



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

Decreto Sindacale

n. 242 del 26/10/2023

OGGETTO: Autorizzazione acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".

Approvazione schema di contratto compravendita.

IL SINDACO METROPOLITANO

l'anno duemilaventitrè il giorno VENTISEI del mese di OTTOBRE,
alle ore 12:00, nella sede di Palazzo dei Leoni, il Sindaco Metropolitan Dott. Federico Basile
con l'assistenza del Segretario Generale Rossana Carrubba:

Vista l'allegata proposta di decreto relativo all'oggetto;

Vista la L.R. n. 15 del 04.08.2015 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le LL.RR. n. 48/91 e n. 30/2000 che disciplinano l'O.R.EE.LL.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visti i pareri, espressi ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000:

- per la regolarità tecnica, dal Dirigente proponente;
- per la regolarità contabile e per la copertura finanziaria della spesa, dal Dirigente della II Direzione – Servizi Finanziari;

DECRETA

APPROVARE la proposta di decreto indicata in premessa, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, facendola propria integralmente.



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

Proposta di Decreto Sindacale

**V DIREZIONE "Patrimonio e Protezione Civile"
Servizio "Beni Immobili"**

**OGGETTO: Autorizzazione acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".
Approvazione schema di contratto compravendita.**

PREMESSO

CHE la Città Metropolitana ha competenze in materia di servizi sociali ai sensi dell'art. 28 comma 1) e dell'art. 27 comma 1, lettera b) *realizzazione di strutture e servizi assistenziali, anche mediante la riutilizzazione delle istituzioni socio scolastiche permanenti*, della l. r. n. 15 del 2015;

CHE la Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia" è proprietaria di una unità immobiliare, sita in Messina, via Mons. Bruno n. 22, attualmente concessa in locazione al CIRS Onlus (Comitato Italiano Reinserimento Sociale) Casa Famiglia;

PRESO ATTO

CHE la Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia", già dal 2016 ha avviato le procedure per l'alienazione dell'immobile di Via Mons. Bruno, n. 22, denominato "Ponti", attraverso indizione di aste pubbliche, fissando un importo di € 1.435.819,12, andate deserte;

CHE la Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia" nel 2018, a seguito di successivo avviso procedura di manifestazione di interesse finalizzata ad instaurare una trattativa privata per l'acquisto del suddetto immobile, aveva formalizzato un preliminare di vendita con l'Ente CIRS, per un importo di € 718.000,00;

CHE il precitato contratto preliminare si è risolto ex art. 1454, comma 3, cod. Civ., per il mancato pagamento del prezzo nel termine da parte dell'Ente promissario acquirente e che risulta scaduto in data 27/07/2021 il termine triennale di cui all'art. 2645 – bis, comma 3 cod. Civ.;

CHE la Casa di Ospitalità Collereale nel 2022, con atto deliberativo del C. d. A. ha approvato nuovo avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati all'acquisto, mediante trattativa privata, del predetto immobile;

CHE a seguito di quest'ultimo atto deliberativo sono state espletate due ulteriori procedure di evidenza pubblica finalizzate all'alienazione a trattativa privata del cespite, entrambe andate deserte;

CHE la Casa di Ospitalità, a seguito di contatti informali intercorsi con il Sindaco della Città Metropolitana di Messina, con proprie note prot. 2546 del 25 luglio 2022 e prot. n. 3747 del 21 ottobre 2022, ha offerto l'acquisizione dell'immobile in oggetto specificato, proponendo l'importo di € 1.163.013,49;

CHE dall'ispezione l'immobile denominato "Ponti" con sede in Via Mons. Bruno n. 22, , per la sua collocazione, la sua dimensione e potenzialità, è risultato utile e idoneo al soddisfacimento delle esigenze manifestate;

CHE il prezzo d'acquisto del bene offerto dalla Città Metropolitana di Messina di € 800.000,00 e proposto alla Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia" con nota pec prot. 42784 del 29/12/2022, si ritiene congruo con la stima redatta dal Servizio Patrimonio che fissa la valutazione del bene a € 802.210,09;

CHE con atto deliberativo n. 93 del 30/12/2022 il Consiglio di Amministrazione della Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia", Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza fondata nel 1825 D. A. Reg. Sic. N. 665 del 12/11/1987 ha accettato la proposta di acquisto per l'importo di € 800.000,00 ed autorizzato il Presidente del Consiglio di Amministrazione alla sottoscrizione degli atti di compravendita;

CHE i conseguenti interventi manutentivi e di adeguamento alle esigenze e alle funzioni di cui l'Ente necessita, compreso l'accessibilità ai disabili, saranno approvati con successivi ed eventuali atti;

RICHIAMATO

L'art. 57 comma 2 lett. f) del D. L. 124/2019, convertito con modifiche e integrazioni dalla L. 157/2019, prevede che a decorrere dall'anno 2020, la procedura di verifica di congruità del valore di acquisto di un bene, cessa di applicarsi alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, l'art. 12, comma 1-ter del D. L. n. 98/2011;

DATO ATTO

CHE la copertura finanziaria dell'acquisto dell'immobile "Ponti" per l'importo di € 800.000,00 è già prevista al Cap. 7477 "Utilizzo dei proventi derivanti da alienazione del patrimonio immobiliare" bilancio 2022 ed impegnata giusta Determinazione dirigenziale della IV Direzione n. 1850 del 30/12/2022;

CHE il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti sia sulla situazione economico – finanziaria in relazione alle risorse finanziarie sopra indicate che sul patrimonio dell'Ente in quanto l'acquisizione del complesso andrà ad incrementare il patrimonio immobiliare e che tali riflessi sono inseriti nel bilancio di previsione della Città Metropolitana di Messina;

RITENUTO opportuno, per le motivazioni anzidette, autorizzare l'acquisizione al patrimonio della Città Metropolitana di Messina dell'immobile sopra descritto da adibire anche per finalità di servizi assistenziali, procedere all'approvazione della stima dell'immobile denominato "Ponti" redatta dal servizio Patrimonio della ex IV Direzione Servizi Tecnici Generali;

CONSIDERATO che il Dirigente della V Direzione Patrimonio e Protezione Civile, nell'ambito dei compiti gestionali allo stesso affidati, provvederà ad adottare gli atti necessari per l'acquisto dell'immobile sopra descritto;

VISTA la Determina Dirigenziale n. 3379 del 05/09/2023 di affidamento diretto del servizio della compravendita al Notaio dott. Silverio Magno ;

VISTO allegato schema di contratto di compravendita redatto dal Notaio dott. Silverio Magno che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, con cui si disciplina il costituendo rapporto sinallagmatico;

VISTO *il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. Art. 42 comma 2, lettera l);*

VISTO *L' O.R.EE.LL.;*

VISTO *lo Statuto dell'Ente;*

VISTO *il Regolamento di Contabilità;*

ACQUISITO i l parere di regolarità tecnico-contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del TUEL;

Si propone che il Sindaco Metropolitan

DECRETI di

Richiamare la premessa narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

AUTORIZZARE l'acquisizione al patrimonio della Città Metropolitana dell'immobile sito nel comune di Messina, Via Mons. Bruno, 22, è censito al N.C.E.U. al foglio 219, Part. n. 162 sub. 2 Cat. A10 - Uffici - n. 16 vani catastali, mq. 405,00 (Piano terra), sub. 3 Cat..B1 classe 1, Convitto - mc. 1.350,00, mq. 387,00 (piano 1°) e terreno circostante l'edificio, destinato a cortile ha una estensione di mq. 709,26 da adibire per le finalità;

APPROVARE la proposta di acquisto dell'immobile, censito al catasto al Foglio 219, Part. 162, sub. 2 e sub. 3, di proprietà della Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia", al prezzo stimato di € 800.000,00 (Euro_ottocentomila/00), al netto delle imposte di registrazione;

APPROVARE l'allegato schema del contratto di compravendita per l'acquisizione al patrimonio dell'Ente dell'immobile "Ponti" di proprietà della Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia", che forma parte integrante e sostanziale e di disporre la stipula dello stesso mediante sottoscrizione del dirigente delegato della V Direzione;

DARE ATTO

CHE l'importo predetto trova copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2023 - 2025 al capitolo di spesa 7477 "Utilizzo dei proventi derivanti da alienazione del patrimonio immobiliare" (RIS. 213/E) codice di bilancio 01.05.-2.02.01.09.999, approvato con delibera Conferenza Metropolitana n. 2 del 27/06/2023 e giusta Determinazione di impegno del Dirigente della IV Direzione n. 1850 del 30/12/2022.;

CHE l'acquisto di tale immobile avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al momento del rogito, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. L'immobile verrà acquisito dalla Città Metropolitana occupato con contratto di locazione al C.I.R.S., Comitato Italiano Reinserimento Sociale – Casa Famiglia Onlus di Messina, della durata di anni 6 (sei), sottoscritto in data 24/06/2021 e con scadenza 30/06/2027, ma libero da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere (salva l'eventuale presenza di sotto-servizi), diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, liti pendenti, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con assunzione alla proprietà stessa di ogni garanzia per evizione e per molestie nel possesso;

DISPORRE

CHE l'atto di compravendita, in ragione della complessità delle verifiche e degli adempimenti, venga rogato da notaio con atto pubblico;

CHE le spese e oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito della compravendita sono a carico della Città Metropolitana di Messina.

CHE i conseguenti interventi manutentivi e di adeguamento alle esigenze e alle funzioni di cui l'Ente necessita, compreso l'accessibilità ai disabili, saranno approvati con successivi ed eventuali atti;

CHE la consegna alla Città Metropolitana di Messina del complesso immobiliare avverrà contestualmente alla stipulazione del trasferimento della proprietà. Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi inerenti al trasferimento del bene;

DARE ATTO

CHE il Dirigente delegato che stipulerà in nome e per conto della Città Metropolitana di Messina potrà inserire nell'atto pubblico, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento e con l'ausilio del Servizio "Beni Immobili" della V Direzione, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.

CHE con successivo provvedimento del Dirigente competente, con l'ausilio del Servizio Patrimonio, si provvederà all'apposita allocazione del prezzo delle imposte di registrazione e svolgerà tutti gli atti attuativi conseguenti.

Il Responsabile del Procedimento
F.to Arch. Domenica M. Giacobbe

Il Dirigente Reggente
F.to Dott. Biagio PRIVITERA

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- Atto di indirizzo Sindaco Metropolitan;
- Stima immobile;
- Proposta acquisto immobile;
- atto deliberativo n. 93 del 30/12/2022 Consiglio di Amministrazione della Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".
- Determina Dirigenziale n. 3379 del 05/09/2023.
- Schema di contratto di compravendita.



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

allegato alla proposta di Decreto Sindacale

OGGETTO:Autorizzazione acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".

Approvazione schema di contratto compravendita.

Sulla presente proposta di decreto si esprime, ai sensi degli artt. 12, della L.R. 30/2000 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere di regolarità tecnica: **FAVOREVOLE** attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì 20/10/2023

IL DIRIGENTE F.F.

F.to Dott. Biagio Privitera



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA
FINANZIARIA

allegato alla proposta di Decreto Sindacale

OGGETTO: Autorizzazione acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".

Approvazione schema di contratto compravendita.

La presente proposta non necessita di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Sulla presente proposta di decreto si esprime, ai sensi degli artt. 12, della L.R. 30/2000 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere **FAVOREVOLE/NON FAVOREVOLE** di regolarità contabile"

Sulla presente proposta di decreto si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere **FAVOREVOLE** di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria (art. 151, comma 4, D. Lgs. 267/2000):

si attesta l'avvenuta registrazione della seguente prenotazione di impegno di spesa:

Impegno	Importo	Capitolo	Bilancio
2163	800.000,00	7477	2023

si attesta l'avvenuta registrazione della seguente diminuzione di entrata:

Diminuzione Entrata	Importo	Capitolo	Bilancio

Addì 20/10/2023

F.to Il Funzionario Responsabile

IL DIRIGENTE
Servizi Finanziari e Tributari
IL DIRIGENTE F.F.
F.to D.ssa Maria Grazia Nulli



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

SINDACO METROPOLITANO

Al Sig. Dirigente 4^a Direzione
"Servizi Tecnici Generali"

Al Sig. Dirigente II Direzione
"Servizi Finanziari e Tributarî"

SEDE

ATTO DI INDIRIZZO

OGGETTO: Compravendita dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22. Nota prot. n. 3747 del 21 ottobre 2022 Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".

PREMESSO che la Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia" ha messo in vendita l'immobile denominato "Ponti" sito in Via Mons. Bruno, n. 22 ;

CHE la Casa di Ospitalità con proprie precedenti note prot. 2546 del 25 luglio 2022, a seguito interlocuzioni informali, e nota prot. n. 3747 del 21 ottobre 2022, ha manifestato l'interesse ad individuare soggetti interessati all'acquisizione dell'immobile in oggetto specificato indicando una valorizzazione economica;

CONSIDERATO che questa città Metropolitana, per i propri fini istituzionali, è interessata all'acquisizione dell'immobile in argomento;

Per quanto premesso

SI DISPONE

Che il Dirigente della IV Direzione Servizi Tecnici Generali di questo Ente, avvalendosi dei Servizi Tecnici della Direzione e ove necessario delle altre Direzioni, espleti una stima del valore dell'immobile al fine di eventuale acquisizione.

IL SINDACO METROPOLITANO

(Dott. Federico BASILE)



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA
IV DIREZIONE - «SERVIZI TECNICI GENERALI»
-Servizi Tecnici Generali-
Servizio Patrimonio

OGGETTO: Relazione di stima per immobile denominato “Ponti”, Casa di Ospitalità Collereale Asili d’Infanzia.

Premesso

- che il Sindaco Metropolitan con nota n. 2494/22 del 10/11/2022, a seguito della messa in vendita della Casa di Ospitalità *Collereale* denominato “Ponti”, chiedeva al Dirigente della IV Direzione Servizi Tecnici Generali, di redigere una stima del valore dell’immobile per la successiva eventuale acquisizione;

- Che con successiva nota n. 5848 del 11/11/2022, i dipendenti della IV Direzione Servizi Tecnici Generali Geom. Antonino De Luca ed Arch. Ermanno Costanzo, sono stati incaricati per predisporre una stima del valore dell’immobile in oggetto, al fine di un’eventuale acquisizione dello stesso.

- Che, al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell’immobile di che trattasi, i dati sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- *visure catastali;*
- *planimetrie catastali;*
- *atti di proprietà e provenienza*
- *parere di Congruità del Comune di Messina nota n. 283132 del 08/12/2015;*
- *SCA Agibilità prot. n. 237243 del 01/08/2019;*
- *certificati APE dell’11/06/2021;*

Dalla suddetta documentazione si riassume che:

L’immobile è sito nel Comune di Messina in Via Monsignor Bruno, 22, censito al *N.C.E.U. al foglio n. 219 part.lla n. 162 sub. 2: A10 - 16 vani catastali, mq. 405,00 al P.T.; sub. 3 B1 classe 1, m³ 1.350,00, m² 387,00 al P. 1°;*

Nel P.R.G. è riportato in Zona A2 – Centro storico, ricadente all’interno del Piano paesistico ambito 9 zona 1 a (dalla mappa del Geoportale regionale);

Il fabbricato, al quale si accede esclusivamente dalla scalinata di via Monsignor Bruno che mette in collegamento la Via XXIV Maggio e la soprastante Via San Paolo è sprovvisto di dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche sia per accedere al pian terreno, sia al piano superiore dell’immobile, è composto da due piani a semplice elevazione, il terreno circostante l’edificio, destinato a cortile ha una estensione di m² **709,26**, detto terreno è perimetrato con muri e rifinito con ringhiere in ferro battuto in alcune parti.

Al piano primo si accede tramite una scala interna indipendente con ingresso dal fronte principale;

La copertura del corpo principale è realizzata a falde, mentre una piccola porzione posta a nord/ovest, è coperta con terrazzino praticabile;

Dalle planimetri catastali, emerge quanto segue:

- Al piano terra trovano posto n. 12 camere, oltre corridoio di disimpegno, n. 3 wc, n. 2 anti-wc, n. 1 ripostiglio ed n. 1 disimpegno;
- Al primo piano, sono presenti n. 10 camere con annesso servizio igienico, n. 1 corridoio di disimpegno, n. 1 angolo cottura, n. 1 sala da pranzo ed un terrazzo a livello praticabile.

La superficie ragguagliata del fabbricato è pari a m² 893,01 come si evince dallo schema delle superfici commerciali desunte dalla documentazione acquisita agli atti, e più precisamente ;

Piano terra	m ² 417,91		
piano primo	m ² 385,17		
Terrazzino	m ² 38,00	<i>ragg. al 50%</i>	m ² 19,00
Area esterna	m ² <u>709,26</u>	<i>ragg. al 10%</i>	m ² 70,93
TOTALE	m ² 893,01		

Le superfici nette

Piano terra	m ² 317,80		
piano primo	m ² 301,08		
Terrazzino	m ² 35,39	<i>ragg. al 50%</i>	m ² 17,70
Area esterna	m ² <u>709,26</u>	<i>ragg. al 10%</i>	m ² 70,93
TOTALE	m ² 707,51		

Da un sopralluogo effettuato in data 25/11/2022, si è constatato che, le condizioni generali del fabbricato necessitano di interventi manutentivi.

Per tali interventi, applicando quanto previsto nel Decreto Assessoriale Infrastrutture, G.U. n. 7 del 07/02/2020, si è ritenuto congruo applicare il costo base di manutenzione straordinaria pari € 504,00 m², che con i coefficienti correttivi previsti risulta essere pari ad € 582,12/ m².

Per la stima sono state adottate le valutazioni Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI aggiornate al **1° sem. 2022**, che indicano per la zona – *B1 zona 25 -Terziario Uffici un valore di mercato che varia da € 1.200,00 a € 1.800,00 - affitto € x m² x m - da € 5,20 ad € 7,60.*

Calcolo del valore commerciale dell'immobile:

Per la valutazione di stima si considera la media tra il valore min. € 1.200,00 ed il valore max € 1.800,00 pertanto:

$$m^2 893,01 \times \frac{1}{2} (1.200,00 + 1.800,00) = m^2 893,01 \times € 1.500,00/m^2 = € \mathbf{1.339.515,00}$$

applicando al i costi di manutenzione straordinaria, quantificati in € 582,12/mq ne deriva:

$$m^2 893,01 \times € 582,12/m^2 = € \mathbf{519.838,98}$$

Detraendo tale costo, si ottiene il Valore commerciale al netto dei costi di manutenzione straordinaria

$$€ 1.339.515,00 - € 519.838,98 = € \mathbf{819.676,02}$$

Analogamente si procede con la stima derivata dalla rendita annua netta applicata alla superficie

netta del fabbricato pari a m²707,51 con i valori OMI di riferimento per gli affitti:

Rendita annua Lorda

R.a.L. m² 707,51 x 12mesi x € 5,80/m² x mese = € 49.242,70

Rendita annua Netta

R.a.N. € 44.148,62 - 20% (sfitti, inesig.etc.) = € 39.394,16

capitalizzando con un tasso r medio, corretto con le seguenti influenze percentuali:

Ascendenti

A1 interventi di manutenzione 0,10

A7 notevole età dell'edificio 0,10

Discendenti:

D1 destinazioni particolari 0,10

D8 dimensioni magg. 0,15

D9 altezze magg. 0,05

tasso medio OMI 5,12% ragguagliato (A1 +A7) - (D1+D8+D9) = 5,02%

€ 39.394,16/5,02% = € **784.744,16**

mediando i due valori si ottiene:

1/2(€ 819.676,02 + € € 784.744,16) = € **802.210,09**

Messina, 05 dicembre 2022

I Tecnici:

Geom. Antonino de Luca

FIRMATO

Arch. Ermanno Costanzo

FIRMATO



Città Metropolitana di Messina

SINDACO METROPOLITANO

Prot. N. 3039/Gab

del 29.12.2022

Spett.le Casa di Ospitalità “Collereale e Asili d’Infanzia”
casa.di.ospitalita.collereale@pec.it

OGGETTO: Compravendita dell’immobile denominato “Ponti”, sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22. Nota prot. n. 3747 del 21 ottobre 2022 Casa di Ospitalità “Collereale e Asili d’Infanzia”. Proposta di acquisto.

Premesso che la Casa di Ospitalità “Collereale e Asili d’Infanzia” ha messo in vendita l’immobile denominato “Ponti” sito in Via Mons. Bruno, n. 22 ;

Che la Casa di Ospitalità con proprie precedenti note prot. 2546 del 25 luglio 2022, a seguito interlocuzioni informali, e nota prot. n. 3747 del 21 ottobre 2022, ha manifestato l’interesse ad individuare soggetti interessati all’acquisizione dell’immobile in oggetto specificato indicando una valorizzazione economica;

Che l’immobile in argomento è attualmente utilizzato per finalità di tutela e reinserimento sociale e che rientra tra gli obiettivi di questa Città Metropolitana dare risposte risolutive e concrete alle istanze e ai bisogni delle persone più fragili e dei soggetti svantaggiati in generale;

Che si rende necessario investire per le finalità di cui sopra attraverso la programmazione di interventi mirati in strutture idonee all’interno di aree che consentano la realizzazione dei connessi servizi;

Che l’immobile “Ponti” rappresenta, grazie alla sua posizione, una sede idonea a garantire l’erogazione dei servizi coerenti agli obiettivi che questa Città Metropolitana intende perseguire nel settore del sociale;

Visto il D.L. 26 ottobre 2019 n. 124, convertito con modificazione dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, che ha disposto (con l’art. 57, comma 2, lettere f) l’abrogazione della norma che disciplinava le operazioni di acquisto di immobili stabilendo che "a decorrere dall’anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, cessano di applicarsi le norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa e di obblighi formativi: (.....), f) art. 12, comma 1-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111";

visto l’art. 57 comma 2 lett. f) del D.L. 124/2019, convertito con modifiche e integrazioni dalla L. 157/2019, prevede che a decorrere dall’anno 2020, la procedura di verifica di congruità del valore di acquisto di un bene, cessa di applicarsi alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, l’art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011;

Visto l'atto di indirizzo prot. n. 2494/22 del 10/11/2022, con il quale il Sindaco Metropolitanò ha dato incarico al dirigente della IV Direzione Servizi Tecnici Generali di espletare una stima dell'immobile;

Vista la stima sull'immobile svolta dal Servizio Patrimonio della IV Direzione, sull'immobile denominato "Ponti", sito in Messina in Via Mons. Bruno, 22 e consegnata in data 05/12/2022 che fissa la valutazione del bene a € 802.210,09;

Che l'immobile sito nel comune di Messina, Via Mons. Bruno, 22, è censito al N.C.E.U. al foglio 219, Part. n. 162 sub. 2 Cat. A10 - Uffici - n. 16 vani catastali, mq. 405,00 (Piano terra), sub. 3 Cat..B1 classe 1, Convitto - mc. 1.350,00, mq. 387,00 (piano 1°) e terreno circostante l'edificio, destinato a cortile ha una estensione di mq. 709,26;

Che, pertanto, il prezzo d'acquisto del bene che la Città Metropolitana di Messina offre di € **800.000,00** si ritiene congruo con la stima redatta dal Servizio Patrimonio.

SI PROPONE

L'acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina in Via Mons. Bruno, 22 censito al N.C.E.U. al foglio 219, Part. n. 162 sub. 2 Cat. A10 - Uffici - n. 16 vani catastali, mq. 405,00 (Piano terra), sub. 3 Cat..B1 classe 1, Convitto - mc. 1.350,00, mq. 387,00 (piano 1°) e terreno circostante l'edificio, destinato a cortile ha una estensione di mq. 709,26 al prezzo di € 800.000,00 (Euro Ottocentomila/00).

IL DIRIGENTE REGGENTE

(Dott. Biagio Privitera)

IL SINDACO METROPOLITANO

(Dott. Federico BASILE)

CASA DI OSPITALITA' "COLLEREALE E ASILI D'INFANZIA"

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza fondata nel 1825

D.A. Reg. Sic. N° 665 del 12-11-1987

MESSINA

Deliberazione del 30.12.2022 n° 93

OGGETTO: Alienazione dell'immobile denominato PONTI", sito in Messina Via Mons. Bruno, n° 22. Autorizzazione al Presidente del C.d.A. Mons. Nino Caminiti per la sottoscrizione degli atti finalizzati alla compravendita con la Città Metropolitana di Messina.

L'anno duemilaventidue il giorno trenta del mese di dicembre, in Messina, nei locali dell'Amministrazione, alle ore 11,00 in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio d'Amministrazione della Pia Opera col seguente intervento:

		presente	assente
1. Mons. Nino CAMINITI	PRESIDENTE	X	
2. Mons. Salvatore TRIFIRO'	VICEPRESIDENTE	X	
3. Dott. Rocco DELLA CAVA	COMPONENTE		X
4. P. A. Ignazio LEMBO	COMPONENTE	X	

Partecipa alla seduta il Direttore Generale dott. Giuseppe TURRISI che sottoscrive l'atto deliberativo anche ai sensi dell'art. 13 comma 1 n. 3) del vigente regolamento degli uffici e dei servizi.

Constatata la legalità della riunione, il Presidente passa alla trattazione degli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno.

Il Consiglio d'Amministrazione

VISTA la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, il cui testo è trascritto nel documento di seguito riportato;

VISTI i pareri per la regolarità tecnica e per la regolarità contabile, nonché l'attestazione per la copertura finanziaria resi, in calce al provvedimento, rispettivamente, dal responsabile del servizio proponente e dal responsabile del servizio finanziario.

VISTA la normativa nazionale e regionale vigente in materia;

FATTO PROPRIO il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;
con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

APPROVARE la proposta di deliberazione che qui di seguito si riporta integralmente, per diventare la n° 93 dell'elenco cronologico del registro delle deliberazioni dell'anno 2022.

Proposta di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione

OGGETTO: Alienazione dell'immobile denominato PONTI", sito in Messina Via Mons. Bruno, n° 22. Autorizzazione al Presidente del C.d.A. Mons. Nino Caminiti per la sottoscrizione degli atti finalizzati alla compravendita con la Città Metropolitana di Messina.

Il Consiglio d'Amministrazione

PREMESSO che l'Opera Pia è proprietaria di una unità immobiliare, sita in Messina, via Mons. Bruno n. 22, attualmente concessa in locazione al CIRS Onlus (Comitato Italiano Reinserimento Sociale) Casa Famiglia in virtù del contratto di locazione del 28.06.2021 stipulato contestualmente ad accordo di mediazione, intervenuto in esito alla procedura di mediazione n. 13/2021 RAM avviata presso l'Organismo di Mediazione Forense istituito presso il l'Ordine degli Avvocati di Messina;

CHE i dati catastali del predetto cespite sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
219	162	2	1	v.16	A/10	2	5.123,25
219	162	3	1	1.350 mc	B1	1	2.231,09
219	162	6		Bene comune non censibile			

CHE con Deliberazione Commissariale n° 01 del 19/04/2016 – dell'ex IPAB Società Asili d'Infanzia, oggi incorporata a questo Ente - avente per oggetto: "Modifica deliberazione commissariale n°11 del 06/10/2015- Alienazione dell'immobile di proprietà dell'Ente, denominato ex asilo Ponti ubicato in Messina- Richiesta autorizzazione all'Assessorato Famiglia, Politiche Sociali e Lavoro", regolarmente approvato dall'Assessorato Regionale Famiglia, Politiche Sociali e Lavoro R.S. n.1398 del 13/6/2016 si era dato avvio alle procedure di asta pubblica per la vendita dell'immobile indicato per l'importo di € 1.435.819,12;

CHE a seguito della pubblicazione del relativo Avviso di Asta Pubblica erano state esperite tre aste, rispettivamente in data 01/9/2016, 15/9/2016 e 29/9/2016 andate deserte;

CHE a seguito di approvazione di nuovo Avviso pubblico (approvato con delibera commissariale n. 3/2018) per la manifestazione di interesse finalizzata ad instaurare una trattativa privata per l'acquisto del suddetto cespite, è risultato aggiudicatario definitivo (giusta delibera commissariale n. 6/2018) l'Ente C.I.R.S. Comitato Italiano Reinserimento Sociale Sezione Locale di Messina Onlus, con sede in Messina, Via Mons. F. Bruno, cod. fisc. 97 032 710, Partita IVA 02 046 590 838 838;

CHE l'importo della compravendita a trattativa privata era stato fissato in quello minimo di € 717.909,56 pari al 50% dell'importo a base d'asta, in analogia a quanto previsto dall'art.13 comma 1 lett bb). N°2 D.L. 27/6/2015 n°83 convertito con modificazioni della legge 6/8/2015 n°132.

CHE fra le parti è stato stipulato un contratto preliminare di vendita – per € 718.000,00 - giusto atto del 25.07.2018 ai rogiti del Notaio Adele Penna, rep. n. 36912, racc. n. 13646, registrato a Messina il 26.07.2018 al n. 6341 della Serie 1T e trascritto il 27.07.2018 al n. 18103 del Registro Generale e n. 13756 del Registro Particolare;

CHE il precitato contratto preliminare si è risolto ex art. 1454, comma 3, cod. civ., per mancato pagamento del prezzo nel termine da parte dell'Ente promissario acquirente e che risulta scaduto in data 27.07.2021 il termine triennale di cui all'art. 2645-bis, comma 3 cod. civ.;

RILEVATO che con delibera di questo C.d.A. n. 31 dell'11.05.2022 è stato approvato un nuovo avviso pubblico per manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati all'acquisto, mediante trattativa privata, del predetto immobile;

CHE a seguito di tale atto deliberativo sono state espletate due ulteriori procedure di evidenza pubblica finalizzate all'alienazione a trattativa privata del cespite, entrambe andate deserte;

DATO ATTO che, a seguito di informali comunicazioni intercorse, questo Ente, con nota prot. n. 2546 del 25.07.2022, ha chiesto al Sindaco della Città Metropolitana di Messina se quell'Ente fosse interessato all'acquisto, proponendo l'importo di € 1.163.013,49;

VISTA la nota prot. n. 3039 Gab del 29.12.2022, a firma del Sindaco della Città Metropolitana di Messina – acquisita la prot. di questo Ente al n. 4694 in pari data - con la quale viene comunicata la proposta di acquisto del cespite per la minor somma di € 800.000,00 (ottocentomila), giusta perizia di stima aggiornata effettuata dal Servizio Patrimonio di quell'Ente;

RITENUTO che possa procedersi alla vendita a trattativa privata attese le numerose aste pubbliche andate deserte;

RITENUTO che la vendita alla Città Metropolitana di Messina consenta di mantenere l'attuale utilizzazione per finalità sociali pubbliche, atte a dare risposte risolutive e concrete alle istanze e ai bisogni delle persone più fragili e dei soggetti svantaggiati in generale;

RILEVATO che l'importo offerto, ancorchè inferiore a quello proposto da questo Ente, è comunque superiore, sia a quello minimo sopra indicato di € 717.909,56 (fissato con delibera commissariale n. 3/2018), sia a quello di € 718.000,00 oggetto dello scaduto preliminare di vendita stipulato con il C.I.R.S.;

RITENUTO, anche alla luce dello stringente contingentamento dei tempi di decisione, di dover accettare la proposta formulata dal Sindaco della Città Metropolitana di Messina, secondo l'importo proposto, attesa anche la necessità dell'Opera Pia di completare la procedura di vendita, già programmata dalla gestione commissariale e finalizzata prioritariamente al pagamento delle significative situazioni debitorie dell'ex IPAB incorporata;

RITENUTO, pertanto, di dover autorizzare il Presidente alla stipula degli atti di vendita – contratto definitivo ed eventuale contratto preliminare - del suddetto cespite, secondo il testo che verrà predisposto dal notaio rogante ed al prezzo sopra indicato;

VISTO l'art. 39 della L.R. 22/1986;

VISTO l'art. 68 della L.R. 10/1999;

VISTO l'art. 28 della Legge n. 6972 del 17.07.1890;

VISTO l'art. 9 del Regolamento di Contabilità delle II.PP.A.B.

VISTO il vigente Ordinamento degli EE.LL. in Sicilia
all'unanimità dei voti

DELIBERA

1. Autorizzare il Presidente del Consiglio di Amministrazione Mons. Nino Caminiti alla sottoscrizione degli atti di compravendita (contratto definitivo ed eventuale contratto preliminare) dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n° 22., con la Città Metropolitana di Messina.
2. Dare atto che il corrispettivo per l'alienazione è fissato in € 800.000,00 (ottocentomila) e che la sottoscrizione di tutti gli atti finalizzati alla vendita avrà luogo in Messina presso lo studio notarile che verrà successivamente indicato dall'Ente acquirente.
3. Disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente in adempimento di quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 22 del 16.12.2008.
4. Disporre la notifica della presente delibera alla Città Metropolitana di Messina.
5. Dare atto che con il presente provvedimento non è previsto alcun impegno di spesa per il bilancio di esercizio dell'Ente.

L'Istruttore del provvedimento

270

Si esprime parere
FAVOREVOLE
 per la regolarità contabile
Il Responsabile del Servizio Finanziario
 Etc

Si esprime parere
FAVOREVOLE
 per la regolarità tecnica.
Il Responsabile del Servizio
 Etc

Attestazione relativa alla copertura finanziaria dell'impegno di spesa.

VISTO: Per presa d'atto, non essendo previsto con il presente provvedimento alcun impegno di spesa a carico del bilancio di esercizio dell'Ente.

Il Responsabile del Servizio Finanziario
 Etc

VISTO
Il Direttore Generale
 Etc

GLI INTERVENUTI

Mons.	Nino CAMINITI	Etc
Mons.	Salvatore TRIFIRO'	Etc
Dott.	Rocco DELLA CAVA	-----
P. A.	Ignazio LEMBO	Etc

IL DIRETTORE GENERALE

Dott.	Giuseppe TURRISI	Etc
-------	------------------	-----



Città Metropolitana di Messina

Ai sensi della L.R. n. 15/2015

3700

05/09/2023

Proposta di determinazione n. _____ del _____

RACCOLTA GENERALE PRESSO LA DIREZIONE SERVIZI INFORMATICI 05/09/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. _____ del _____

Direzione: **V DIREZIONE "Patrimonio e Protezione Civile"**
Servizio "Beni Immobili"

OGGETTO: acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".

AFFIDAMENTO DIRETTO DEL SERVIZIO PER LA COMPRAVENDITA AL NOTAIO DOTT. SILVERIO MAGNO. Impegno di spesa. - CIG ZBE3C385A7;

IL DIRIGENTE

PREMESSO

Che con atto di indirizzo del Sindaco Metropolitano prot. n. 2494/22 del 10/11/2022 è stato dato incarico al dirigente della ex IV Direzione Servizi Tecnici Generali, avvalendosi dei Servizi Tecnici della Direzione o di altre Direzioni, di espletare una stima dell'immobile;

Che sulla base della stima del valore dell'immobile prodotta dall'Ufficio preposto della IV Direzione e consegnata in data 05/12/2022 questo Ente con nota prot. 42784/2022 del 29/12/2022 a firma del Dirigente Reggente della IV Direzione e del Sindaco Metropolitano ha avanzato proposta di acquisto dell'immobile per un importo di € 800.000,00;

Che con deliberazione n. 93 del 30/12/2022 la Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'infanzia" ha autorizzato il presidente del C. d. A. Mons. Nino Caminiti la sottoscrizione degli atti finalizzati alla compravendita dell'immobile denominato "Ponti" con la Città Metropolitana di Messina;

Che con Determinazione n. 1850 del 30/12/2022 si è provveduto ad impegnare le somme relative all'acquisto dell'immobile denominato "Ponti" per un importo di €. 800.000,00 al Cap. 7477 del bilancio 2022;

Che occorre acquisire al patrimonio della Città Metropolitana dell'immobile sito nel comune di Messina, Via Mons. Bruno, 22, è censito al N.C.E.U. al foglio 219, Part. n. 162 sub. 2 Cat. A10 - Uffici - n. 16 vani catastali, mq. 405,00 (Piano terra), sub. 3 Cat. B1 classe 1, Convitto - mc. 1.350,00, mq. 387,00 (piano 1°) e terreno circostante l'edificio, destinato a cortile ha una estensione di mq. 709,26 da adibire per finalità sociali;

Che l'immobile verrà acquisito al prezzo stimato di € 800.000,00 (Euroottocentomila/00), al netto delle imposte di registrazione;

CONSIDERATO

Che occorre procedere all'affidamento di un incarico professionale per servizi notarili per la predisposizione dello schema di contratto e l'acquisizione dell'immobile "Ponti", in quanto trattasi di un atto complesso;

Che con mail introitata con prot. n.28103 del 10/08/2023 il notaio dott. Silverio Magno ha trasmesso un preventivo di spesa per la compravendita degli immobili de quo;

Che con mail del 28 agosto 2023 il notaio dott. Silverio Magno ha trasmesso i modelli richiesti per l'affidamento debitamente compilati e firmati;

VISTI:

- l'art. 1 – comma 449 - della Legge n. 296/2006 il quale dispone che: *"Nel rispetto del sistema delle convenzioni di cui agli [articoli 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488](#), e successive modificazioni, e 58 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, tutte le amministrazioni statali centrali e periferiche, ivi compresi gli istituti e le scuole di ogni ordine e grado, le istituzioni educative e le istituzioni universitarie, nonché gli enti nazionali di previdenza e assistenza sociale pubblici e le agenzie fiscali di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, sono tenute ad approvvigionarsi utilizzando le convenzioni-quadro. Le restanti amministrazioni pubbliche di cui all'[articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165](#), e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, possono ricorrere alle convenzioni di cui al presente comma e al comma 456 del presente articolo, ovvero ne utilizzano i parametri di prezzo-qualità come limiti massimi per la stipulazione dei contratti....omissis....."*
- l'art. 1 – comma 450 – della legge n. 296/2006, modificato da ultimo dall'art. 1, comma 130, della Legge n. 145/2018 - secondo il quale tutte le amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001 per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a € 5.000,00 ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario sono tenute a fare ricorso al mercato elettronico della Pubblica Amministrazione ovvero ad altri mercati elettronici istituiti ai sensi del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge n. 135/2012 – comma 1, come modificato dall'art. 1 – co. 154 della Legge. n. 228/2012 - la quale prevede che i contratti stipulati in violazione degli obblighi di approvvigionarsi attraverso gli strumenti di acquisto messi a disposizione da CONSIP S.p.A. sono *nulli, costituiscono illecito disciplinare e sono causa di responsabilità amministrativa*. Ai fini della determinazione del danno erariale si tiene anche conto della differenza tra il prezzo, ove indicato, dei detti strumenti di acquisto e quello indicato nel contratto...omissis...";

VERIFICATO

Che nell'ambito delle convenzioni attive stipulate da Consip S.p.A. non esiste la convenzione avente ad oggetto servizi o forniture o lavori comparabili con quelli oggetto della presente determinazione a contrarre e che, pertanto, occorre procedere con affidamento diretto fuori MEPA;

Che i motivi quali la tempistica, gli attuali carichi di lavoro attribuiti al personale dell'Ente in concomitanza, nonché la specificità della funzione richiesta, non consentono di individuare ed affidare l'incarico in oggetto tra i funzionari in servizio presso l'Ente;

Che per l'affidamento dell'incarico del servizio di cui all'oggetto, si è quindi ritenuto opportuno procedere tempestivamente, fermo restando il rispetto del principio di rotazione degli incarichi, mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. b), del D.Lgs. 36/23, rendendo possibile procedere con l'affidamento anche senza consultazione di più operatori economici, a professionista avente comprovate competenze e capacità tecnico-professionali e che abbia una significativa esperienza per svolgere il servizio di che trattasi;

CONSIDERATO che il valore stimato (iva esclusa) per l'acquisizione del servizio di incarico professionale notarile risulta inferiore alla soglia di € 140.000,00 oltre IVA, e che, pertanto, è possibile procedere ad affidamento diretto del medesimo servizio ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023;

VISTO l'art. 50 del D.Lgs. n. 36/2023 il quale dispone testualmente quanto segue:

1. "Salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità:
 - a) *affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;*

- b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;
- c) ...omissis...
- d) ...omissis....
- e) ...omissis...

- 2. Gli elenchi e le indagini di mercato sono gestiti con le modalità previste nell'allegato II.1. ...omissis... Le stazioni appaltanti pubblicano sul proprio sito istituzionale i nominativi degli operatori consultati nell'ambito delle procedure di cui al comma 1.
 - 1. ...omissis....
 - 2. ...omissis....
 - 3.omissis....
 - 4. Dopo la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario la stazione appaltante può procedere all'esecuzione anticipata del contratto; nel caso di mancata stipulazione l'aggiudicatario ha diritto al rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori ordinati dal direttore dei lavori e, nel caso di servizi e forniture, per le prestazioni eseguite su ordine del direttore dell'esecuzione.
 - 5. Per i contratti di cui alla presente Parte la stazione appaltante può sostituire il certificato di collaudo o il certificato di verifica di conformità con il certificato di regolare esecuzione, rilasciato per i lavori dal direttore dei lavori e per le forniture e i servizi dal RUP o dal direttore dell'esecuzione, se nominato. Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni oggetto del contratto.
 - 6. I bandi e gli avvisi di pre-informazione relativi ai contratti di cui alla presente Parte sono pubblicati a livello nazionale con le modalità di cui all'articolo 85, con esclusione della trasmissione del bando di gara all'Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea.
 - 7. Con le stesse modalità di cui al comma 8 è pubblicato l'avviso sui risultati delle procedure di affidamento di cui al presente articolo. ...omissis...

VISTO il seguente art. 52 del D. Lgs. n. 36/2023 relativo al "Controllo sul possesso dei requisiti":

- 1. Nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore a 40.000 euro, gli operatori economici attestano con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti. La stazione appaltante verifica le dichiarazioni, anche previo sorteggio di un campione individuato con modalità predeterminate ogni anno.
- 1. Quando in conseguenza della verifica non sia confermato il possesso dei requisiti generali o speciali dichiarati, la stazione appaltante procede alla risoluzione del contratto, all'escussione della eventuale garanzia definitiva, alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento.

VISTO l'art. 53 del D. Lgs. n. 36/2023 come di seguito rubricato: (Garanzie a corredo dell'offerta e garanzie definitive):

- 1. Nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, la stazione appaltante non richiede le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106 salvo che...omissis...
- 1. Quando è richiesta la garanzia provvisoria, il relativo ammontare non può superare l'uno per cento dell'importo previsto nell'avviso o nell'invito per il contratto oggetto di affidamento.
- 2. La garanzia provvisoria può essere costituita sotto forma di cauzione oppure di fideiussione con le modalità di cui all'articolo 106.
- 3. In casi debitamente motivati è facoltà della stazione appaltante non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione dei contratti di cui alla presente Parte oppure per i contratti di pari importo a valere su un accordo quadro. Quando richiesta, la garanzia definitiva è pari al 5 per cento dell'importo contrattuale.

VISTO l'Art. 55 (Termini dilatori) del D.Lgs. n. 36/2023 il quale dispone che:

- 1. La stipulazione del contratto avviene entro trenta giorni dall'aggiudicazione.
- 1. I termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea.

ACCERTATO che la trattativa diretta si configura come modalità di negoziazione semplificata per l'affidamento dei servizi professionali;

PRECISATO, altresì, che le verifiche sono state effettuate tenuto conto dell'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. n. 36/2023 (N.B. - Solo per per forniture di importo inferiore ad € 40.000,00 oltre IVA) ovvero tramite il FVOE (di cui all'art. 99 del D. Lgs. n. 36/2023);

EVIDENZIATO che, all'esito delle verifiche, non sono emerse in capo all'affidatario ragioni ostative alla stipula del contratto con questo Dipartimento;

RILEVATA l'insussistenza di un conflitto di interesse, anche potenziale, in conformità a quanto previsto dall'art. 16 del Nuovo Codice dei Contratti e dalle Linee Guide ANAC n. 15/ 2019;

DATO ATTO che il notaio *dott. Silverio Magno* è in possesso di documentata esperienza pregressa idonea all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

CONSIDERATO che può pertanto procedersi all'acquisto del servizio di incarico professionale notarile avvalendosi della procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 - comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023 nel rispetto dei principi generali sanciti dagli artt. 1-12 del medesimo D. Lgs;

TENUTO CONTO che, alla luce dell'istruttoria svolta, l'importo delle forniture di servizi di cui trattasi è ricompreso nel limite di cui al citato art. 50 – comma 1, lett. b) € 140.000,00 del succitato D. Lgs. n. 36/2023 e che, nel rispetto del principio di efficacia, lo stesso importo non è stato oggetto di artificiosi frazionamenti;

VISTO inoltre l'art. 17 (Fasi delle procedure di affidamento) del D. Lgs. n. 36/2023 il quale statuisce che:

1. *Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte.*
1. *In caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale.*
2. *...omissis....*

VISTO l'art. 192 – comma 1 – del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. il quale dispone che *“La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:*

- a) *il fine che con il contratto si intende perseguire;*
- a) *l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;*
- b) *le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;*

CONSIDERATO

Che il fine da perseguire con il contratto di cui trattasi è quello di predisporre l'atto di compravendita dell'Immobile “Ponti” da acquisire e destinare ad attività sociali;

Che l'oggetto del contratto consiste nei servizi notarili di stesura dell'atto di compravendita;

Che la forma del contratto: (ai sensi dell'art. 18 – comma 1 - del D. Lgs. n. 36/2023 *“Il contratto è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante, con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata. In caso di procedura negoziata oppure per gli affidamenti diretti, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014. I capitoli e il computo metrico estimativo, richiamati nel bando o nell'invito, fanno parte integrante del contratto.”*

- la modalità di scelta del contraente è quella dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023 - in considerazione dell'urgenza di provvedere all'affidamento dell'incarico professionale per servizi notarili;

RITENUTO – per le motivazioni e secondo i criteri e le modalità sopra esposti - di dover procedere all'affidamento dell'incarico professionale per servizi notarili;

VERIFICATO che l'acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia, comprensivo delle spese accessorie, è finanziato a valere sul capitolo di seguito indicato: 7477;

VISTO il seguente SMART CIG assegnato dall' ANAC n. ZBE3C385A7;

VISTO l'atto di indirizzo del Sindaco Metropolitan prot. n. 2494/22 del 10/11/2022 con cui è stato dato incarico al dirigente della ex IV Direzione Servizi Tecnici Generali, avvalendosi dei Servizi Tecnici della Direzione o di altre Direzioni, di espletare una stima dell'immobile;

VISTO il Decreto Sindacale n. 105 del 24/04/2023 con la quale il Sindaco Metropolitan ha affidato temporaneamente e ad interim, al Dott. Biagio Privitera la reggenza della V Direzione Patrimonio e Protezione Civile, ai sensi dell'art. 40 del regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi.

CONSIDERATO

Che con Decreto Sindacale n. 34 del 02/03/2023 è stata approvata la nuova macrostruttura ed il relativo funzionigramma fissandone l'entrata in vigore al 1 Aprile 2023 e che le competenze connesse al Servizio Patrimonio dell'Ente sono transitate dalla ex IV Direzione "Servizi Tecnici Generali" alla nuova V Direzione "Patrimonio e Protezione Civile";

CONSIDERATO che il Dirigente della V Direzione Patrimonio e Protezione Civile, nell'ambito dei compiti gestionali, provvederà ad adottare gli atti necessari e propedeutici all'acquisto dell'immobile sopra descritto;

VISTO l'allegato preventivo di spese e onorari trasmesso dal notaio dott. Silverio Magno introitato con prot. n. 28103/23 del 10/08/2023;

VISTA l'allegata documentazione sottoscritta dal notaio Silverio Magno di seguito indicata:

- **All. 1-Autocertificazione appalti D. L.36-2023;**
- **All. 2-Modello Protocollo legalità;**
- **All. 3-Modello Patto integrità;**
- **All. 4-Modello Pantouflage;**
- **All. 5-Modello Tracciabilità;**
- **All. 6-Modello DURC;**
- **All. 7- Preventivo.**

CONSIDERATO che l'Ente è tenuto al controllo ed alle verifiche dell'autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000, circa il possesso dei requisiti di partecipazione e la non sussistenza di alcuna delle cause di esclusione di cui al Codice, nonché le altre cause di esclusione previste dalla legislazione vigente, previsti per l'affidamento di contratti;

RITENUTO

Che per il servizio di cui all'oggetto l'importo contrattuale netto è pari ad Euro 3.400,00 oltre IVA 22% e ritenuta d'acconto al 20%;

Che oltre alla stipula del contratto per l'immobile in argomento oggetto dell'affidamento, sono previste le spese per:

- servizi di trascrizione comprensivi di Imposta di Registro, ipotecarie e catastali pari a Euro 72.100,00,
- tassa Archivio Notarile pari a Euro 87,90;
- Visure e certificati ipocatastali pari a Euro 40,00;

per un importo totale di € 72.297,90, necessari e propedeutici per le successive attività di acquisizione al patrimonio dell'Ente;

PRESO ATTO

Che la spesa complessiva, pari ad Euro 76,375,90, trova copertura finanziaria all'interno del cap. 7477 regolarmente iscritto nel Bilancio dell'Ente;

DATO ATTO, ai sensi del citato art. 17 e dell'art. 192 del TUEL, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di che trattasi le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:

Oggetto dell'incarico: acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".

Forma del contratto: con le modalità previste all'art. 18, comma 1, del D. lgs. n. 36/2023;

Modalità di scelta del contraente: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023;

PRECISATO

Che l'affidamento in parola è finalizzato all'acquisizione di prestazioni finanziate con risorse interne all'Ente, ragion per la quale si è provveduto all'acquisizione di Smart CIG , indicato in oggetto, mediante il portale "Simog" gestito da Anac;

PER QUANTO IN PREMESSA

RICHIAMATI:

- la Delibera della Conferenza Metropolitana n. 2 del 27/06/2023 di approvazione del Bilancio di previsione 2023-2025 con i relativi allegati;
- Visto il DS n. 154 DEL 17/07/2023 di approvazione del PEG 2023-2024-2025;
- Il decreto legislativo n.118/2011, attuativo della legge delega in materia di federalismo fiscale n. 42/2009;
- il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria "allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011";
- l'art 183 del D.lgs. 267/2000 "Impegno di Spesa"

TENUTO CONTO che il principio della competenza finanziaria potenziata prevede che tutte le obbligazioni giuridicamente perfezionate, attive e passive devono essere registrate nelle scritture contabili quando l'obbligazione è perfezionata (impegno), con imputazione all'esercizio in cui essa viene a scadenza;

VISTO il DLgs 36/2023;

VISTE le Linee guida A.N.A.C. (Autorità Nazionale Anticorruzione);

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 165/2001 che gli artt. 4 e 17 attribuisce ai Dirigenti la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa;

VISTE le LL.RR. 48/91 e 30/2000 che disciplinano l'O.R.E.L. in Sicilia;

VISTA la L.R. n. 15/2015 e ss.mm.ii.;

VISTI i vigenti Regolamenti degli Uffici e dei Servizi, di Contabilità e sui controlli interni;

VISTI i vigenti Regolamenti degli Uffici e dei Servizi e per la "Disciplina del procedimento amministrativo";

VERIFICATA l'insussistenza di conflitti di interesse prevista dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento ed alla normativa anticorruzione;

DETERMINA

DI DICHIARARE la premessa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI PRENDERE ATTO della necessità ed urgenza di affidare il servizio il servizio di compravendita ad un professionista esterno, fornito delle specifiche competenze di carattere tecnico, economico-finanziario, amministrativo, per lo svolgimento di attività relativa alla stipula di contratto per "acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia";

DI APPROVARE la procedura espletata in data 28/08/2023, con i documenti allegati, per l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. b), del D.Lgs. 36/23, del servizio di cui sopra, anche senza consultazione di più operatori economici, a professionista avente comprovate competenze e capacità tecnico-professionali e che abbia una significativa esperienza per svolgere il servizio di che trattasi;

DI AFFIDARE al professionista Notaio Dott. Silverio Magno, con sede in Via Ghibellina ang. Luciano Manara n. 143, Messina – P.I. 02052490832, l'esecuzione del servizio relativo alla "Compravendita immobile denominato Ponti casa di ospitalità Collereale e asili d' Infanzia" nel Comune di Messina, di cui all'oggetto, per l'importo contrattuale netto pari ad Euro 3.400,00 oltre IVA 22% e ritenuta d'acconto al 20%, in quanto l'offerta risulta adeguata rispetto alle finalità perseguite dalla stazione appaltante e l'operatore economico risulta in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni richieste;

DI STABILIRE

Che il corrispettivo per l'esecuzione del servizio di cui sopra è complessivamente pari ad € 3.400,00 oltre IVA 22% e ritenuta d'acconto al 20%, quale compenso per la prestazione di cui in argomento;

Che i servizi di successiva trascrizione comprensivi di Imposta di Registro, ipotecarie e catastali, tassa Archivio Notarile, Visure e certificati ipocatastali ammontano a € 72.297,90 compensati a titolo di rimborso spese;

DI IMPEGNARE, ai sensi dell'articolo 183 del d.Lgs. n 267/2000, la somma complessiva di Euro 76.375,90 di seguito indicata:

Missione		Programma		Titolo	2	Macroagg	
Cap.	7477	Descrizione	<i>Utilizzo dei proventi derivanti da alienazione del patrimonio immobiliare (ris.246/E)</i>				
SIOPE		SMART CIG	<i>ZBE3C385A7</i>				
Creditore	Dott. Silverio Magno						
Causale	Affidamento Servizi di compravendita e spese relative						
Modalità Finanz.	Risorse interne						
Imp./Prenot.		Importo	Euro 76.375,90				

DI IMPUTARE la spesa complessiva di Euro 76.375,90 in relazione alla esigibilità della obbligazione, come segue:

Esercizio	PdC finanziario	Cap/art.	Num.	Comp. economica
2023		7477		2023

DI ACCERTARE, ai sensi dell'articolo 183 comma 8 del D. Lgs. 267/2000 che il seguente programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica:

Data scadenza pagamento	Importo
2023	Euro 76.375,90

DI DARE ATTO

Che il presente provvedimento rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 del d.lgs 267/2000;

Che è stata accertata l'insussistenza di conflitto di interesse in attuazione dell'art. 6 bis della legge 241/90 e dell'art. 6 commi 2 e 7 del D.P.R. 62/2013 in capo al Responsabile del procedimento, avendo preso visione del "Codice di comportamento dell'Ente";

Che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

DI TRASMETTERE il presente provvedimento alla II Direzione Servizi Finanziari per il controllo contabile e l'attestazione della copertura finanziaria della spesa;

DI INSERIRE il presente provvedimento nella raccolta generale dell'Ente e procedere alla relativa pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.

Allegati:

- **All. 1-Autocertificazione appalti D. L.36-2023;**
- **All. 2-Modello Protocollo legalità;**
- **All. 3-Modello Patto integrità;**
- **All. 4-Modello Pantouflage;**
- **All. 5-Modello Tracciabilità;**
- **All. 6-Modello DURC;**
- **All. 7- Preventivo.**

RENDERE NOTO, ai sensi della L. 241/90, così come recepita dall'OREL:

Che Il Responsabile del procedimento è il Dirigente Reggente dott. Biagio PRIVITERA, tel. 0907761339, email: b.privitera@cittametropolitana.me.it, PEC protocollo@pec.prov.me.it.

Che la responsabile dell'istruttoria è l' arch. Domenica Giacobbe, del Servizio Beni Immobili, tel. 0907761725, email: m.giacobbei@cittametropolitana.me.it;

Per eventuali informazioni è possibile rivolgersi ai suddetti Servizi dal lunedì a venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30 e nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15,00 alle ore 16,30.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso entro 60 gg. - a partire dal giorno successivo al termine della pubblicazione all'Albo Pretorio – presso il TAR o entro 120 gg. presso il Presidente della Regione Sicilia.

IL DIRIGENTE REGGENTE

(Dott. Biagio Privitera)

firmato digitalmente

N. del Repertorio N. della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno del mese di settembre in Messina nel mio studio in via Ghibellina n.143 ang.via L.Manara.

Avanti a me dott.**SILVERIO MAGNO**, notaio in Messina, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI I SIGNORI

- Mons. CAMINITI NINO nato a il , il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Commissario Straordinario dell'"**IPAB Casa di Ospitalità Collereale e Asili d'Infanzia**", con sede in Messina, Via Catania is.41, I.P.A.B. fondata nel 1825 D.A.Reg.Sic. n.665 del 12/11/1987, codice fiscale 80003550839, domiciliato per la carica presso la detta sede sociale, autorizzato al presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Ente in data 30 dicembre 2022 n.93. (di seguito denominata, anche, "Ipab" o "Parte Venditrice"),

- , nato a il e residente in , via n. , il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale della "**Città Metropolitana di Messina**", con sede in Messina Palazzo dei Leoni - Corso Cavour, 87 codice fiscale 80002760835, PEC: protocollo@pec.prov.me.it, e come tale Rappresentante autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto Comunale ed in esecuzione della Delega conferitagli dal Presidente dell'Ente in data prot. , il quale dichiara di non essere decaduto né di essere stato ad oggi revocato dal suddetto incarico e di agire in esecuzione di

(specificare il provvedimento autorizzativo); (in appresso denominata "parte acquirente"),

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali

PREMETTONO

- che l'Ipab è proprietaria di una unità immobiliare in Messina, via Mons.Bruno n.22, appresso meglio descritta, attualmente concessa in locazione al CIRS Onlus (Comitato Italiano Reinserimento Sociale) Casa Famiglia in virtù del contratto di locazione del 28/6/2021 stipulato contestualmente ad accordo di mediazione, intervenuto in esito alla procedura di mediazione n.13/2021 RAM avviata presso l'Organismo di Mediazione Forense istituito presso l'Ordine degli Avvocati di Messina;

- che con Deliberazione Commissariale n° 01 del 19/04/2016 - dell'ex IPAB Società Asili d'Infanzia, oggi incorporata alla

Casa di Ospitalità Collereale e Asili d'Infanzia - avente per oggetto: "Modifica deliberazione commissariale n°11 del 06/10/2015 Alienazione dell'immobile di proprietà dell'Ente denominato ex asilo Ponti ubicato in Messina - Richiesta autorizzazione all'Assessorato Famiglia, Politiche Sociali e Lavoro", regolarmente approvato dall'Assessorato Regionale Famiglia, Politiche Sociali e Lavoro R.S. n.1398 del 13/6/2016 si era dato avvio alle procedure di asta pubblica per la vendita dell'immobile indicato per l'importo di euro 1.435.819,12;

- che a seguito della pubblicazione del relativo Avviso di Asta Pubblica erano state esperite tre aste, rispettivamente in data 01/9/2016, 15/9/2016 e 29/9/2016 andate deserte;

- che a seguito di approvazione di nuovo Avviso pubblico (approvato con delibera commissariale n. 3/2018) per la manifestazione di interesse finalizzata ad instaurare una trattativa privata per l'acquisto del suddetto cespite, è risultato aggiudicatario definitivo (giusta delibera commissariale n. 6/2018) l'Ente C.l.R.S. Comitato Italiano Reinserimento Sociale Sezione Locale di Messina Onlus, con sede in Messina, Via Mons. F. Bruno, cod. fisc. 97 032 710, Partita IVA 02 046 590 838 838;

- che l'importo della compravendita a trattativa privata era stato fissato in quello minimo di € 717.909,56 pari al 50% dell'importo a base d'asta, in analogia a quanto previsto dall'art.13 comma 1 lett bb). N°2 D.L. 27/6/2015 n°83 convertito con modificazioni della legge 6/8/2015 n°132.

- che fra le parti è stato stipulato un contratto preliminare di vendita per € 718.000,00 - giusto atto del 25.07.2018 ai rogiti del Notato Adele Penna, rep. n. 36912, racc. n. 3646, registrato a Messina il 26.07.2018 al n. 6341 della Serie 1T e trascritto il 27.07.2018 al n. 18103 del Registro Generale e n. 13756 del Registro Particolare;

- che il precitato contratto preliminare si è risolto ex art. 1454, comma 3, cod. civ., per mancato pagamento del prezzo nel termine da parte dell'Ente promissario acquirente e che risulta scaduto in data 27.07.2021 il termine triennale di cui all'art. 2645-bis, comma 3 cod. civ.;

- che con delibera del C.d.A. dell'Ipab n. 31 dell'11.05.2022 è stato approvato un nuovo avviso pubblico per manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati all'acquisto, mediante trattativa privata, del predetto immobile;

- che a seguito di tale atto deliberativo sono state espletate due ulteriori procedure di evidenza pubblica finalizzate all'alienazione a trattativa privata del cespite, entrambe andate deserte;

- che, a seguito di informali comunicazioni intercorse, l'Ipab, con nota prot. n. 2546 del 25.07.2022, ha chiesto alla

Città Metropolitana di Messina se quell'Ente fosse interessato all'acquisto, proponendo l'importo di € 1.163.013,49;

- che con nota prot. n. 3039 Gab del 29.12.2022, acquisita al prot. dell'Ipab al n. 4694 in pari data, la Città Metropolitana di Messina ha comunicato la proposta di acquisto del cespite per la minor somma di € 800.000,00 (ottocentomila), giusta perizia di stima aggiornata effettuata dal Servizio Patrimonio dell'Ente proponente;

- che il Consiglio di Amministrazione dell'Ipab ha ritenuto che potesse accettarsi tale offerta e procedere alla vendita a trattativa privata, anche in considerazione delle numerose aste pubbliche andate deserte e che tale vendita alla Città Metropolitana di Messina consentirebbe di mantenere l'attuale utilizzazione per finalità sociali pubbliche, atte a dare risposte risolutive e concrete alle istanze e ai bisogni delle persone più fragili e dei soggetti svantaggiati in generale;

- che l'importo offerto, ancorchè inferiore a quello proposto dall'Ipab, è comunque superiore, sia a quello minimo sopra indicato di € 717.909,56 (fissato con delibera commissariale n. 3/2018), sia a quello di € 718.000,00 oggetto dello scaduto preliminare di vendita stipulato con il C.I.R.S.;

Tutto ciò premesso, che costituisce presupposto essenziale e parte integrante di quanto segue

LE PARTI CONVENGONO

quanto segue:

ART. 1 - La Casa di Ospitalità Collereale e Asili d'Infanzia, come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge, vende alla Città Metropolitana di Messina che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile di cui in premessa, e precisamente:

Edificio a due elevazioni fuori terra denominato "PONTI" ubicato in Messina (Me) Via Monsignor Francesco Bruno n.22, ricadente in zona A2 "Centro Storico, insistente sul comparto V dell'is.362".

Detto edificio consiste in un'unità immobiliare al piano terra, composta da ingresso, sette vani ed accessori, della superficie di mq.440 (quattrocentoquaranta) e da un'unità al piano primo, composta da dieci vani con bagno, un locale soggiorno, cucina ed un ripostiglio, della superficie di mq.400 (quattrocento), con circostante terreno della superficie di mq.697 (seicentonovantasette) su cui insiste un locale già adibito a lavanderia, di mq.75 (settantacinque) (censito come bene comune sub.5).

Il tutto nell'insieme confinante con scalinata Monsignor F.Bruno, con asilo Castiglioni di proprietà IPAB e con Via XXIV Maggio, su cui prospetta.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **219** particella **162** sub. **2** Via Monsignor Francesco Bruno n.22 piano **T** cat. **A/10** classe **2** vani **16** superficie catastale metri **quadri**

405 totale escluse aree scoperte metri quadri 405 rendita Euro **5.123,25**;

particella 162 sub. **3** Via Monsignor Francesco Bruno n.22 piano **1** cat. **B/1** classe **1** consistenza **metri quadri 1350** superficie catastale metri quadri 387 rendita Euro **2.231,09**.

con particella 162 sub 6 Bene comune non censibile via Monsignore Francesco Bruno n.22 Piano T-1

Le parti, a migliore identificazione dei fabbricati in oggetto, fanno pieno riferimento alle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allegano sotto **"A"** e **"B"** per farne parte integrante.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, la parte alienante, intestataria catastale degli immobili (con la denominazione **"IPAB CASA DI OSPITALITA' COLLEREALE DI MESSINA"**) e titolare degli stessi anche in base alle risultanze dei registri immobiliari, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

ART. 2 - La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù inerenti, attive e passive, apparenti o non apparenti, il tutto come pervenuto alla parte venditrice a seguito della fusione con incorporazione della IPAB SOCIETA' ASILI D'INFANZA, con sede in Messina, Via San Paolo n. 2, Ente Morale eretto con Decreto Reale il 26 novembre 1911, I.P.A.B. con Decreto Regione Siciliana n.675 del 24 novembre 1987, codice fiscale 80012110831, giusta decreto del Presidente della Regione Sicilia D.P. n.717/serv.4/S.G. del 3 dicembre 2018, trascritto il 28/6/2019 ai n.ri 17209/12803.

La IPAB SOCIETA' ASILI D'INFANZA era proprietaria dell'immobile per atto in Notar Filippo Chiofalo del 27 giugno 1935, registrato a Messina il 10 febbraio 1936 al n.3054 e trascritto il 17 febbraio 1936 ai nn.2311/1399, da potere della O.P. Lombarda di Messina.

ART. 3 - Il **prezzo** della presente vendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi **euro 800.000 (ottocentomila)**

Tale somma, su espressa richiesta della parte acquirente ai sensi dell'art. 1 comma 63 lett. c) L. 27 dicembre 2013 n. 147, modificata con L. 4 agosto 2017 n. 124, è stata dalla stessa depositata nell'apposito conto corrente dedicato previsto dalla detta normativa per essere svincolato a favore della parte venditrice

a) una volta che saranno eseguite la registrazione e la

trascrizione del presente atto ai sensi della normativa vigente e verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli risultanti dal presente atto.

b) una volta che sia avvenuto il rilascio del consenso, anche in forma amministrativa, alla cancellazione delle ipoteche citate nell'articolo seguente; a tal fine le somme necessarie che verranno quantificate dall'Ente competente, dovranno essere a cura di me notaio pagati allo stesso, con parte della somma come sopra depositata, mediante bonifico intestato all'Ente stesso.

Convengono inoltre le parti che l'importo residuo dovrà essere svincolato a favore della parte venditrice solo dopo che verrà fornita la prova, risultante da apposita visura, dell'avvenuta estinzione dei debiti garantiti dalle ipoteche citate o comunque il consenso alla cancellazione delle stesse.

Pertanto io notaio ritiro la suddetta somma versata sul detto conto corrente a ciò dedicato, previa annotazione nell'apposito Registro Somme e Valori.

ART. 4 - La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, nella sua disponibilità, franco e libero da pesi, oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli, ad eccezione:

- ipoteca legale iscritta il 4 dicembre 2015 ai nn.3460/30199 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A, per un montante di Euro 284.115,32 (duecentoottantaquattromilacentocinquindici virgola trentadue) a garanzia di un debito di Euro 142.057,66 (centoquarantaduemilacinquantasette virgola sessantasei), annotata in data 6/7/2018 ai n.ri 16078/1772 di restrizione escludendo il sub 2 ma ancora gravante, tra l'altro, sul sub 3;

Per procedere alla cancellazione della detta ipoteca l'Agenzia delle Entrate ha comunicato conteggio estintivo in data _____ richiedendo il versamento della somma di euro _____ sull'Iban IT 17 A 01030 16500 000002012516 intestato ad Agenzia delle Entrate Riscossione con indicazione del Fascicolo 2015-1316 e del codice fiscale del contribuente-; Le parti, pertanto, mi richiedono a procedere al versamento di tale importo mediante bonifico a valere sul conto corrente dedicato a me intestato come sopra;

- ipoteca nascente da decreto ingiuntivo iscritta in data 18/12/2018 ai n.ri 30523/4257, di cui è stata consentita la cancellazione con atto ricevuto

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile é in atto locato al CIRS di Messina con contratti del 25 ottobre 1995, registrato a Messina il 9 novembre 1995 al n.4540, e del 31 dicembre 1997, registrati a Messina il 20 gennaio 1998 ai nn.645 e 646.

Ai fini di un eventuale esercizio di diritto di prelazione per

l'acquisto da parte del detto Ente, la parte venditrice dichiara

ART.5 - La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale con esonero da responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina.

ART. 6 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 legge n.47/1985, la parte venditrice, consapevole della responsabilità penale in caso di false dichiarazioni, ai sensi del D.P.R.445/2000, artt.3 e 76, dichiara:

- che la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che per lo stesso è stata rilasciata dichiarazione di conformità ed agibilità in data 15 aprile 2014 n. istanza 8810 prot. entrata 118252/ 147766/ 170936/ 170989/ 55878.

- che per il frazionamento dell'unità al piano primo (casa di accoglienza) ed il cambio di destinazione d'uso, senza opere, dal precedente uso asili e convitti a corsi di formazione professionale del piano terra è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 (ex art.13 L.47/85) n.15/2015 in data 19 febbraio 2015;

- che per la demolizione di un edificio di pertinenza è stata presentata Scia prot. n.38886 del 4/2/2019, con integrazione prot.59805 del 19/2/2019, la cui completezza è stata dichiarata con Prot.n.93658 del 20/3/2019;

- che successivamente è stata presentata SCA per l'agibilità in data 23/7/2019 Prot.229046, integrata in data 1/8/2019 Prot.237243, regolarmente archiviata come da attestazione Prot. n.243271 del 8/8/2019.

Ai sensi del D.Lgs. n. 192 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni, la parte acquirente dichiara: a) di essere stata edotta in merito alla vigente normativa in materia di certificazione energetica; b) di aver ricevuto dalla parte venditrice gli attestati di prestazione energetica relativi agli immobili in oggetto, redatti in data 11 giugno 2021 dall'ing.Natale Jeni iscritto all'albo dei certificatori presso la Regione Sicilia con il n. 754 dal quale risulta che gli immobili in oggetto sono in classe energetica "E" e che si allegano al presente sotto le lettere "C" e "D".

ART. 7 - MODALITA' DI PAGAMENTO - Le parti contraenti, ai sensi dell'art.35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con legge 4/8/2006 n.248, dichiarano, consapevoli della responsabilità penale per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, art.3 e 76, che:

a) il corrispettivo della compravendita è stato pagato

b) non si sono avvalsi per la stipula del presente contratto dell'opera di agenzia **immobiliare**.

ART. 8 - Le spese del presente atto, relative e

conseguenziali, sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente dichiara di essere ente territoriale rientrante nella Tabella di cui all'art.17 ter del DPR 633/725 e di avere effettuato l'acquisto nell'ambito della sua attività Istituzionale.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.
Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto ai comparenti, che lo approvano.
Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano su sette pagine e quanto fin qui di questa ottava di due fogli e sottoscritto alle ore

OGGETTO: Autorizzazione acquisto dell'immobile denominato "Ponti", sito in Messina Via Mons. Bruno, n. 22 proprietà Casa di Ospitalità "Collereale e Asili d'Infanzia".
Approvazione schema di contratto compravendita.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco Metropolitan

Il Segretario Generale

.....
F.to Dott. Federico BASILE

.....
F.to Rossana Carrubba

Il presente decreto, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 3-12-1991 n. 44 e successive modifiche, è divenuto esecutivo:

Decorsi dieci giorni dalla pubblicazione in data _____

Immediatamente Esecutiva

Messina, 26/10/2023

Il Segretario Generale
F.to Rossana Carrubba
