



COMUNE DI NICOLOSI

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, MEDIANTE PROCEDURA APERTA, PER LA VENDITA DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN VIA GRASSI N. 6 A CATANIA.

AVVISO E DISCIPLINARE DI GARA

ENTE

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

Responsabile unico del procedimento: dr Luigi Dispinzari, Funzionario E.Q. Area 1 – Affari Generali, Ufficio Patrimonio

tel. 095 7917031 - email: luigi.dispinzeri@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 stima redatta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Ufficio del Territorio rivalutati al ribasso come da art.17 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con delibera del CC n.17 del 02/04/2009 come segue :

LOTTO	COMUNE	FGL.	PART.	SUB.	VALORE STIMATO
Appartamento ubicato al piano secondo e ammezzato via Grassi n.6	Catania	69	3030	6	€ 25.200,00
Appartamento ubicato al piano secondo via Grassi n.6	Catania	69	3030	7	€ 18.720,00

PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'alienazione delle n. 2 unità immobiliari sarà aggiudicata mediante procedura aperta di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art.71 del D.Lgs. n.36/2023 alla quale seguirà l'invito da parte dell'Ente a presentare un'offerta al rialzo rispetto alla base d'asta indicate come sopra.

La manifestazione di interesse secondo il modello allegato al presente Avviso, va presentata al protocollo dell'Ente protocollo@pec.comunenicolosi.it esclusivamente via PEC in partenza da PEC intestata al sottoscrittore della Manifestazione entro e non oltre le ore 24:00 del trentesimo Giorno successive alla pubblicazione dell'Avviso all'Albo pretorio del Comune di Nicolosi.

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

Decorsi trenta giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio della manifestazione di interesse il Segretario Comunale del Comune di Nicolosi procede alla nomina della Commissione di gara composta da un numero dispari di componenti fra 3 e 5 . La Commissione procede ad invitare i soggetti ritenuti ammessi alla procedura sulla base delle dichiarazioni contenute nella manifestazione di interesse, a presentare offerta al rialzo per l'acquisto di una o di entrambe le unità immobiliari.

La gara sarà aggiudicata anche in presenza di un solo soggetto invitato a presentare 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 DEGLI IMMOBILI 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 uno stato manutentivo scadente. Le caratteristiche dimensionali degli immobili sono desumibili dalle planimetrie catastali allegata al presente bando.

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

Titolo di proprietà;

Planimetrie catastali;

Visura catastale aggiornata;

Estratto di mappa;

Documentazione fotografica.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Soggetti ammessi a partecipare alla procedura aperta: 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:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 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;
- non sussista 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;
- 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;
- 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;
- non trovarsi in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amm.va;
- non avere commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di rapporti contrattuali con la Città Metropolitana di Catania e con il Comune di Nicolosi e di non avere in corso procedimenti giudiziari di qualsiasi natura contro queste Amministrazioni;
- non avere reso false dichiarazioni o falsa documentazione in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;

- nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma2, 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
- 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.

I soggetti partecipanti dovranno dichiarare per iscritto:

1. di avere conoscenza dei luoghi e dei locali di cui si compone l'immobile, comprese le parti condominiali, nonché degli spazi esterni a cielo libero con facoltà di chiedere sopralluogo al Comune di Nicolosi almeno cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione della manifestazione di interesse;
2. di essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione e di manutenzione dell'immobile;
3. di aver preso visione di tutta la documentazione tecnica dell'immobile in possesso del Comune di Nicolosi.

CAUZIONE

I soggetti invitati dalla Commissione a presentare offerta in seguito alla manifestazione di interesse dovranno provvedere alla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore stimato del bene come da valori riportati al punto "Oggetto del Procedimento", a garanzia della sottoscrizione di eventuale successivo contratto preliminare di compravendita.

La cauzione va versata sul conto di tesoreria del Comune di Nicolosi acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia, Via Etna, 72- 95052, Nicolosi (CT) di cui all'IBAN : IT73E0503684090T20520520001 con la causale: "CAUZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE COMPRAVENDITA IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NICOLOSI DI VIA GRASSI N.6 CATANIA

La cauzione provvisoria, come sopra determinata, è da considerarsi Caparra confirmatoria del preliminare di compravendita in capo al soggetto dichiarato aggiudicatario dalla Commissione nominate come ai paragrafi precedenti e 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 preliminare in seguito a formale convocazione.

La cauzione verrà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro trenta giorni successivi ai lavori della Commissione come da paragrafi precedenti, previo nulla osta rilasciato dall'Area Finanziaria.

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.

CONTRATTO

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

Il contratto di compravendita 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.

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 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.

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

FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

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

Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e avviso di asta, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio nonché a tutte le norme vigenti in materia.

INFORMAZIONI, SOPRALLUOGHI E PUBBLICAZIONI

Il Responsabile del procedimento è il dr Luigi Dispineri Funzionario E.Q. Area 1 – Affari Generali, Ufficio Patrimonio presso il Comune di Nicolosi, P.zza Vittorio Emanuele n. 1 - tel. 095 7917031 - pec: protocollo@pec.comunenicolosi.it

Sul sito istituzionale del Comune di Nicolosi <http://www.comune.nicolosi.ct.it>, alla sezione News/Avvisi, saranno pubblicati l'Avviso 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 nonché un recapito telefonico.

È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara e/o prenotare un sopralluogo attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: luigi.dispineri@comune.nicolosi.ct.it

ALTRE REGOLE

Per quanto non specificamente disciplinato dal presente disciplinare, si applicano le norme del D.Lgs. n. 36/2023.

Si procederà all'aggiudicazione anche qualora venga presentata una sola manifestazione di interesse e conseguente offerta, purché la stessa sia ritenuta valida e congrua dalla Commissione.

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

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.