale.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (GDPR)

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

Si informa che, per quanto concerne il trattamento dei dati personali si fa riferimento all'informativa allegata al presente Avviso, resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati. (“*Informativa agli interessati*”).

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (RP)

Il Responsabile del presente Procedimento (RP) è il Dott. Marco Segni, Direttore Amministrativo di IRE.

Genova, data della firma digitale

I.R.E. S.p.A.

Dott. Stefano Federico Baggio

Direttore Generale

STEFANO
FEDERICO
BAGGIO
09.10.2026
17:28:03
GMT+02:00

