



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.

DISCIPLINARE DI GARA - ASTA PUBBLICA

1. ENTE

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

2. 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 stima redatta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Ufficio del Territorio. 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 |

3. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'alienazione delle n. 2 unità immobiliari sarà aggiudicata mediante 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.

4. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI E DATI TECNICI

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

4.2) 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.

4.3) 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 uno stato manutentivo scadente. Le caratteristiche dimensionali degli immobili sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate al presente bando.

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

- a) Titolo di proprietà;
- b) Planimetrie catastali;
- c) Visura catastale aggiornata;
- d) Estratto di mappa;
- e) Documentazione fotografica.

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

5.1) **Soggetti ammessi a partecipare alla procedura di che trattasi:** Persone fisiche, imprenditori individuali, società commerciali, società cooperative, sia singolarmente sia appositamente e temporaneamente raggruppati, enti o associazioni. I predetti soggetti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- 1.a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 1.b) non essere incorsi 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;
- 1.c) 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;
- 1.d) 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 i reati contro la Pubblica Amministrazione;
- 1.e) 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;
- 1.f) di non trovarsi in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amm.va;
- 1.g) di non avere commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di rapporti contrattuali con la Città Metropolitana di Catania e di non avere in corso procedimenti giudiziari di qualsiasi natura contro questa Amministrazione;
- 1.h) di non avere reso false dichiarazioni o falsa documentazione in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- 1.i) 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,
- 1.j) di aver preso attenta e integrale visione del presente capitolato di gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute e/o in esso richiamate.

5.2) I soggetti partecipanti dovranno dichiarare per iscritto:

- k) di avere visitato i luoghi e preso visione di tutti i locali di cui si compone l'immobile, comprese le parti condominiali, nonché degli spazi esterni a cielo libero;
- l) di essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione e di manutenzione dell'immobile;

m) di aver preso visione di tutta la documentazione tecnica dell'immobile in possesso del Comune di Nicolosi.

5.3) Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

6. CAUZIONE

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

La cauzione provvisoria, 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 presenta alla stipula dopo la formale convocazione.

La cauzione verrà restituita ai concorrenti non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo nulla osta rilasciato dall'Area Appalti ed Economato.

Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. In caso di restituzione a mezzo bonifico, le spese saranno a carico del beneficiario. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà (nel caso di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, il Comune di Nicolosi provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto il contratto).

6.2) Le modalità di costituzione della cauzione saranno esplicitate nel bando di gara.

7. CONTRATTO

7.1) Alla stipula del contratto, che dovrà contenere tutte le clausole del presente disciplinare, si procederà ad intervenuta esecuzione dei controlli sulle dichiarazioni rese.

7.2) Il contratto dovrà essere stipulato, compatibilmente con i tempi tecnici necessari, entro sessanta giorni dalla definitiva 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.

7.3) 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.

7.4) 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.

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

7.6) 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.

7.7) 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.

7.8) 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.

7.9) 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.

7.10) Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'aggiudicatario in un'unica soluzione all'atto della stipula dell'atto di vendita. 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.

7.11) La consegna e, quindi, il possesso del bene è contestuale al rogito dell'atto di vendita.

8. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

8.1) Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente il Foro di Catania.

8.2) Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924 n. 827, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

9. INFORMAZIONI, SOPRALLUOGHI E PUBBLICAZIONI

9.1) Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Linda Piazza, Responsabile di Posizione Organizzativa Area 1 – Affari Generali, Ufficio Patrimonio presso il Comune di Nicolosi, P.zza Vittorio Emanuele n. 1 - tel. 095 7917011 -
email: segretario@comune.nicolosi.ct.it –
pec: protocollo@pec.comunenicolosi.it

9.2) Sul sito istituzionale del Comune di Nicolosi <http://www.comune.nicolosi.ct.it>, alla sezione News/Avvisi, saranno pubblicati il bando di gara, il presente disciplinare

(comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso gli uffici dell'Area 1 – Affari Generali presso il Palazzo Municipale sito in Piazza Vittorio Emanuele n. 1, Nicolosi. Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC.

9.3) 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

10. ALTRE REGOLE

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

10.2) Si procederà all'aggiudicazione anche qualora venga presentata una sola offerta, purché la stessa sia ritenuta valida e congrua.

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

10.4) 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.

10.5) 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.

10.6) 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.

Nicolosi, li _____

IL RESPONSABILE DELL'AREA 1.
Dott.ssa Linda Piazza