

**AVVISO PUBBLICO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE  
RIENTRANTI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE COMUNALE AI SENSI DELLA LEGGE 06.08.2008 N.133 - GIUSTA DELIBERA  
CONSILIARE N.15 DEL 19.02.2024 - *Revisione del 03.02.2025***

---

**PREMESSO CHE:**

- Con Delibera Consiliare n.15 del 19/02/2024 avente per oggetto "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale, ai sensi della Legge n.133 del 06.08.2008, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili comunali;
- Con deliberazione n. 114 del 01/07/2019 il Consiglio Comunale ha inteso, fra l'altro, di trasferire alla Patrimonio Messina S.p.A., società in house providing, le competenze relative alla gestione delle procedure per l'ottimizzazione dell'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale e la gestione, valorizzazione e alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ed edilizia convenzionata e sovvenzionata;

VISTO l'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008, Comma II, che stabilisce che l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile;

VISTO il piano delle alienazioni e valorizzazioni del comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 13.03.2023;

VISTO il Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà del comune di Messina;

RITENUTO che, in ossequio ai principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, al fine di garantire il massimo coinvolgimento degli operatori economici e dei privati cittadini interessati, in applicazione del principio di non discriminazione, la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale deve avvenire previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica, della quale sarà data massima pubblicità, nelle forme e nei tempi di legge;

IN ESECUZIONE alla Determinazione del Presidente del C.d.A. n.54 del 20.12.2024 di approvazione del presente avviso comprensivo di allegati, il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A. e successiva di n.11 del 03.02.2025

**RENDE NOTO CHE**

L'Amministrazione Comunale di Messina intende alienare gli immobili di proprietà comunale di cui al successivo art.4, mediante Asta Pubblica ed aggiudicazione a favore dell'offerta al rialzo migliore secondo le modalità di cui all'art.3 del R.D. n.2440/1923 e degli artt.73 e 76 del R.D. n.827/1924 nonché ai sensi del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà del comune di Messina.

Come previsto all'art.9 del predetto Regolamento, la diffusione dell'avviso avverrà per intero sul sito della società Patrimonio Messina S.p.A. e sull'Albo Pretorio del Comune di Messina.

### **1 - SOGGETTO AGGIUDICATORE**

Patrimonio Messina S.p.A. - Sede Legale Piazza Unione Europea Palazzo Zanca 98122 Messina  
- Uffici via Aurelio Saffi n.27 981323 Messina

Sito internet <https://www.patrimoniomessina.it> - PEC: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

### **2 - INDIRIZZO PRESSO IL QUALE È POSSIBILE OTTENERE ULTERIORI INFORMAZIONI**

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti sul sito Internet della Patrimonio Messina S.p.A., Sezione Avvisi.

Per eventuali altri chiarimenti, i soggetti interessati potranno rivolgersi agli uffici della società scrivendo esclusivamente al seguente indirizzo: Pec: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

I quesiti posti e le relative risposte saranno pubblicati sulla pagina dell'avviso pubblico del sito istituzionale della società.

I suddetti quesiti potranno essere posti entro il decimo giorno precedente alla data fissata per la presentazione dell'offerta. La società darà risposta a tali quesiti, allo stesso indirizzo internet, entro il termine massimo di cinque giorni dalla data fissata per la presentazione dell'offerta. Ogni richiesta di chiarimento pervenuta successivamente a tale termine non sarà evasa. Qualsivoglia quesito pervenuto alla società con modalità differenti rispetto a quelle sopra indicate non sarà riscontrato (l'indirizzo pec sopra indicato è abilitato alla ricezione di mail provenienti anche da posta elettronica ordinaria).

### **3 - PROCEDURA DI GARA**

L'alienazione dei cespiti sarà effettuata mediante esperimento d'asta pubblica in n.4 Lotti, distinti in applicazione del R.D. 827/1924 e delle correlate norme di contabilità pubblica. In particolare la vendita avverrà secondo la procedura dell'asta pubblica di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 commi 1, 2 e 3 del R.D.1924 n.827.

### **4 - IMMOBILI E IMPORTI A BASE D'ASTA**

Gli immobili e i relativi importi a base d'asta sono riportati nell'Allegato 1.

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze sovrastanti, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere. Il bene è venduto libero da persone e cose e su di esso non grava alcun diritto di prelazione. La cessione non è soggetta ad I.V.A., in quanto l'operazione di vendita viene effettuata dal Comune nell'ambito delle proprie attività istituzionali; pertanto, non ha rilevanza commerciale ai sensi dell'art. 4 e 5 del DPR 633/72.

### **5 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore tra quelle pervenute, intendendosi per tale il prezzo più alto. Resta inteso quindi che le offerte ammesse dovranno essere almeno pari o superiori all'importo sopra evidenziato. Il prezzo dovrà essere espresso in numero e in lettere. In caso di discordanza tra quanto indicato in numero e quanto indicato in lettere, prevarrà il valore più conveniente per il soggetto aggiudicatore. Il soggetto aggiudicatore si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per il singolo lotto.

### **6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque abbia interesse, può partecipare alla presente asta, ad eccezione dei pubblici amministratori comunali a cui, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla presente procedura, sia direttamente che per interposta persona. I soggetti interessati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- di non avere alcuna lite pendente con il Comune di Messina e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;
- di essere in possesso del requisito di regolarità tributaria locale (di essere in regola con i pagamenti dei tributi dovuti al comune di Messina)
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione
- insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'artt.94-95 del D.Lgs. n.36/2023;
- insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;
- di non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati non colposi;
- di non essere destinatario/a di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere sottoposto/a a procedimenti penali.
- per gli operatori economici: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate da parte di due o più concorrenti: in tal caso le dichiarazioni di cui all'art.7 dovranno essere presentate da tutti i soggetti offerenti, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti (a pena di esclusione) e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

In tal caso opererà nei confronti dell'amministrazione comunale la solidarietà passiva tra gli offerenti.

Sono ammesse anche offerte per procura, in tal caso l'aggiudicazione e il contratto si intenderanno fatti in nome e per conto dei mandanti.

Le eventuali procure speciali devono essere notarili, in originale o copia autenticata, ed accompagnare la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 7 del presente bando.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

## **7 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per partecipare alla predetta gara, gli interessati dovranno far pervenire alla società Patrimonio Messina S.p.A., **entro le ore 14.00 del giorno 31 Marzo 2025** un plico chiuso (sigillato a ceralacca, oppure nastro adesivo o con altre modalità) e controfirmato sui lembi di chiusura; il plico contenente le altre buste i documenti appresso indicati unitamente all'offerta. Oltre detto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il recapito del plico contenente i documenti di gara e l'offerta rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, per cui NON farà fede il timbro postale.

Il plico contenente la suddetta offerta dovrà essere consegnato a mano o spedito tramite servizio postale a mezzo raccomandata a/r o tramite servizio di corriere espresso al seguente

indirizzo: Patrimonio Messina S.p.A. – Ufficio Affari Generali, via Aurelio Saffi n.27 – 98123 Messina.

All'esterno della busta dovrà essere indicato l'oggetto della procedura ed in particolare: "OFFERTA – ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI LOTTO N° \_\_\_. GIUSTA DELIBERA CONSILIARE N.15 DEL 19/02/2023" nonché il nominativo, l'indirizzo fisico del mittente (il numero del lotto corrisponderà all'immobile oggetto dell'offerta).

Nel caso in cui lo stesso concorrente intenda partecipare a più Lotti, dovrà essere consegnato un plico distinto per ogni singolo Lotto contenente la documentazione richiesta a corredo dell'offerta.

Al fine della partecipazione deve essere prodotta garanzia fideiussoria determinata in misura pari al 5% del valore del bene. La garanzia fideiussoria, a scelta dell'appaltatore, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere efficacia per almeno centoventi giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'affidatario o conseguenti all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. La garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

Il plico da inviare dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **BUSTA A "Documentazione amministrativa";**
- **BUSTA B "Offerta economica";**

Il suddetto plico dovrà contenere i seguenti documenti:

**7.1 BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

A) ATTESTATO DI SOPRALLUOGO;

B) Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, resa dall'offerente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente all'allegato "MODELLO 1 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE/DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA" (per persona fisica o persona giuridica), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

- ✓ PER LE PERSONE FISICHE – di possedere la piena e completa capacità di agire (di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati).
- ✓ PER LE PERSONE GIURIDICHE – i dati identificativi (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, qualifica) dei seguenti soggetti, anche per mezzo di allegazione di visura camerale aggiornata:

- direttori tecnici;
- per le ditte individuali: titolare;
- per le società in nome collettivo: soci;
- per le società in accomandita semplice: soci accomandatari;
- per altro tipo di società o consorzio: dei membri del consiglio di amministrazione a cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro (nel caso di società nelle quali siano presenti due soli soci, ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria, indicare entrambi i soci);
- nonché dei titolari di poteri institori ex art. 2203 del codice civile e i procuratori speciali muniti di potere di rappresentanza e titolari di poteri gestori e continuativi, rilevabili dalla procura.
- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale; che non è mai stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori.
- indicazione degli estremi di iscrizione alla CCIAA.

✓ **PER TUTTI**

- di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile oggetto di vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto degli immobili per i quali è stata presentata l'offerta, e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di rinunciare a far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Messina, della facoltà insindacabile di non procedere alla cessione dell'immobile;
- di non avere alcuna lite pendente con il Comune di Messina e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;
- di essere in possesso del requisito di regolarità tributaria locale (di essere in regola con i pagamenti dei tributi dovuti al comune di Messina);
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che nei propri confronti (e nei confronti dei soggetti precedentemente indicati dal concorrente persona giuridica), non sono state emesse sentenze di condanna definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei seguenti reati [artt. 94-95 del D.Lgs. 36/2023]:
  - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 291 quater del decreto del Presidente

- della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319 ter, 319 quater, 320, 321, 322, 322 bis, 346 bis, 353, 353 bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'art. 2635 del codice civile b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
  - c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
  - e) delitti di cui agli articoli 648 bis, 648 ter e 648 ter1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
  - f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  - g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- In caso di partecipazione per mezzo di un procuratore dovrà essere allegata copia conforme od originale della procura e documento di identità del procuratore.

**OPPURE:** in presenza di condanne andranno tutte indicate, ivi comprese quelle che beneficiano della non menzione, ad esclusione di quelle per reati depenalizzati o per le quali è intervenuta la riabilitazione o quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna o in caso di revoca della condanna medesima;

- di non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- ai sensi della vigente normativa antimafia, che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.; di aver preso visione del bando di gara e della disciplina urbanistica ed edilizia prevista per l'immobile oggetto dell'offerta e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute;
- di aver preso conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, ecc..) disponibili sul sito internet dell'Amministrazione in relazione ai beni oggetto di vendita, nonché di aver preso visione dei beni stessi e, quindi, di ben conoscerli nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti;
- di aver preso visione dell'immobile oggetto di alienazione e di impegnarsi ad acquistarlo a corpo, "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserve o eccezioni anche per eventuali vizi o difetti anche non apparenti o non riscontrabili alla vista, assumendosi ogni relativo onere anche per eventuali interventi che risultassero necessari;
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'aggiudicazione dell'asta non produrrà automaticamente effetto traslativo, ma che lo stesso si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita, fermo restando che l'offerta presentata è vincolante fin dalla presentazione e costituisce offerta irrevocabile;
- di impegnarsi in caso di aggiudicazione alla stipula del contratto definitivo entro il termine previsto nell'avviso di gara e all'integrale pagamento dell'importo offerto in sede di asta

unitamente alle spese accessorie, fermo restando che in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti, il Comune potrà revocare l'aggiudicazione e trattenere il deposito cauzionale a titolo di penale;

- di aver preso conoscenza e di accettare che nessuna pretesa risarcitoria potrà essere avanzata nei confronti del comune per la situazione di fatto e/o di diritto in cui versano gli immobili; • di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse e spese di rogito) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente; • impegno ad eseguire tutte le verifiche e gli eventuali adeguamenti catastali da presentare all'agenzia del territorio competente, sopportandone le necessarie spese tecniche e notarili per il trasferimento della proprietà.
- di aver vagliato tutte le circostanze che possano aver influito sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- che la persona autorizzata a formulare eventuali offerte a rialzo in sede di gara in nome e per conto dell'offerente è il/la sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ autorizzato in forza di procura/poteri statuari allegata in originale o copia autenticata;
- (in caso di partecipazione congiunta) che il rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti è il/la sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n.tel \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_.

#### 7.2 BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

C) "MODELLO 2 - OFFERTA ECONOMICA" (per persona fisica o persona giuridica), sottoscritta dall'offerente. Sarà nulla l'offerta priva di sottoscrizione, e nel caso di offerta congiunta dovrà parimenti essere sottoscritta da tutti gli offerenti a pena di esclusione. L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo a corpo offerto per l'acquisto dell'immobile, riportato in cifre e in lettere, che dovrà essere maggiore del prezzo posto a base d'asta. In caso di discordanza fra i valori espressi in cifre e quelli espressi in lettere verrà considerata l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione. Il termine per la presentazione delle offerte è perentorio e non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre detto termine. Il recapito del plico sigillato rimane a esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra stabilito. L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana ed essere corredate da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

#### **8 - PARTECIPAZIONE CONGIUNTA**

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso, tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva dell'art.7.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente, a pena di esclusione. I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

#### **9 - PROCEDURA E CONTRATTO**

Il Responsabile del Procedimento provvederà all'esame della documentazione prodotta dagli offerenti ai fini dell'ammissione alla gara.

Considerato che il criterio di aggiudicazione applicato è quello dell'offerta al maggior rialzo rispetto al valore posto a base di gara, che non sono previsti criteri che implicano l'esercizio di poteri valutativi e discrezionali, che spettano alla Commissione Giudicatrice, il Responsabile del Procedimento procederà alla valutazione delle offerte economiche stilando apposita graduatoria finale.

L'asta si svolgerà con il sistema delle offerte segrete. Non saranno ammesse, e comporteranno l'esclusione dalla gara, le offerte inferiori agli importi a base d'asta indicati all'art.4. Le offerte sono irrevocabili. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa in aumento rispetto ai valori sopra indicati (vedere anche precedente articolo 6).

Il soggetto aggiudicatore si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte di acquisto non comporta alcun obbligo o impegno per il Comune di Messina nei confronti degli interessati all'acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune a qualsivoglia titolo.

Il soggetto aggiudicatore si riserva, altresì, ogni valutazione in merito alla convenienza economica delle offerte pervenute. L'aggiudicazione avverrà in unica seduta a favore di chi avrà offerto l'importo più elevato rispetto a quello a base d'asta. La documentazione e le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:

- coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Messina i loro parenti o affini sino al quarto grado, i componenti del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale;

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per singolo lotto. Qualora due o più partecipanti abbiano presentato offerte equivalenti e parimenti accettabili, si procederà, nella stessa seduta come segue.

Se i concorrenti interessati sono presenti alla seduta, si chiederà agli stessi di presentare un'offerta scritta migliorativa a quella già presentata in sede di asta. A tal fine la seduta di gara verrà sospesa per almeno 1 (uno) ora onde consentire ai concorrenti la presentazione di un'offerta migliorativa ponderata. Colui che risulterà migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

Se, anche in questo caso, le offerte saranno equivalenti, si procederà seduta stante ad un sorteggio pubblico.

Se nessuno dei concorrenti interessati è presente alla seduta, oppure anche solo uno di essi si rifiuta di presentare un'offerta migliorativa a quella già presentata, si procederà seduta stante ad un sorteggio pubblico.

La società Patrimonio Messina S.p.A. procederà, con apposito atto, all'approvazione dei verbali del Responsabile del Procedimento e alla formulazione della graduatoria finale, di cui verrà data comunicazione ai soggetti partecipanti.

In caso di rinuncia da parte dell'assegnatario, si procederà a nuova assegnazione scorrendo la graduatoria in ordine di classifica.

Il contratto di vendita sarà stipulato tra l'aggiudicatario e il Comune di Messina. L'aggiudicatario, dal giorno del pagamento del prezzo può entrare nel possesso del bene, nel godimento dei frutti e di tutti i diritti ed azioni che competono all'Ente.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, salvo il risarcimento del maggior danno.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi).

I contratti di compravendita immobiliare sono di norma rogati in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e s.m.i.. In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare al Comune di Messina gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti di cui alla tabella D allegata alla Legge 08.06.1962, n.604 e ss.mm.ii., prima della stipulazione del contratto. E' facoltà del privato acquirente chiedere che il contratto sia rogato in forma pubblica da un Notaio di fiducia dell'acquirente medesimo, con oneri a proprio carico. L'individuazione del Notaio da parte dell'acquirente deve essere comunicata entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze sovrastanti, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere. Il bene è venduto libero da persone e cose e su di esso non grava alcun diritto di prelazione. La cessione non è soggetta ad I.V.A., in quanto l'operazione di vendita viene effettuata dal Comune nell'ambito delle proprie attività istituzionali; pertanto non ha rilevanza commerciale ai sensi dell'art. 4 e 5 del DPR 633/72.

Il Comune di Messina riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di stima ai soggetti che si trovano nella detenzione dei beni immobili oggetto di alienazione, titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto fondo rustico, stipulato con l'Amministrazione, a condizione che, per i contratti a titolo oneroso, siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto o abbiano in vigore un piano di rientro i cui pagamenti vengano effettuati con regolarità. Il Comune di Messina comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa, nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Messina. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

## **10 - LINGUA UTILIZZABILE NELLE OFFERTE**

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena di esclusione.

### **11 - SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LOTTI**

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà, a pena di esclusione, certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, previa esecuzione di un sopralluogo, da effettuarsi secondo i tempi e le modalità da concordare con la Società Patrimonio Messina S.p.A. A tal fine l'interessato, **entro e non oltre le ore 14,00 del giorno 21.02.2025**, dovrà trasmettere all'indirizzo di posta elettronica: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it) richiesta di sopralluogo, riportando nell'oggetto la seguente dicitura "RICHIESTA DI SOPRALLUOGO PER L'IMMOBILE INDICATO AL LOTTO \_\_\_\_" e specificando i propri dati anagrafici e telefonici. A seguito della visita sarà rilasciato un attestato di sopralluogo che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. Qualora il sopralluogo sia effettuato da un soggetto diverso dal legale rappresentante è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato. I soggetti che risulteranno affidatari della gestione saranno tenuti a sottoscrivere apposita convenzione con relative spese a loro carico.

### **12 - PERIODO MINIMO DURANTE IL QUALE L'OFFERENTE È VINCOLATO ALLA PROPRIA OFFERTA**

L'aggiudicatario e tutti gli altri offerenti resteranno vincolati alla propria offerta fino alla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita e all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto.

### **13 - MOTIVI DI ESCLUSIONE**

Determina l'esclusione:

- Laddove il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- Qualora il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura laddove vi siano sospetti di manomissione della busta;
- Qualora manchi la dichiarazione sostitutiva (Modello 1), oppure non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i; oppure non rechi in allegato la fotocopia del documento d'identità del/dei sottoscrittore/i dell'offerta;
- Qualora non vi sia l'offerta economica (Modello 2) oppure l'offerta risulti irregolare;
- Non sia stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile richiesto in concessione previsto al precedente art.11;
- Altre cause di esclusione previste nel corpo del presente avviso.

Sono escluse altresì offerte condizionate, offerte per persone da nominare, offerte riferite ad altra gara, offerte in diminuzione oltre la soglia stabilita.

### **14 - VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla civica Amministrazione a versare il corrispettivo di acquisto del bene, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, nelle modalità che saranno successivamente indicate dal Comune di Messina.

La presente compravendita non è soggetta ad IVA, in quanto compiuta da un ente pubblico nell'ambito della sua attività istituzionale, non riconducibile pertanto ad alcuna attività commerciale, ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.R.R. n. 633/1972.

In caso di mancato versamento dell'acconto entro il termine stabilito, il Comune procederà a revocare l'aggiudicazione in favore del concorrente vincitore della gara.

10 di 12

### **15 - SPESE DI ROGITO**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto, nonché quelle per eventuali regolarizzazioni catastali e quant'altro necessario per il perfezionamento della stessa, della registrazione e trascrizione dell'atto stesso, della voltura e di ogni altra connessa e consequenziale, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato da Notaio scelto dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

### **16 - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Messina, sul sito web della società Patrimonio Messina S.p.A.

### **17 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della L.241/90, il responsabile del procedimento per quanto ritiene all'istruttoria relativa al presente avviso, è il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A., Avv. Maurizio Cacace, PEC: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

### **18 - ALTRE INFORMAZIONI**

L'aggiudicazione sarà oggetto di apposita Determinazione Dirigenziale, subordinatamente alla verifica dei requisiti auto dichiarati e salvo l'esercizio del diritto di prelazione per i Lotti locati. Il soggetto aggiudicatario si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze. Nel caso di non veridicità delle autodichiarazioni rese, non si procederà all'aggiudicazione, salvo, comunque, il diritto al maggior danno. Nel caso ci siano altri concorrenti che abbiano presentato offerte valide per il medesimo Lotto, per cui il miglior offerente sia stato dichiarato decaduto, si procederà alla verifica dei requisiti dei concorrenti collocatisi di rincalzo nella graduatoria del singolo Lotto di gara fino al terzo in graduatoria e con le stesse modalità innanzi indicate.

Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto.

L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

Tutte le spese notarili nonché ogni onere fiscale propedeutico, inerente e conseguente al contratto, rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario acquirente. Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, il Comune si riserva la facoltà di chiedere l'adempimento del contratto ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile, fatto salvo la richiesta di risarcimento del maggior danno.

Ove l'aggiudicatario non adempia all'obbligo dei pagamenti come innanzi indicati l'immobile sarà aggiudicato agli offerenti collocatisi successivamente in graduatoria fino al terzo classificato laddove sia dimostrato il possesso dei requisiti di partecipazione e l'espletamento degli obblighi contrattuali per giungere alla vendita.

All'aggiudicatario dichiarato decaduto non verrà riconosciuta nessuna somma quale indennizzo di sorta.

Per quanto non espressamente richiamato nel presente Avviso, si fa rinvio al R.D. n.827/1924 ed alle altre norme che disciplinano la contabilità pubblica nonché al codice civile ed alla normativa vigente in materia.

Il soggetto aggiudicatore si riserva la facoltà di annullare o revocare il presente avviso di asta pubblica, sospendere o rinviare lo stesso, anche successivamente all'adozione della proposta di aggiudicazione per motivi di legittimità o sopravvenuti motivi di interesse pubblico generale in applicazione della normativa vigente, senza che possa essere addebitata alcuna responsabilità all'operatore pubblico. L'istante con la presentazione dell'offerta accetta tutte le disposizioni del presente avviso di asta pubblica. Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE (RGPD), esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente bando di gara.

In caso di controversia è esclusa la competenza arbitrale.

Il presente invito e l'intera procedura, sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente bando è competente il Foro di Messina.

Per quanto non è contemplato nel presente Avviso, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

Messina 03.02.2025

F.to Il Presidente del C.d.A.  
Avv. Maurizio Cacace