



COMUNE DI NICOLOSI

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

PROCEDURA DI GARA, MEDIANTE ASTA PUBBLICA, PER LA VENDITA DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN VIA GRASSI N. 6 A CATANIA.

BANDO DI GARA - ASTA PUBBLICA

In esecuzione al “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2023/2025” approvato con delibera di C.C. n. 86 del 06/11/2023

- **ENTE VENDITORE**

Comune di Nicolosi - Via Vittorio Emanuele n. 1 - tel. 095 7917011.

Responsabile unico del procedimento: Dott.ssa Linda Piazza, Responsabile di Posizione Organizzativa Area 1 – Affari Generali, Ufficio Patrimonio.

tel. 095 7917021 - email: segretario@comune.nicolosi.ct.it

- **OGGETTO DEL PROCEDIMENTO**

Vendita di n. 2 unità immobiliari, di proprietà del Comune di Nicolosi, siti in Via Grassi n. 6 a Catania, censiti al N.C.E.U. al fgl. 69 part. 3030 sub 6 e sub. 7, categoria A/3, costituiti da n. 1 appartamento ubicato al piano secondo e ammezzato (sub 6) e n. 1 appartamento ubicato al piano secondo (sub 7).

L'importo a base d'asta è pari al valore calcolato per gli immobili, come da perizia di stimaredatta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Ufficio del Territorio, ribassato del 10%. Tale importo costituisce il prezzo base dell'offerta a rialzo.

IMMOBILE	COMUNE	FGL.	PART.	SUB.	IMPORTO A BASE D'ASTA
Appartamento ubicato al piano secondo e ammezzato	Catania	69	3030	6	31.500,00 €
Appartamento ubicato al piano secondo	Catania	69	3030	7	23.400,00 €

- **PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

Esperimento di asta pubblica, ai sensi dell'art. 37, comma 1, dell'art. 73, comma 1, lett. c) e dell'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

La scelta del contraente avverrà mediante l'individuazione dalla **migliore offerta al rialzo** pervenuta che dovrà contenere un aumento del prezzo posto a base d'asta. Non sono ammesse offerte alla pari o in diminuzione.

Il concorrente potrà presentare offerta sia per l'acquisto di uno solo degli immobili posti in gara o per entrambi gli immobili posti in gara.

La gara sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta purché valida e superiore al prezzo a base d'asta.

In caso di offerte pari tra due o più concorrenti il Presidente del seggio di gara inviterà i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a fare pervenire, entro il termine stabilito nella stessa seduta di gara, un'offerta migliorativa. Nel caso di ulteriore parità si procederà allo stesso modo fino all'individuazione del prezzo migliore.

- CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E DATI TECNICI

- Ubicazione: immobili siti nel Comune di Catania (CT), Via Grassi, 6.

- Dati catastali: gli immobili sono censiti al N.C.E.U. al foglio 69 del Comune di Catania, particella 3030 sub 6 e sub 7.

- Le unità immobiliari posti all'asta sono due appartamenti di tipo economico che ricadono all'interno del medesimo corpo di fabbrica, edificato tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, ubicato ad angolo tra la via Grassi e la via Plebiscito a Catania. La palazzina ospita in tutto due locali bottega al piano terra con accesso da Via Plebiscito, due piccoli locali con destinazione abitativa al piano terra su Via Grassi e cinque modeste abitazioni ai piani 1°, 2° ed ammezzato aventi accesso dal civico n. 6 di Via Grassi. L'edificio è sprovvisto di ascensore ed i collegamenti verticali sono assicurati da una scala interna. Le strutture portanti verticali sono in muratura, pietra lavica e mattoncini pieni, i solai sono realizzati con profilati di ferro e laterizi. Il tetto è realizzato con capriate in legno e tegole tipo coppo siciliano. Entrambi gli appartamenti risultano disabitati da molto tempo e presentano una stato manutentivo scadente. Le caratteristiche dimensionali degli immobili sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate al presente bando.

- Ai fini del bando di alienazione degli immobili di che trattasi, il Comune di Nicolosi mette a disposizione dei partecipanti i seguenti documenti:

- 1) Titolo di proprietà;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Visura catastale aggiornata;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Documentazione fotografica.

- SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Soggetti ammessi a partecipare: Persone fisiche, imprenditori individuali, società commerciali, società cooperative, enti o associazioni che non si trovino nelle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss. del D. lgs.n.36/2023 ed in tutti gli altri casi di esclusione dalla facoltà di contrarre con la P.A.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Sono ammesse offerte per conto di terzi a mezzo procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico ed inserita in originale o copia conforme all'originale nella busta "A – Documentazione" di cui al successivo punto 7.

Non sono validi i mandati di procura generale.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di uno o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. Le dichiarazioni di cui al successivo punto 7 dovranno essere rese, a pena d'esclusione, da ciascun concorrente.

I soggetti che intendono partecipare dovranno tutti essere in possesso dei requisiti indicati al successivo punto 7.

Il concorrente potrà presentare offerta sia per l'acquisto di uno solo degli immobili posti in gara o per entrambi gli immobili posti in gara.

• **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per prendere parte alla gara i soggetti interessati dovranno fare pervenire il plico contenente la documentazione (Busta A) e l'offerta economica (Busta B), **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 02/05/2024** esclusivamente a mezzo di recapito a mano o raccomandata del servizio postale anche non statale al seguente indirizzo: Comune di Nicolosi – Ufficio Protocollo Piazza Vittorio Emanuele n. 1 Nicolosi (CT), nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì ore 9,00 - 13,00.

Il plico deve recare la dicitura: << PROCEDURA DI GARA, MEDIANTE ASTA PUBBLICA, PER LA VENDITA DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN VIA GRASSI N. 6 A CATANIA. - NON APRIRE>> nonché l'indicazione del soggetto mittente comprensivo di indirizzo, recapito telefonico e indirizzo pec.

La consegna del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Gli effetti della ritardata ricezione o del mancato recapito non sono in nessun caso addebitabili al Comune di Nicolosi.

Le buste pervenute saranno aperte in seduta pubblica il **giorno 07/05/2024 alle ore 10:00** presso la sede del Municipio del Comune di Nicolosi in Piazza Vittorio Emanuele n. 1 a Nicolosi. Eventuale ulteriore seduta, ove necessaria, sarà tenuta presso la medesima sede e verrà dichiarata in pubblica seduta e nel verbale di rinvio che sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito istituzionale del Comune di Nicolosi <http://www.comune.nicolosi.ct.it>, alla sezione News/Avvisi.

• **CONTENUTO DEL PLICO E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della gara e la dicitura rispettivamente < A- Documentazione> <B-Offerta Economica>

La busta A - Documentazione dovrà contenere, a pena d'esclusione i seguenti documenti:

1. **Istanza di partecipazione all'asta e connessa dichiarazione sostitutiva (ALLEGATO 1)**, redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 445, compilata - a pena di esclusione – secondo il modello allegato al presente bando e con il seguente contenuto:

a. indicazione del soggetto che dovrà acquistare l'immobile, nonché dei dati e della qualifica di chi sottoscrive l'offerta e dichiarazione in particolare:

1. per le persone fisiche: di nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale del sottoscrittore nonché, ove l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (separazione o comunione, con indicazione in quest'ultimo caso, dei dati anagrafici del coniuge);

2. per le imprese individuali, le società, i consorzi o altri enti iscritti nel Registro delle Imprese: di denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, Numero e luogo di iscrizione al Registro delle Imprese, dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e dei soci accomandatari per le società in accomandita semplice, generalità del sottoscrittore rappresentante legale e degli altri eventuali legali rappresentanti;

3. per le società semplici, associazioni, soggetti non iscritti nel Registro delle imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, dati fiscali, generalità del sottoscrittore rappresentante e degli altri eventuali legali rappresentanti allegando anche copia dello Statuto o dell'atto Costitutivo;

4. in caso di offerta in nome e per conto di terzi: indicazione dei dati relativi al sottoscrittore, dei dati relativi al soggetto sul quale ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione, nonché gli estremi dell'atto notarile di conferimento della procura speciale, da allegare a pena d'esclusione in originale o copia conforme all'originale, per partecipare alla gara;

b. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- c. di non essere incorso in una delle cause di esclusione di cui all' art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023, né in altra situazione equivalente di interdizione alla contrattazione e partecipazione alle gare con la Pubblica Amministrazione;
- d. che non sussiste nei propri confronti alcuna causa di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6/9/2011 n. 159 né tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto; tale insussistenza è un requisito che deve essere posseduto da ciascuno dei soggetti rappresentanti legali o direttori tecnici;
- e. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per i reati in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per ogni altro reato contro la Pubblica Amministrazione;
- f. di non avere commesso violazioni gravi definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte tasse secondo la legislazione italiana o quello dello stato di appartenenza;
- g. di non trovarsi in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amm.va;
- h. di non avere commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di rapporti contrattuali con il Comune di Nicolosi e di non avere in corso procedimenti giudiziari di qualsiasi natura contro questa Amministrazione;
- i. di non avere reso false dichiarazioni o falsa documentazione in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- j. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001 e s.m.i, o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione,
- k. di aver preso attenta e integrale visione del disciplinare di gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute e/o in esso richiamate.

I soggetti partecipanti dovranno inoltre dichiarare:

- aa) di avere visitato i luoghi e preso visione di tutti i locali di cui si compone l'immobile, di tutte le parti condominiali, nonché degli spazi esterni a cielo libero;
- bb) di essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione e di manutenzione dell'immobile; cc) di aver preso visione di tutta la documentazione tecnica dell'immobile in possesso del Comune di Nicolosi.

2. Cauzione secondo quanto stabilito al punto 8.

La busta B – Offerta Economica (ALLEGATO 2) dovrà contenere l'offerta economica, redatta - a pena di esclusione - secondo il modello allegato al presente bando, sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive la domanda di partecipazione.

L'offerta dovrà essere irrevocabile e incondizionata e dovrà contenere l'indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, del prezzo offerto dall'interessato per l'acquisto dell'immobile di cui all'oggetto.

In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione venditrice.

Non saranno ammesse offerte alla pari o inferiori al prezzo a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente o offerte pervenute in forme diverse da quelle prescritte dal presente bando di gara.

**I CONCORRENTI CHE INTENDONO PARTECIPARE ALL'ASTA PUBBLICA
DOVRANNO PRESENTARE ISTANZA E OFFERTA SECONDO I MODELLI "ALLEGATI 1" E
"ALLEGATO 2"**

ACCLUSI AL PRESENTE BANDO.

• CAUZIONE

I partecipanti alla gara dovranno provvedere alla costituzione di una cauzione pari al 10% del valore stimato del bene, a garanzia della sottoscrizione del contratto di compravendita.

La cauzione, come sopra determinata, sarà trattenuta dall'Ente come anticipazione sul prezzo di vendita del bene, a garanzia della stipula dell'atto di compravendita e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

La cauzione può essere prestata, a scelta dell'offerente, con **deposito cauzionale o con fidejussione assicurativa o bancaria**, destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario.

La garanzia deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La fidejussione può essere assicurativa o bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal ministero dell'economia e delle finanze.

La fideiussione assicurativa o bancaria dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Nicolosi entro quindici giorni dalla richiesta, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 codice civile e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, ed in particolare a quella di cui al comma 2.

Il deposito cauzionale infruttifero può essere costituito con assegno circolare non trasferibile o mediante bonifico bancario da effettuarsi presso la tesoreria del Comune di Nicolosi (Codice IBAN IT 73 E 05036 84090 T20520520001) con la seguente causale: *“Deposito cauzionale infruttifero per l'asta pubblica per la vendita di n. 2 unità immobiliari di proprietà comunale siti in via Grassi n. 6 a Catania”*.

L'originale dell'assegno circolare non trasferibile o della quietanza del bonifico effettuato o la copia della fidejussione dovranno essere inserite nella “Busta A- Documentazione”.

Ai non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito entro 30 giorni dall'approvazione della proposta di aggiudicazione.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà acquisito dal Comune di Nicolosi a titolo di acconto sul prezzo di acquisto.

La polizza fideiussoria dei non aggiudicatari cessa automaticamente i suoi effetti trascorsi 30 gg. dall'aggiudicazione della gara, mentre quella dell'aggiudicatario si intende svincolata alla stipula del contratto di compravendita.

• MODALITA DI SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

La gara sarà esperita in seduta pubblica presso la sede del Municipio del Comune di Nicolosi in Piazza Vittorio Emanuele n. 1 a Nicolosi, nel giorno e nell'ora indicati nel presente bando di gara.

Il Presidente del seggio di gara procederà innanzitutto a verificare l'integrità dei plichi e ad esaminare il contenuto della busta “A - Documentazione”. In caso di mancanza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara si procederà all'esclusione del soggetto partecipante dalle successive fasi di gara.

Successivamente si procederà all'apertura della busta "B - Offerta Economica", alla individuazione della migliore offerta con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base, con esclusione delle offerte alla pari o in diminuzione, ed infine alla proposta di aggiudicazione.

In caso di offerte pari tra due o più concorrenti il Presidente del seggio di gara inviterà i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a fare pervenire, entro il termine stabilito nella stessa seduta di gara, un'offerta migliorativa. Nel caso di ulteriore parità si procederà allo stesso modo fino all'individuazione del prezzo migliore.

Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale che sarà reso noto mediante inserimento sul sito istituzionale del Comune di Nicolosi:

<http://www.comune.nicolosi.ct.it>, alla sezione News/Avvisi.

Si procederà ad emettere il provvedimento di aggiudicazione dopo avere ultimato la verifica del possesso dei requisiti necessari alla stipula del contratto.

- ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE DI GARA E NOTIZIE INTEGRATIVE

Sul sito istituzionale del Comune di Nicolosi <http://www.comune.nicolosi.ct.it>, alla sezione News/Avvisi, sono pubblicati il bando di gara, il disciplinare di gara (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara e/o prenotare un sopralluogo attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: segretario@comune.nicolosi.ct.it oppure telefonando al numero 095 7917011.

- CONSEGNA DEI LOCALI E STIPULA DEL CONTRATTO

- Alla stipula del contratto, che dovrà contenere tutte le clausole del capitolato, si procederà ad intervenuta esecuzione dei controlli sulle dichiarazioni rese.

- La consegna e, quindi, il possesso del bene sarà contestuale al rogito dell'atto di vendita.

- Il contratto dovrà essere stipulato, compatibilmente con i tempi tecnici necessari, entro sessanta giorni dalla approvazione dell'aggiudicazione. Nel caso di impossibilità di rispettare il predetto termine, è facoltà dell'Ente concedere un periodo di tempo congruo per la stipula del contratto o di procedere comunque alla stipula di un contratto preliminare di compravendita.

- Le spese fiscali (segnatamente imposta di registro e imposta di bollo), nonché le spese accessorie di rogito ivi comprese quelle per un'eventuale documentazione tecnica necessaria alla stipula del contratto, sono interamente a carico dell'Aggiudicatario.

- La parte acquirente, ad avvenuta aggiudicazione, dovrà dare comunicazione all'Ente dello studio notarile prescelto per la stipula del rogito, che dovrà avere sede nell'ambito della provincia di Catania.

- Tutte le spese e tasse gravanti o comunque afferenti la stipula del citato atto notarile sono di competenza della parte acquirente senza eccezione alcuna.

- L'aggiudicatario che non presenti la documentazione eventualmente richiesta dall'Ente, ovvero non sottoscriva il contratto di compravendita, anche dopo sollecitazione scritta da parte dell'Ente, nella quale viene fissato un termine ultimo per l'adempimento, viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione. Verificandosi tale evenienza l'Ente potrà procedere all'aggiudicazione al concorrente che segue nella graduatoria di gara.

- L'immobile sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone o cose, con ogni pertinenza e con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere. L'immobile viene venduto con

la Categoria Catastale e la destinazione urbanistica posseduta dallo stesso al momento dell'indizione della gara.

○ Non vi sarà luogo ad azioni per lesione né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa, coerenza e per qualunque differenza.

○ Il Comune di Nicolosi garantisce la piena proprietà dell'immobile, la legittima provenienza nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ma resta esonerata dal fornire la relativa documentazione.

○ Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'aggiudicatario in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto. Il soggetto offerente con la sottoscrizione dell'offerta, si impegna in tal senso, cioè ad effettuare il versamento dell'intero importo in sede di rogito notarile.

○ La consegna e, quindi, il possesso del bene è contestuale alla stipula del contratto.

• ALTRE REGOLE

○ Per quanto non specificamente disciplinato dal presente avviso, si applicano le norme del Regio Decreto 827/1924, e, ove non incompatibili, le norme del D.Lgs. n. 36/2023.

○ Trovano applicazione le norme del D.Lgs. n. 196/2003 e i diritti e gli obblighi ivi contenuti. Titolare del trattamento è il Comune di Nicolosi, Piazza Vittorio Emanuele n. 1 a Nicolosi.

○ Si procederà anche qualora venga presentata una sola offerta, purché la stessa sia ritenuta valida e congrua.

○ Non saranno accolte proposte condizionate, espresse con riserva o in modo parziale ed indeterminato o con riferimento ad altra offerta.

○ Ai fini della definizione del procedimento, l'Ente potrà richiedere ulteriore documentazione da produrre secondo i modi ed i tempi stabiliti dallo stesso Comune di Nicolosi.

○ L'Amministrazione si riserva in qualunque momento di interrompere il procedimento e/o di non stipulare il contratto di alienazione, ove subentrino ragioni di interesse pubblico che ne giustifichino la revoca e l'interruzione del procedimento, con la restituzione della cauzione. In tal

○ caso, a quanti abbiano partecipato alla procedura non è riconosciuto alcun diritto a chiedere il risarcimento dei danni o il rimborso di spese all'Ente.

○ L'Amministrazione può in ogni caso decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti al rialzo rispetto alla base d'asta in relazione all'oggetto del contratto.

• CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario sarà competente l'Autorità Giudiziaria del foro di Catania.

Nicolosi, li _____

IL RESPONSABILE DELL'AREA 1

Dott.ssa Linda Piazza