



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Denominata "**Libero Consorzio Comunale**" ai sensi della L.R. n. 8/2014

VI DIREZIONE

«SERVIZI TECNICI GENERALI DELLA PROVINCIA»

via XXIV Maggio - 98122 Messina - tel. 090.7761282-272-291 - fax 090.7761273
v.gitto@provincia.messina.it - edilizia2@provincia.messina.it - protocollo@pec.prov.me.it

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA.

RACCOLTA GENERALE PRESSO LA DIREZIONE SERVIZI INFORMATICI

N. 629

del 25/06/2015

IL DIRIGENTE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO:

CHE con delibera del Consiglio provinciale n. 156 del 18 dicembre 2000 è stato approvato il *Regolamento provinciale per la gestione ed alienazione degli immobili di proprietà dell'Ente*;

CHE la Provincia Regionale di Messina ha già esperito più aste pubbliche per la vendita dei propri immobili siti in Messina e Taormina, con particolare riferimento ai locali già sede dell'ex hotel Riviera e dei relativi locali commerciali unitamente agli appartamenti insistenti sul viale della Libertà e sulla via Principessa Mafalda;

CHE con le suddette procedure di pubblico incanto è stato venduto soltanto un alloggio facente parte del compendio immobiliare dell'ex hotel Riviera, mentre per il resto degli immobili posti in vendita le gare sono andate deserte;

CHE pertanto la Provincia Regionale di Messina come sopra denominata è rimasta proprietaria dei predetti beni;

CHE con delibera del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta provinciale n. 36 del 13 febbraio 2014 veniva adottato l'aggiornamento al triennio 2014/2016 del «*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*» dell'Ente, predisposto dall'Ufficio competente ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. n. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, per essere allegato al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2014 e pluriennale 2014-2016;

CHE con l'atto di indirizzo n. 3872/13/Gab del 18 settembre 2013 il Commissario Straordinario ha impartito direttive in materia di gestione e dismissione degli immobili provinciali;

CHE con successivo atto di indirizzo n. 1583/14/Gab del 21 maggio 2014 il Commissario Straordinario invitava, fra l'altro, il dirigente competente a procedere alla redazione e alla pubblicazione di un bando di gara per l'affidamento a soggetto privato o a un raggruppamento di soggetti privati - dotati delle necessarie capacità professionali e delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare - del servizio di vendita sul mercato del patrimonio immobiliare provinciale disponibile;

CHE con determinazione dirigenziale n. 560 del 29 maggio 2014 con la quale il sottoscritto dirigente ha avviato compiutamente le procedure per l'alienazione dei beni immobili provinciali disponibili, nel rispetto delle leggi che regolano la materia, approvando l'avviso pubblico di manifestazione di interesse tendente a selezionare operatori privati in forma singola o associata che operano nel campo della vendita immobiliare regolarmente muniti di tutte le autorizzazioni previste dalla legge al fine di avviare una successiva fase di procedura negoziata per l'affidamento del servizio in oggetto secondo le indicazioni contenute nei succitati atti commissariali;

CHE con determinazione n. 238 del 19 marzo 2015 il dirigente competente ha approvato il verbale di gara, aggiudicando definitivamente l'appalto del servizio di vendita degli immobili all'agenzia immobiliare "ITALIMPORESE S.r.l." con sede legale in Milano, via S. Barnaba, 20 e sede secondaria in Messina, via XXIV Maggio, 192 - P.IVA 05180230962 e C.C.I.A.A.: MI 1801477;

CHE detta determinazione dirigenziale è stata pubblicata nell'apposita sezione Albo pretorio del sito web istituzionale di questo Ente il 19 marzo 2015, per dieci giorni consecutivi;

CHE con atto del 3 aprile 2015 - prot. N. 08/RIS/GAB il Commissario Straordinario dell'Ente ha fornito gli indirizzi in base ai quali l'ufficio titolare della procedura di alienazione "*....una volta individuate dalla Agenzia ed in collaborazione con essa, i migliori offerenti ovvero le migliori soluzioni, procederà ad altrettanti avvisi pubblici per l'accertamento di eventuali offerte in aumento secondo il metodo delle vigenti norme in materia.....*";

CHE con contratto n. 14297 del repertorio della Provincia Regionale di Messina, in data 19 maggio 2015 è stato stipulato digitalmente con il legale rappresentante dell'agenzia aggiudicataria "ITALIMPRESE S.r.l." il contratto d'appalto prima richiamato;

PRESO ATTO che la predetta agenzia di vendita immobiliare con PEC del maggio 2015 ha trasmesso proposte di acquisto relative alla vendita di alcuni immobili di cui al contratto di appalto sopra accennato;

CONSIDERATO che alla luce di quanto sopra occorre procedere alla pubblicazione delle proposte di acquisto pervenute riferite ad alcuni immobili della Provincia Regionale di Messina;

RITENUTO necessario, al fine di rendere pubblico l'iter procedurale seguito dall'Amministrazione, riportare in un apposito avviso pubblico di vendita, per ogni cespite o immobile che ha ricevuto offerta d'acquisto tramite la suddetta agenzia, sia la valutazione data dall'Amministrazione venditrice che la valutazione prospettata dall'agenzia immobiliare nonché le offerte presentate dalla predetta agenzia alla stessa pervenute da parte di possibili compratori;

VISTO lo schema di avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà della Provincia Regionale di Messina con il quale fra l'altro viene stabilito l'importo a base d'asta dei cespiti e immobili interessati dalla suddetta alienazione, predisposto dall'Ufficio competente di questa Direzione;

VISTO l'atto di indirizzo commissariale prot. N. 08/RIS/GAB del 3 aprile 2015 sopra richiamato;

VISTO il D. Lgs. n° 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.;



VISTO lo Statuto provinciale;

CONSIDERATO che quanto precede è conforme alle disposizioni di leggi e ai regolamenti attualmente vigenti,

DETERMINA

1. **APPROVARE** l'allegato schema di "Avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà della Provincia Regionale di Messina" completo degli allegati a), b) e c);

2. **STABILIRE:**

-che si procederà alla vendita mediante asta pubblica la cui aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;

-che per quanto concerne soltanto gli immobili facenti parte del "LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI)", l'offerta presentata sarà oggetto di valutazione a punti con il criterio dell'offerta economicamente e quantitativamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, e l'aggiudicazione avverrà al migliore offerente;

-che si procederà con successivo atto alla nomina di apposita Commissione di valutazione delle offerte pervenute relative al LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI);

3. **DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è il sottoscritto arch. Vincenzo Gitto, dirigente della VI Direzione;

4. **DISPORRE** che il testo integrale dell'avviso pubblico con i relativi modelli allegati sia pubblicato all'Albo pretorio sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo web: <http://www.provincia.messina.it>;

5. **DICHIARARE** la presente determinazione dirigenziale, che non comporta alcun onere finanziario, immediatamente esecutiva.

ALLEGATI:

- 1) Avviso pubblico con allegati a), b) e c).

IL DIRIGENTE
ARCH. VINCENZO GITTO





PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Denominata "*Libero Consorzio Comunale*" ai sensi della L.R. n. 8/2014

VI DIREZIONE

SERVIZI TECNICI GENERALI DELLA PROVINCIA

.....0.....

SCHEMA

AVVISO PUBBLICO

per la vendita di immobili di proprietà della
Provincia Regionale di Messina
a seguito della

Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ esecutiva il

Il giorno martedì --- ----- 2015, alle ore ---, avrà luogo in Messina, nella Sala Giunta del Palazzo dei Leoni della Provincia Regionale di Messina un esperimento di asta pubblica per la vendita delle unità immobiliari identificate nel presente atto.

Premesso

CHE con delibera del Consiglio provinciale n. 156 del 18 dicembre 2000 è stato approvato il "*Regolamento provinciale per la gestione ed alienazione degli immobili di proprietà dell'Ente*";

CHE la Provincia Regionale di Messina, per la vendita degli immobili siti in Messina, (*locali già sede dell'ex hotel Riviera e dei relativi locali commerciali*) di cui è proprietaria ha già esperito due aste pubbliche;

CHE le suddette procedure di vendita sono andate deserte e pertanto la Provincia è rimasta proprietaria dei predetti beni;

CHE con delibera del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta provinciale n. 36 del 13 febbraio 2014 veniva adottato l'aggiornamento al triennio 2014/2016 del "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" dell'Ente, predisposto dall'ufficio competente ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, per essere allegato al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2014 e pluriennale 2014-2016;

CHE con l'atto di indirizzo n. 3872/13/Gab del 18 settembre 2013 il Commissario Straordinario ha impartito direttive in materia di gestione e dismissione degli immobili provinciali;

CHE con successivo atto di indirizzo prot. n. 1583/14/Gab del 21 maggio 2014 il Commissario Straordinario invitava, fra l'altro, il dirigente competente a procedere alla redazione e alla pubblicazione di un bando di gara per l'affidamento a soggetto privato o a un raggruppamento di soggetti privati - dotati delle necessarie capacità professionali e delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare - del servizio di vendita sul mercato del patrimonio immobiliare provinciale disponibile;

CHE con determinazione dirigenziale n. 560 del 29 maggio 2014 il dirigente competente ha avviato compiutamente le procedure per l'alienazione dei beni immobili provinciali disponibili, nel rispetto delle leggi che regolano la materia, approvando l'avviso pubblico di manifestazione di interesse tendente a selezionare operatori privati in forma singola o associata che operano nel campo della vendita immobiliare, regolarmente muniti di tutte le autorizzazioni previste dalla legge, al fine di

avviare una successiva fase di procedura negoziata per l'affidamento del servizio in oggetto secondo le indicazioni contenute nei succitati atti commissariali;

CHE con determinazione n. 283 del 19 marzo 2015 il dirigente competente ha approvato il verbale di gara, aggiudicando definitivamente l'appalto in parola alla ditta "ITALIMPRESE S.r.l." con sede legale in Milano, via Barnaba 20 – P.I.: 05180230962 – C.C.I.A.A.: MI 1801477 - e sede locale in Messina, via XXIV Maggio 192;

CHE detta determinazione è stata pubblicata nell'apposita sezione Albo pretorio del sito web istituzionale di questa Provincia Regionale il 19 marzo 2015, per dieci giorni consecutivi;

CHE con atto del 3 aprile 2015 prot. n. 08/RIS/GAB il Commissario Straordinario dell'Ente ha fornito gli indirizzi in base ai quali, l'ufficio titolare della procedura dell'Ente "... una volta individuate dalla Agenzia ed in collaborazione con essa, i migliori offerenti ovvero le migliori soluzioni procederà ad altrettanti avvisi pubblici per l'accertamento di eventuali offerte in aumento secondo il metodo delle vigenti norme in materia...";

CHE con contratto n. 14297 agli atti di repertorio della Provincia Regionale di Messina del 19 maggio 2015 è stato stipulato digitalmente il contratto d'appalto con il legale rappresentante della ditta aggiudicataria "ITALIMPRESE S.r.l.";

CHE la predetta ditta con PEC del maggio 2015 ha trasmesso proposte di acquisto relative alla vendita di alcuni immobili di cui al contratto d'appalto preaccennato;

CHE alla luce di quanto sopra occorre procedere alla pubblicazione delle proposte di acquisto pervenute e riferite ad alcuni immobili della Provincia.

Si precisa che per ogni cespite o immobile che ha ricevuto offerta viene nel presente atto riportata sia la valutazione data dall'Amministrazione venditrice, che la valutazione prospettata da parte dell'Agenzia immobiliare individuata per la ricerca di idonei compratori ovvero di soluzioni ottimali per il miglior sfruttamento commerciale degli stessi da parte dell'Ente, nonché le offerte presentate dalla predetta Agenzia alla stessa pervenute da parte di possibili compratori, il tutto al fine di rendere pubblico l'iter procedurale seguito dall'Amministrazione.

LOTTO N. 2

IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA e LOCALI COMMERCIALI)

A) Albergo sito nel comune di Messina lungo il viale della Libertà, is. 516, rione Ringo, coordinate geografiche 38°12'39.50"N-15°33'39.25"E, allo stato non agibile, costituito da un corpo a sei elevazioni fuori terra originariamente composto da: n. 55 camere, 5 suites, 40 residence, 2 sale ristorante al piano attico ed una grande sala per ricevimenti, n. 1 bar e vari negozi al pianterreno - confinante nel complesso con spazio di isolamento della residua parte dell'isolato 516, ad Est con il viale della Libertà, a Sud con la rampa di scale Leone Savoia, a Nord con il comparto IV dello stesso isolato, in Catasto al foglio 102, particella 452, sub 12, Categ. D/2 e particella 957, sub 63 – Rendita catastale: euro 248.932,23, composto da:

-piano **terra** - superficie coperta mq. 860,00

-piano **1°** - superficie coperta mq. 1.181,00

-piano **2°** - superficie coperta mq. 1.181,00

-piano **3°** - superficie coperta mq. 1.181,00

-piano **4°** - superficie coperta mq. 1.181,00

-piano **5°** - superficie coperta mq. 1.181,00

-piano **attico** - superficie coperta mq. 978,00

Le superiori superfici sono desunte da atti vari in possesso dell'ufficio.

Superficie esterna compresa tra i fabbricati ricadenti nelle particelle 452 e 957: mq. 1.227,00.

Accessori - n. 3 locali accessori posti alla stessa quota del terzo piano dell'albergo, consistenti in n. 1 (uno) serbatoio acqua da 30,00 mc in cemento armato, n. 1 (uno) locale impianto compressori e n. 1 (uno) serbatoio acqua da 240,00 mc in cemento armato per una superficie complessiva di mq 210,00:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 12.958.762,10

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: €7.973.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: €7.973.000,00

B) Locali commerciali annessi all'albergo: - con accesso dal viale della Libertà, is. 516:

-1- locale commerciale - foglio 102, particella 452, sub 13, Categ. C/1 – Classe 9 - is. 516 - p. t. locale commerciale, Consistenza mq. 35,00 – Rendita catastale: euro 1.191,21:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 50.701,58

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: € 35.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: € 35.000,00

-2- locale commerciale - foglio 102, particella 452, sub 14, Categ. C/1 – Classe 9 - is. 516 - p.t. locale commerciale, Consistenza mq. 26,00 - Rendita catastale: euro 884,90:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 37.664,03

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: € 26.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: € 26.000,00

-con accesso dalla piazza Leone Savoja:

-3- locale commerciale - foglio 102, particella 452, sub 2, Categ. C/1 – Classe 9 - is. 516 - p. t. locale commerciale, Consistenza mq. 13,00 - Rendita catastale: euro 442,45:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 18.832,02

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: € 13.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: € 13.000,00

Gli immobili del Lotto n. 2 sopra descritti non sono muniti di certificazioni relative alle prestazioni energetiche e sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

Per il complessivo degli immobili riferiti al **Lotto 2 IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA e LOCALI COMMERCIALI)** sono pervenute tramite la ditta aggiudicataria del servizio "ITALIMPRESE S.r.l." n. 5 (cinque) offerte delle ditte **A, B, C, D** ed **E** che vengono qui di seguito esposte:

1. Ditta A

La società si rende disponibile a realizzare un "controvalore a nuovo" su un terreno di proprietà della stessa Provincia, già individuato nell'area facente parte dell'Istituto Tecnico Agrario

"Cuppari", e su progettazione della Provincia, tendente a realizzare un manufatto da adibire a scuola o a qualsiasi destinazione necessiti, per una superficie di circa 2.000 mq.

2. Ditta B

Acquisto nello stato di fatto. La società si propone all'acquisto, per una somma di € 5.200.000,00 (euro cinquemilioniduecentomila//00), subordinata al cambio di destinazione d'uso ed alla concessione del mutuo.

3. Ditta C

Permuta in sito diverso.

La società propone la disponibilità a conferire un plesso immobiliare di mq 3.258,48 in zona ad alta densità abitativa. Fornito di buona viabilità e parcheggi, facente parte di un plesso direzionale in corso di completamento, di grande pregio estetico e commerciale. Non subordinata al cambio di destinazione d'uso e nello stato di fatto in cui si trova.

4. Ditta D

Permuta nello stesso sito.

La società propone una permuta, consentendo di poter avere un valore a nuovo commerciabile nel libero mercato a privati pari a € 2.500,00 al mq.

5. Ditta E

La società si propone come coordinatrice e sviluppatrice nella riqualificazione e ristrutturazione dell'immobile, consentendo di poter realizzare a costo zero ogni opera propedeutica e necessaria, sia in ordine tecnico che di realizzo, ottenendo il maggior guadagno con la certezza di non sostenere alcun costo.

Per il solo locale commerciale annesso all'albergo facente parte del LOTTO N. 2 e con accesso dalla piazza Leone Savoia è pervenuta una sola offerta come di seguito riportata:

LOTTO N. 2 - B) Locali commerciali annessi all'albergo:

-con accesso dalla piazza Leone Savoia:

-3- **locale commerciale**) foglio 102, particella 452, sub 2, Categ. C/1 - Classe 9 - is. 516 - p. t. locale commerciale, Consistenza mq. 13,00 - Rendita catastale: euro 442,45:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 18.832,02

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: € 13.000,00

-OFFERTA PERVENUTA tramite l'agenzia "ITALIMPRESE S.r.l.": €6.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: € 13.000,00

LOTTO N. 3

IMMOBILE SITO IN MESSINA (UFFICI - APPARTAMENTI)

-1- **appartamento** al piano terra di un unico corpo di fabbrica sito in via Comunale Santo, civico n. 22, attualmente adibito a sede ANAS Sezione di Messina, coordinate geografiche 38°10'46.89"N-15°32'46.02"E, in catasto al foglio 124 del comune di Messina, particella n. 273, sub 3, Categ. A/4, Classe 11, Consistenza vani 4, Rendita catastale: euro 115,69;

-2- **appartamento** al piano terra di un unico corpo di fabbrica sito in via Comunale Santo, civico n. 22, attualmente adibito a sede *ANAS Sezione di Messina*, coordinate geografiche 38°10'46.89"N-15°32'46.02"E, in catasto al foglio 124 del comune di Messina, particella n. 273, sub 4, Categ. A/4, Classe 11, Consistenza vani 4 (di cui 1 adibito attualmente a garage), Rendita catastale: euro 115,69;

-3- **appartamento** al piano primo di un unico corpo di fabbrica sito in via Comunale Santo, civico n. 22, attualmente adibito a sede *ANAS Sezione di Messina*, coordinate geografiche 38°10'46.89"N-15°32'46.02"E, in catasto al foglio 124 del comune di Messina, particella n. 273, sub 9, Categ. A/4, Classe 12, Consistenza vani 3,5, Rendita catastale: euro 119,30;

-4- **appartamento** al piano primo di un unico corpo di fabbrica sito in via Comunale Santo, civico n. 22, attualmente adibito a sede *ANAS Sezione di Messina*, coordinate geografiche 38°10'46.89"N-15°32'46.02"E, in catasto al foglio 124 del comune di Messina, particella n. 273, sub 10, Categ. A/4, Classe 12, Consistenza vani 3,5, Rendita catastale: euro 119,30;

I quattro immobili costituiscono un unico corpo di fabbrica di cui al foglio 124, particella 273 (attuale sede ANAS Sezione di Messina.) della superficie utile complessiva al piano terra (sub 3 e sub 4) di circa mq 115,00 e al piano primo (sub 9 e sub 10) di circa mq 109,00. Nella vendita sono incluse le parti comuni condominiali:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 59.217,48

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: €136.000,00

-OFFERTA PERVENUTA tramite l'agenzia "ITALIMPRESE S.r.l.": €130.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: €136.000,00

LOTTO N. 5

IMMOBILI SITI IN VARI COMUNI (EX CASE CANTONIERE)

-1- **casa cantoniera: SS. Annunziata** - sita sulla S.P. 44, in catasto al foglio 99 del comune di Messina, particella n. 546, Categ. A/4, Classe 8, Consistenza vani 4,5 - Rendita catastale: euro 81,36:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 10.251,36

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: €30.000,00

-OFFERTA PERVENUTA tramite l'agenzia "ITALIMPRESE S.r.l.": €20.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: € 30.000,00

-2- **casa cantoniera: Reginella** - sita al km 0+0,50 della S.P. 51 nel comune di Messina, Categ. A/4, Classe 8, Consistenza vani 1 - Rendita catastale: euro 18,08:

-VALORE DELL'IMMOBILE (Valore ex art. 230 D.Lgs 267/2000) DELIBERATO DAL CONSIGLIO PROVINCIALE: €..... 2.278,08

-VALORE DI VENDITA PROPOSTO DALL'AGENZIA: €10.000,00

-OFFERTA PERVENUTA tramite l'agenzia "ITALIMPRESE S.r.l.": €6.000,00

-PREZZO A BASE D'ASTA SOGGETTO AL RIALZO: € 10.000,00

NOTIZIE GENERALI

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni e verrà celebrata secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. C) e seguenti dello stesso, vale a dire con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente offerente il maggior prezzo in solo aumento rispetto al prezzo base rispettivamente come sopraindicato laddove non si deve valutare l'offerta economicamente e quantitativamente più vantaggiosa per la Stazione Appaltante come nel caso degli immobili di cui al LOTTO 2 (EX HOTEL RIVIERA e LOCALI COMMERCIALI).

Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come posseduti dalla Provincia di Messina, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti che possano legalmente competere.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il lotto acquistato nel suo complesso e valore in tutte le sue parti.

Per visionare gli immobili e/o ricevere informazioni rivolgersi alla VI DIREZIONE – SERVIZI TECNICI GENERALI DELLA PROVINCIA tel. 090.7761291 – 090.7721272 – 090.7761282 – e.mail: edilizia2@provincia.messina.it

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara, il concorrente dovrà far pervenire alla Provincia Regionale di Messina un plico per ciascuna unità immobiliare per cui intende presentare offerta, contenente la documentazione di cui oltre.

Il plico dovrà essere indirizzato a "Provincia Regionale di Messina - Ufficio Protocollo – Via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici, is. 315" e dovrà pervenire entro e non oltre le ore --- del giorno ---/---/2015.

Trascorso tale termine, non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

Qualora rispetto agli immobili di cui al presente elenco non pervenisse alcuna offerta migliorativa in aumento, l'Amministrazione considererà unica offerta pervenuta quella presentata tramite l'Agenzia Immobiliare di cui al contratto d'appalto del maggio 2015 e procederà secondo le modalità già indicate nella procedura di aggiudicazione all'agenzia immobiliare.

All'esterno del plico dovrà essere riportata la dicitura:

"Asta pubblica per la vendita di(riportare gli estremi dell'immobile per cui si concorre). Scadenza ore --- del giorno ---/---/2015."

Ciascun plico dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con apposizione di timbro del concorrente e controfirmato in tutti i lembi di chiusura.

Il plico dovrà essere consegnato direttamente a mano all'indirizzo suddetto oppure recapitato a mezzo raccomandata postale o tramite altro servizio postale autorizzato. Ogni altro mezzo di recapito non sarà ritenuto valido, pertanto i concorrenti che non avranno rispettato tale disposizione non saranno ammessi all'asta.

Si **specifica** che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

AVVERTENZA

Per quanto concerne **SOLTANTO** gli immobili facenti parte del **LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA e LOCALI COMMERCIALI)**, si precisa che l'offerta presentata sarà oggetto di **valutazione a punti** con il criterio dell'**offerta economicamente e quantitativamente più vantaggiosa** per la Stazione Appaltante, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e punteggi massimi ottenuti dalla somma del punteggio relativo all'offerta economica con quelli relativi al tempo di attuazione e alla mancanza di condizioni con particolare riferimento al cambio di destinazione d'uso.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a **100 punti** e sarà come di seguito attribuito:

- **OFFERTA ECONOMICA**: il punteggio massimo attribuibile al valore economico offerto è pari a **punti 70 su 100**;
- **INDICATORE TEMPO**: il punteggio massimo attribuibile al fattore tempo è pari a **punti 20 su 100**;
- **MANCANZA DI CONDIZIONI ALLA VENDITA**: il punteggio massimo attribuibile alla mancanza di condizioni alla concretizzazione della vendita, con particolare riferimento al cambio di destinazione d'uso del compendio immobiliare, è pari a **punti 10 su 100**.

PROCEDURE DI GARA ADOTTATE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE:

a)-**Offerta economica**: per l'attribuzione del punteggio relativo alla valutazione delle offerte economiche, la Commissione di gara procederà con la seguente modalità:

-al Prezzo/Valore più alto offerto verrà attribuito il punteggio massimo pari a 70 punti su 100;

-alle successive offerte il punteggio verrà attribuito secondo la seguente formula:

$$X = \frac{Po * Cmax}{Pmax}$$

dove:

X = Punteggio da attribuire

Po = Prezzo/Valore offerto

Cmax = Punteggio massimo attribuibile

Pmax = Prezzo/Valore più alto offerto

Poiché, in relazione alle offerte pervenute, i valori per la vendita non sono omogenei, l'Ente, al fine di una corretta valutazione degli stessi procederà a parametrare le predette proposte di acquisto al fine di riportarle tutte a valore economico. Le offerte che sono state già prospettate con permuta o che a seguito del presente avviso perverranno, verranno rapportate a valore economico utilizzando i valori OMI o equiparabili.

b)-**Indicatore tempo**: in relazione alla percentuale di ribasso del tempo offerto da ciascun concorrente rispetto al tempo stabilito per la stipula del contratto di vendita o realizzazione del bene dato in permuta completo di tutele concessioni ed autorizzazioni previste per legge, a ciascun operatore ammesso in gara verrà attribuito un punteggio (Pi) secondo i seguenti criteri:



-alla percentuale di ribasso più alto (Tmax) verrà attribuito il punteggio massimo di 20 punti;

-alla percentuale di ribasso (Ti) verrà attribuito un punteggio calcolato con l'applicazione della seguente formula:

$$Pi = \frac{20 * (100 - Tmax)}{(100 - Ti)}$$

dove:

(Pi) = punteggio da attribuire

(Tmax) = percentuale di massimo ribasso

(Ti) = percentuale di ribasso offerto dall'iesimo concorrente

c)-Mancanza di condizioni alla vendita: il punteggio sarà attribuito secondo un valore ponderale che la Commissione esprimerà per ogni concorrente dove l'assenza totale di condizioni alla vendita (cambio di destinazione d'uso, verifiche, parcheggi, mutui, ecc.) avrà un *Giudizio ottimo* con l'attribuzione del punteggio massimo di **10 punti**. I punteggi saranno ponderatamente attribuiti secondo la seguente tabella:

<i>Giudizio ottimo:</i>	attribuzione 100% fattore ponderale
<i>Giudizio più che buono:</i>	attribuzione 80% fattore ponderale
<i>Giudizio buono:</i>	attribuzione 70% fattore ponderale
<i>Giudizio discreto:</i>	attribuzione 60% fattore ponderale
<i>Giudizio più che sufficiente:</i>	attribuzione 50% fattore ponderale
<i>Giudizio sufficiente:</i>	attribuzione 40% fattore ponderale
<i>Giudizio meno che sufficiente:</i>	attribuzione 30% fattore ponderale
<i>Giudizio del tutto incongruo:</i>	attribuzione 0% fattore ponderale

Si specifica che:

-ai fini della valutazione i punteggi assegnati saranno espressi senza decimali;

-in ogni caso la Stazione Appaltante si riserva la prerogativa prevista dall'art. 81, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta ammessa risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

L'Amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di:

- di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate raggiunga un punteggio pari a 50/100;
- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, qualora la stessa sia ritenuta sempre vantaggiosa per l'Amministrazione;
- di sospendere, re-indirizzare o non aggiudicare la gara motivatamente;
- di non aggiudicare la gara per ragioni di pubblico interesse.

Non sono ammesse offerte parziali e/o condizionate e/o limitate ad una parte dell'oggetto della gara.

Nel caso in cui il punteggio più elevato sia raggiunto da due o più concorrenti (parità di punteggio), l'aggiudicazione verrà effettuata preferendo il concorrente che avrà riportato il punteggio di merito tecnico più elevato;

nel caso in cui anche tale punteggio sia uguale, si procederà a richiedere offerte economiche migliorative; in caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione per sorteggio (art. 77 del R.D. 23/05/1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.").

L'attribuzione del punteggio del valore funzionale e tecnico sarà disposta dalla Commissione di cui all'art. 84 del D.Lgs. n. 163/2006, in una o più sedute riservate.

ATTENZIONE:

-i concorrenti che hanno già fatto pervenire, mediante l'agenzia "ITALIMPRESE S.r.l.", le loro offerte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Ente, per la vendita del LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA e LOCALI COMMERCIALI), possono, alla luce delle altre offerte pervenute, rimodulare la loro offerta in tutto o in parte o in relazione alle altre offerte presentare una offerta al rialzo che sarà oggetto di valutazione con le modalità di cui sopra;

-i concorrenti che tramite la suddetta agenzia hanno già avanzato proposta di acquisto delle case cantoniere o degli immobili ex ANAS di via del Santo, possono ripresentare offerte migliorative con le modalità di cui al presente bando.

DOCUMENTAZIONE

Ciascun plico dovrà contenere:

A) busta chiusa e sigillata controfirmata in tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**", contenente una dichiarazione, pena l'esclusione dalla gara in cui viene attestato:

- di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- di aver vagliato tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sull'offerta, ivi compresi lo stato degli immobili, tutti gli atti concernenti la loro consistenza e la destinazione urbanistico-edilizia;
- l'assenza di cause che comportano incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dalla normativa vigente.

La dichiarazioni ed il possesso dei requisiti di cui al presente punto devono essere contenuti ed attestati con un'unica autodichiarazione cumulativa, redatta secondo il modulo allegato al presente avviso (*All. B per persone fisiche ovvero All. C per persone giuridiche*), sottoscritta e corredata da copia fotostatica fronte-retro di un documento di identità - in corso di validità - del dichiarante. L'Amministrazione fa espressa riserva di accertamento del possesso degli stati e delle qualità autocertificati come sopra, prima della stipulazione del rogito.

B) busta chiusa e sigillata controfirmata in tutti i lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**". L'offerta dovrà, a pena di esclusione, contenere:

- l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo (se trattasi di persona fisica) o del legale rappresentante (se trattasi di società);
- l'indicazione chiara e precisa, sia in cifre che in lettere, del prezzo offerto;
- la sottoscrizione con firma autografa leggibile e per esteso dell'offerente.

L'offerta andrà redatta utilizzando il modulo allegato appositamente predisposto (*Allegato A*). All'offerta economica, nella medesima busta, andrà allegata fotocopia fronte-retro di un documento di identità in corso di validità dell'offerente.

Non saranno ammesse offerte fatte per persona da nominare.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'asta sarà presieduta da un'apposita Commissione debitamente costituita e si svolgerà con il sistema delle offerte segrete sotto l'osservanza delle seguenti norme:

- l'aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;
- in caso di discordanza fra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione;

- l'asta sarà ad unico e definitivo incanto e si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un'unica offerta utile e valida;
- in caso di offerte uguali troverà applicazione l'art. 77 comma 2 del R.D. n. 827/1924;
- l'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; in particolare nel caso in cui l'aggiudicatario non presenti la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del rogito, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, l'Amministrazione tratterà a titolo di penale il deposito, fatta salva ogni ulteriore azione nei suoi confronti per il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza;
- i concorrenti non aggiudicatari riceveranno la restituzione del deposito cauzionale mediante bonifico bancario, dopo l'approvazione del verbale di gara che avverrà con determinazione dirigenziale; mentre il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario sarà restituito mediante assegno circolare, dalla Provincia, in sede di formalizzazione dell'atto notarile di compravendita contestualmente al pagamento integrale del prezzo di vendita offerto da parte dell'aggiudicatario;
- l'atto di compravendita interverrà entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione; la mancata stipulazione dell'atto pubblico di compravendita entro il termine di cui sopra, per fatto imputabile all'aggiudicatario, comporterà l'incameramento del deposito cauzionale costituito in sede di gara a titolo di penale, fatta salva ogni ulteriore azione;
- la consegna dell'immobile avrà luogo al momento della stipulazione dell'atto notarile e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita.

SPESE

Le spese d'asta e le spese tecniche eventualmente necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita, le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento di proprietà sono a carico dell'acquirente. Le eventuali spese d'asta, anticipate dall'Amministrazione, saranno oggetto di rimborso entro il termine indicato dall'Ente e comunque prima della stipulazione dell'atto di compravendita.

CONTROVERSIE

Per ogni controversia dovesse insorgere è competente il Foro di Messina.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, nel rispetto del d.lgs. n. 196/2003. Il titolare del trattamento è la Provincia Regionale di Messina. Si fa rinvio agli articoli 7 e seguenti del d.lgs. n. 196/2003 circa diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(ARCH. VINCENZO GITTO)

Allegati:

- A) Modulo per offerta economica
- B) Dichiarazione sostitutiva per persone fisiche
- C) Dichiarazione sostitutiva per persone giuridiche

Alla Provincia Regionale di Messina Libero
Consorzio Comunale - VI Direzione Servizi
Tecnici Generali della Provincia,
via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici, is. 315
98122 MESSINA

OGGETTO: Avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà della Provincia Regionale di Messina.

LOTTO N. , INDIRIZZO:

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____
residente a _____
in via _____
C.F. _____

in qualità di legale rappresentante della seguente impresa/società/consorzio (*compilare se del caso*):

- Denominazione o Ragione Sociale _____

- Natura giuridica _____

- Indirizzo completo della Sede Legale _____

Codice Fiscale _____ Partita IVA _____

CHIEDE

di partecipare all'asta pubblica per l'acquisto dell'appartamento di proprietà della Provincia Regionale di
Messina sito in via (Lotto n.) e

OFFRE

il prezzo in Euro (in cifre) _____

diconsi Euro (in lettere) _____

Luogo

Data

Firma

Si allega fotocopia fronte-retro di un documento di identità in corso di validità.

Alla Provincia Regionale di Messina Libero
Consorzio Comunale - VI Direzione Servizi
Tecnici Generali della Provincia,
via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici, is. 315
98122 MESSINA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DELL'ATTO DI NOTORIETÀ¹

OGGETTO: Avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà della Provincia Regionale di Messina.

LOTTO N. INDIRIZZO:

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____
residente a _____
in via _____
C.F. _____ Tel. _____ email _____

DICHIARA

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'avviso d'asta in oggetto e di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta, ivi compreso lo stato degli immobili, tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale situazione urbanistico-edilizia dell'area;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- di non essere stato interdetto, inabilitato o dichiarato fallito e che, a proprio carico, non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, di essere a conoscenza di quanto previsto dagli articoli 75 e 76 del T.U. approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, concernenti le sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci e la formazione e l'uso di atti falsi.

Luogo Data Firma

N.B. Allegare alla presente fotocopia fronte-retro di un documento di identità in corso di validità.

¹ articoli 46, 47 e 48 del T.U. approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

OGGETTO: Avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà della Provincia Regionale di Messina.

**Alla Provincia Regionale di Messina Libero
Consorzio Comunale – VI Direzione Servizi
Tecnici Generali della Provincia,
via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici, is. 315
98122 MESSINA**

LOTTO N. INDIRIZZO:

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

residente a _____

in via _____

C.F. _____

in qualità di legale rappresentante della seguente impresa/società/consorzio:

- Denominazione o Ragione Sociale _____

- Natura giuridica _____

- Indirizzo completo della Sede Legale: _____

Codice Fiscale _____ Partita IVA _____

Tel. _____ Fax _____ email/PEC _____

D I C H I A R A

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'avviso d'asta in oggetto e di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico-edilizia dell'area;
- che l'impresa/società è iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ in data _____;
- che persone delegate a rappresentare e ad impegnare l'impresa o le società sono i signori:

- che l'Impresa o la Società non trovasi in stato di fallimento o liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei suoi confronti non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- che a carico di se stesso e dei legali rappresentanti sopraccitati non sussistono sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- di non essere stato interdetto o inabilitato;
- che nessuno dei sopraccitati legali rappresentanti è stato interdetto o inabilitato.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, di essere a conoscenza degli artt. 75 e 76 del T.U. di cui al D.P.R. 28/12/2000, n. 445, concernenti le sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci e la formazione e l'uso di atti falsi.

Luogo

Data

Firma

N.B. Allegare alla presente fotocopia fronte-retro di un documento di identità in corso di validità.

