



## COMUNE di SANTO STEFANO DI CAMASTRA

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

**BANDO DI GARA PER ALIENAZIONE MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA DEL LOTTO OVE INSISTE L'EX MACELLO COMUNALE SITO NELLA VIA ELIO VITTORINI.**

**Il Responsabile dell'area Economico-Finanziaria del Comune di Santo Stefano di Camastra in esecuzione:**

Della deliberazione di Consiglio Comunale N. 34 del 04/08/2014, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del Piano delle alienazione e valorizzazione;

Della deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 27.01.2015;

### RENDE NOTO

che il giorno cinque del mese di maggio duemilaventidue alle ore 12,00, nella sede comunale, via Luigi Famularo n. 35, presso l'Ufficio di Ragioneria, si procederà in seduta pubblica presieduta dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria con l'assistenza di due testimoni e di un segretario verbalizzante, alla trattativa privata per l'alienazione del sotto specificato bene immobile, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per la gestione dei beni immobili del patrimonio del Comune di Santo Stefano di Camastra, approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 30.3.1999.

### CARATTERISTICHE ED IMPORTO DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

**L'immobile è identificato in catasto terreni al foglio 1 particella n. 163 per una superficie totale di mq. 610 di cui mq. 520 edificabile e mq. 90 non edificabile.**

#### Indici di Zona:

- Lotto edificabile in catasto al Foglio di mappa n°1 particella 163, Ente Urbano di mq.520,00;
- Zona Urbanistica di tipo C1 (Espansione urbana intensiva);
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq;
- Indice di copertura 0,50 mq/mq;
- Il numero dei piani non può essere superiore a tre, oltre l'eventuale portico;
- Altezza massima consentita mt.13,00;
- Distacco dai confini mt.5,00.

#### Calcoli planovolumetrici del lotto:

- Cubatura realizzabile sul lotto: mq.520,00 x 3 = mc.1.560,00;
- La superficie lorda max su cui si può edificare nel lotto, considerato il distacco di mt.5,00 lungo i confini dello stesso, è pari a mq.173,00;
- Volumetria max fuori terra : mq.173,00 x h 9,00 su tre piani = mc.1.557,00;
- Superficie lorda totale di pavimento dei tre piani : mq. 173,00 x 3 = mq.519,00.

#### Situazione planimetrica del Lotto così come riportato catastalmente:

- Foglio di mappa n°1 particella 163, Ente Urbano di mq.520,00;

- Sedime del fabbricato ex macello comunale attualmente presente = mq.318,00 (compreso di una tettoia di mq.53,00);
- Corte del fabbricato = mq.202,00.
- **Situazione planimetrica del Lotto attuale così come delimitato e recintato da opere d'arte:**
- Foglio di mappa n°1 particella 163, Ente Urbano di mq.610,00;
- Sedime del fabbricato ex macello comunale attualmente presente = mq. 318,00 (compreso di una tettoia di mq.53,00);
- Corte del fabbricato = mq.292,00;
- Volume attualmente insediato dalla costruzione ex macello comunale = circa mc.900,00.

**Il lotto reale a una maggiore consistenza rispetto a quello catastale pari a:**

- mq.520,00 mq. 610,00 – mq. 520,00 = mq. 90,00;
- La maggiore superficie di mq. 90,00 non ricade in area edificabile C1.

**Servitù di accesso:**

- L'accesso al lotto avviene dalla particella catastale 47 del Foglio di mappa n°1 appartenente al patrimonio comunale ed occupa una superficie pari a mq.80,00.

**Stato di conservazione:**

- La costruzione ex macello comunale insediata nel lotto, composta da un piano terra e da un parziale piano seminterrato, dal punto di vista statico e nelle rifiniture interne ed esterne, allo stato, si trova in pessimo stato di conservazione e presenta collassi strutturali.

**Caratteristiche posizionali intrinseche:**

- Buone – l'area presenta giacitura acclive a ridosso della strada comunale. Per la edificazione, sulla base degli studi geologici in possesso dell'ufficio, è necessario intervenire con fondazioni del tipo indiretto;

**Caratteristiche posizionali estrinseche:**

- Buone – l'area è collocata al perimetro del centro abitato in zona panoramica;

**Valore in relazione alla classificazione catastale:**

- l'immobile non ha rendita catastale perchè classificato "Ente Urbano";

**L'importo a base di gara del lotto come sopra identificato, è pari ad euro 55.000,00, (cinquantacinquemila) a rialzo (fuori campo IVA).**

**A) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il Lotto sarà venduto a corpo e non a misura (prescindendo da qualsiasi misurazione) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le relative dipendenze, accessioni, con gli usi e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, legalmente esistenti e competenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati, e con tutti i pesi che eventualmente fossero inerenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche. La vendita a corpo comporta che il Comune rimarrà sollevato dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per il Comune della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando.

Si precisa che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per eventuali variazioni catastali dell'immobile in argomento, ove necessarie, nonché tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto notarile inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita, con la sola esclusione delle spese di pubblicazione del bando.

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dall'aggiudicatario sono vincolanti per se e per i suoi aventi causa.

**B) TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

Le offerte dovranno essere presentate al Comune di Santo Stefano di Camastra Ufficio Protocollo,

Via Luigi Famularo, 35 entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 04/05/2022 con raccomandata A.R. a mezzo del servizio postate, posta celere, corriere o con consegna a mano. Il termine indicato è perentorio e tassativo. Le offerte dovranno pervenire in plico sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante, il nominativo del mittente, l'indirizzo del destinatario, l'oggetto dell'asta con la seguente dicitura: **“Offerta per la vendita del lotto ove insiste l'ex macello comunale sito nella via Elio Vittorini” – Gara del 05/05/2022 ore 12,00.**

All'interno del plico dovranno essere contenute le seguenti buste:

**Busta A** recante la dicitura **“Documentazione Amministrativa”**;

**Busta B** recante la dicitura **“Offerta Economica”**.

Il tutto come meglio precisato nel successivo punto C) “Documentazione necessaria per partecipare alla gara.

Non si procederà all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine fissato anche se sostitutivi o aggiuntivi di offerte già pervenute, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto dell'incanto. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

### **C) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA GARA**

Il plico di cui al precedente punto B) “termine, indirizzo di ricezione e modalità di presentazione” dovrà contenere:

**a) Busta A** recante la dicitura “Documentazione Amministrativa”, contenente a sua volta:

1. dichiarazione di partecipazione alla trattativa privata.;
2. fotocopia semplice di un idoneo e valido documento di identità del sottoscrittore;
3. garanzia provvisoria per la sottoscrizione del contratto di compravendita, di ammontare pari al 10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta e, pertanto, pari ad € 5.500,00, da costituirsi mediante una delle seguenti modalità:
  - fideiussione bancaria o assicurativa, riportante le seguenti condizioni: rinuncia al beneficio della preventiva escussione; rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del cc, pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni ed ogni eccezione rimossa, con validità non inferiore a 240 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte,
  - versamento presso la Tesoreria Comunale UNICREDIT s.p.a. di S. Stefano di Camastra, Via Vittoria sul ccb n. 000300685610 intestato a Comune di Santo Stefano di Camastra codice IBAN IT30 U 02008 82540 000300685610, indicando quale causale: *Cauzione provvisoria per partecipazione alla trattativa privata per l'alienazione del lotto ove insiste l'ex macello comunale sito nella Via Elio Vittorini.*
4. nel caso di partecipazione per conto di altre persone: originale o copia conforme di procura per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;
5. nel caso di partecipazione di persone giuridiche: documento comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo);

**b) Busta B** recante la dicitura “Offerta Economica”, in plico sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, contenente offerta economica. Tale offerta da redigersi in lingua italiana dovrà contenere l'importo offerto sia in cifre che in lettere, superiore al prezzo posto a base di gara, che il concorrente è disposto a corrispondere. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e l'importo espresso in lettere, prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72, comma 2, R.D. n.827/1924. L'offerta dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Qualora a concorrere siano enti dotati di personalità giuridica, l'offerta dovrà recare esatta denominazione o ragione sociale quale risulta dal registro imprese o dall'atto costitutivo e tutti i dati del legale rappresentante.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti, fermo restando la presentazione della dichiarazione indicata ai precedenti punti: a.1) da parte di ciascuno offerente e della documentazione di cui al punto a.4) e di cui al punto a.5), da parte di tutti quegli offerenti rientranti in tale ipotesi. L'offerta, di cui al punto **b)**, dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e la cauzione, punto a.3) dovrà essere intestata espressamente a tutti gli offerenti. Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti, solidamente obbligati verso il Comune. In sede di gara dovrà comunque essere indicato per tutti gli offerenti un unico soggetto referente, al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento della trattativa.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

La mancanza o la irregolarità anche di uno solo dei documenti richiesti e/o delle dichiarazioni sopraelencate comporta l'esclusione dalla gara, fatta salva la facoltà di richiedere eventuali integrazioni e/o chiarimenti, compatibilmente con la irregolarità riscontrata ed ai tempi del procedimento.

#### **D) DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE, MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

Il giorno cinque del mese di maggio dell'anno 2022, alle ore 12,00 in seduta pubblica presso l'Ufficio di Ragioneria nella sede Municipale del Comune di S. Stefano di Camastra ViaLuigi Famularo 35, il Presidente di gara, assistito da due testimoni e da un segretario verbalizzante, procederà all'apertura dei plichi, tempestivamente pervenuti.

Il Presidente, in particolare, accertata preliminarmente la regolarità della documentazione presentata da ciascun concorrente ai fini dell'ammissione alla presente procedura, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche dei concorrenti ammessi e quindi alla lettura del prezzo offerto da ciascun concorrente.

La procedura di alienazione avverrà, ai sensi della legge 127/1999 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo) che all'art. 12 comma 2, con riguardo all'alienazione degli immobili di proprietà pubblica, prevede che *"I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato"* nonché, secondo quanto previsto dall'art.4 del vigente per la gestione dei beni immobili del patrimonio del Comune di Santo Stefano di Camastra, mediante trattativa privata qualora gli esperimenti dell'asta pubblica sono andati deserti per due volte, per mezzo delle offerte da confrontare con la base d'asta indicata nel presente bando e conseguente aggiudicazione al miglior offerente, purché l'importo offerto sia superiore al prezzo d'asta.

I partecipanti alla trattativa privata non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dall'assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

L'aggiudicatario, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il 50% del prezzo di vendita. Una volta terminata la gara, con provvedimento del

Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria si procederà all'aggiudicazione provvisoria individuando il prezzo di alienazione.

Non sussistono soggetti titolari di diritto di prelazione.

L'aggiudicazione definitiva avverrà dopo aver esperito tutte le verifiche di legge.

Le garanzie prodotte mediante deposito cauzionale ovvero mediante fidejussioni bancarie o assicurative dai soggetti partecipanti non aggiudicatari, o non ammessi alla gara, saranno restituite agli stessi entro 45 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Al fine di consentire la restituzione della garanzia prestata mediante deposito cauzionale l'offerente dovrà indicare gli estremi del c/c (comprensivo di IBAN).

La garanzia prodotta dal soggetto aggiudicatario sarà:

- se trattasi di deposito cauzionale, trattenuta in conto prezzo
- se trattasi di fidejussione, svincolata con la stipula del contratto di compravendita o incamerata a titolo di penale nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'assegnazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto o nel caso risulti la non veridicità delle autocertificazioni prodotte in sede di offerta, salvo l'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Le garanzie verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

#### **E) STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine che verrà comunicato dal Comune e comunque non prima di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, presso studio notarile prescelto dalla parte acquirente con sede nell'ambito della provincia di Messina o Palermo o in alternativa con disponibilità del notaio di stipulare presso la sede Comunale.

Nei casi in cui l'aggiudicatario non produca i documenti o le certificazioni eventualmente richiesti o non rispetti il termine di stipulazione del contratto o non versi il saldo del prezzo 30 giorni prima dalla data di stipula del contratto che dovrà avvenire entro e non oltre mesi quattro dalla data di aggiudicazione definitiva, il Comune potrà aggiudicare la vendita ad altro partecipante che segue in graduatoria, provvedendo ad incamerare la cauzione dell'aggiudicatario inadempiente e l'acconto versato, fatta salva l'azione per il maggior danno.

#### **F) INFORMATIVA EX DLGS.196/2003**

Le dichiarazioni, i documenti e dell'offerta devono essere redatti in lingua italiana o corredati di traduzione giurata. Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 30.06.2003, n.196, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla gara e a stipulare il contratto. Il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.

#### **G) RINVIO**

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente bando si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

## H) DISPOSIZIONI FINALI

Sono reperibili sui sito internet del Comune: <https://www.comune.santostefanodicamastra.me.it>, il bando di gara.

Eventuali modifiche e/o integrazioni alla documentazione di gara, nonché eventuali informazioni complementari inerenti la gara, verranno pubblicati sul sito: <https://www.comune.santostefanodicamastra.me.it>. E', pertanto, onere dei concorrenti consultare il citato sito internet per accertare la sussistenza delle suddette modifiche/integrazioni/informazioni.

Eventuali chiarimenti possono essere richiesti al Servizio Finanziario tel. 0921 / 331110.

Previo appuntamento, è possibile effettuare sopralluogo, contattando il predetto Servizio Finanziario dalle ore 16.00 alle ore 17.30 nei giorni di martedì e giovedì o via pec: [comune.santostefanodicamastra@pec.it](mailto:comune.santostefanodicamastra@pec.it).

Responsabile del procedimento e Presidente di gara è il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria.

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e ne verrà data pubblicità.

S. Stefano di Camastra li 14/04/2022



Il Responsabile dell'Area Finanziaria  
Rag. Pietro Mazzeo