

Casa di Ospitalità Collereale e Asili d'Infanzia

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
(D.A. Reg. Sicil. n° 665 del 12-11-1987) fondata nel 1825

TRATTATIVA PRIVATA PER LA VENDITA IN BLOCCO DI COMPENDIO IMMOBILIARE

Il presente avviso, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 69 del 29.08.2023, viene emanato a seguito di due aste pubbliche deserte ed è diretto alla sollecitazione dell'interesse ad instaurare una trattativa privata con l'IPAB per l'acquisto del bene immobile sotto descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

DESCRIZIONE DEL BENE

01 IMMOBILE ISOLATO 154, sito in Messina viale S. Martino e composto da n. 34 unità immobiliari, n. 1 B.C.N.C. e n. 1 terrazza, meglio identificato in NCEU foglio 228, part. 155, sub 1-75, comparto IV, zona B1, n. 6 elevazioni f.t.

02 L'immobile da alienare in blocco è pervenuto all'Ente con il seguente titolo di provenienza: Testamento pubblico della sig.ra Concettina De Leo, rogato dal Notaio Filippo Chiofalo mediante verbale del 28.04.1920, registrato in Messina il 03.05.1920 al n. 4291.

03 Detto fabbricato è a cinque piani (sei elevazioni fuori terra), oltre un piano interrato e un deposito su una porzione della terrazza di copertura (settima elevazione fuori terra).

Il corpo di fabbrica è a forma di "C" ed ospita due scale "A" e "C" mentre all'interno è presente un ulteriore corpo indipendente che ospita la scala "B".

Al piano interrato (primo piano sotto strada) sono ubicate unità che sono poste in comunicazione con gli immobili siti al piano terra tutti destinati ad attività commerciale.

L'intero primo piano è a destinazione commerciale mentre i piani superiori ospitano uffici ed abitazioni non di lusso e n. 1 deposito. La terrazza è realizzata con copertura piana calpestabile, su essa insiste un deposito a cui si accede dalla scala "C".

Alle tre scale del fabbricato si accede dall'unico ingresso ubicato sul viale S. Martino al n. 62.

Tutte le scale sono dotate di ascensore e quelli installati nelle scale "B" e "C" permettono l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'intero compendio oggetto della futura vendita confina, pressochè, a nord con via E. Lombardo Pellegrino, ad est con viale S. Martino, a sud con via Maddalena a ovest con altri comparti dello stesso isolato.

Nel Catasto fabbricati del Comune di Messina il compendio immobiliare figura al foglio 228, part.55, subalterni:

Sub.	Zona Cens.	Piano	Categ.	Classe	Consistenza m ² / vani	Rendita catastale
1	1	S1-T	C/1	13	189	€ 11.801,09
75	1	S1-T	C/1	16	160	€ 15.725,08
74	1	S1-T	C/1	16	94	€ 9.238,48
8	1	S1-T	C/1	17	45	€ 5.143,14
50	1	T	C/1	15	45	€ 3.802,16
49	1	S1-T	C/1	15	141	€ 11.913,42

48	1	S1-T-1	C/1	15	989	€ 83.562,93
51	1	S1-T-1	C/1	16	263	€ 25.848,10
13	1	2	A/2	6	8 vani	€ 1.198,18
71	1	2	A/2	6	8 vani	€ 1.198,18
60	1	3	A/2	6	8 vani	€ 1.198,18
54	1	3	A/10	3	14 vani	€ 5.242,04
66	1	4	A/2	6	2,5	374,43
67	1	4	A/2	6	2,5	374,43
65	-----	4	<i>Bene comune non censibile ai subb. 66-67-68</i>			
68	1	4	A/2	6	4 vani	€ 599,09
46	1	4	A/10	3	17,5 vani	€ 6.552,55
70	1	2	A/2	6	4,5 vani	€ 673,98
64	1	2	A/10	3	12,5 vani	€ 4.680,39
22	1	2	A/10	3	4 vani	€ 1.497,73
58	1	3	A/2	6	4 vani	€ 599,09
59	1	3	A/2	6	4 vani	€ 599,09
69	1	4	A/2	6	3,5 vani	€ 524,20
30	1	4	A/2	6	4 vani	€ 599,09
61	1	2	A/2	6	7,5 vani	€ 1.123,29
73	1	2	A/2	6	9,5 vani	€ 1.422,84
62	1	3	A/2	6	7,5 vani	€ 1.123,29
55	1	3	A/10	3	15 vani	€ 5.616,47
40	1	5	A/10	3	22,5 vani	€ 8.424,70
41	1	5	A/10	3	21,5 vani	€ 8.050,27
63	1	4	A/2	6	6,5 vani	€ 973,52
72	1	4	A/10	3	9 vani	€ 3.369,88
43	1	5	A/10	3	3,5 vani	€ 1.310,51
38	1	5	A/10	3	3,5 vani	€ 1.310,51
56	1	6	F/5 lastrico solare	-----	1076	-----
57	1	6	C/2	6	60	€ 269,59

Le unità immobiliari site ai piani terra e primo sono tutte destinate ad attività commerciali e quelle site agli altri piani ospitano uffici ed abitazioni, oltre a n. 1 deposito ubicato a livello terrazza (settima elevazione fuori terra). Tutte regolarmente locate in conformità alle rispettive destinazioni.

04 Il compendio immobiliare verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - con le relative pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche da servitù attive e passive, oneri e vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Gli operatori economici interessati alla trattativa privata dovranno verificare tutti gli aspetti relativi alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile interessato attraverso tecnici di loro fiducia, anche attraverso l'espletamento di opportuno sopralluogo e senza oneri per l'Ente venditore, in modo che non vi siano incertezze sulle qualità, anche giuridiche, del

compendio immobiliare. A tal fine l'Ente venditore manifesta la propria disponibilità a tale verifica, autorizzando il proprio Servizio Tecnico a fornire la documentazione relativa. Essa verifica è obbligatoria per gli operatori ed equivale a dichiarazione di gradimento da parte degli operatori che presenteranno offerta.

05 Si precisa che sull'intero compendio immobiliare gravano formalità ipotecarie la cui analitica visione potrà essere effettuata dagli operatori economici interessati direttamente presso il servizio tecnico dell'Ente.

Esse formalità riguardano i seguenti creditori con relativi importi:

- € 5.830.140,45 (importo così rideterminato a seguito della procedura di rottamazione quater), Agenzia delle Entrate – Riscossione, oltre dietimi;
- € 1.324.842,02 Banca di Credito Peloritano s.p.a. – Messina (ad estinzione di n. 3 mutui ipotecari, con calcolo alla data del 31.03.2023 e con incremento di € 170,97 *pro die*, sulla base del numero di giorni di dilazione.

06 Le planimetrie degli immobili e la documentazione tecnica possono essere visionate, da chiunque abbia interesse a concorrere, presso gli Uffici dell'Ente in Messina via Catania isol. 41, nei giorni feriali da lunedì al giovedì dalle ore 11,00 alle ore 13,00.

07 In tema di regolarità urbanistica, amministrativa e catastale e con riferimento alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47, al D.P.R. 06.06.2001 n.380 e successive modifiche e integrazioni, nonché alla normativa regionale vigente, sulla base dei dati forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico, si rappresenta che:

1. il piano interrato e i cinque livelli fuori terra (piano s-1; piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto) sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967;
2. l'edificazione è avvenuta in virtù del progetto originario datato 22.04.1959 che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 04.06.1959 e con le successive varianti approvate dalla C.E.C. del 22.12.1960 e del 15.06.1961, l'approvazione del Consiglio Superiore dei LL.PP. con voto n. 1643 del 07.09.1959, nel rispetto delle norme del R.D. 16.11.1939, n. 2229;
3. per gli immobili realizzati con il progetto originario, con esclusione del quinto piano (sesta elevazione FT) sono stati rilasciati, nei diversi tempi i seguenti certificati di abitabilità/agibilità dal Comune di Messina:
 - del 05.10.1961 (n. 2 certificati);
 - del 07.02.1961;
 - del 29.11.1961;
 - del 20.10.1962.

08 In merito all'aspetto strutturale, sulla base dei dati forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico, si rappresenta che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti certificazioni:

1. in data 04.08.1963 l'ing. Capo del Genio Civile ha certificato (prot. n. 16810 sez. 1°C) a seguito di sopralluoghi, che i lavori di costruzione del fabbricato isol. 154, comparto IV a cinque piani con cantinato, sono conformi alle norme tecniche ed igieniche vigenti, al tempo dell'esecuzione dei lavori, nelle zone sismiche di 1° categoria;
2. in data 9.02.1968, l'ing. Capo del Genio Civile ha certificato, visto l'esito degli accertamenti effettuati in loco, ai sensi dell'art. 37 della legge n. 1684 del 25.11.1962, che le opere eseguite per la sopraelevazione di un piano (6° elevazione FT) non danno luogo ad osservazioni in ordine alla normativa vigente;

09 Sulla base dei dati forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico, si rappresenta, altresì, che:

1. la sesta elevazione fuori terra (piano quinto), il lastrico solare ed il deposito sono stati edificati in virtù del progetto datato 28.01.1965, che ha ottenuto il parere favorevole della C.E.C. con il rilascio della licenza edilizia n. 1179/bis del 07.02.1968 e il Nulla Osta del Genio Civile di Messina in data 04.04.1960, n. 5871 e successiva variante approvata il 29.10.1964, n. 1962.
2. per gli immobili realizzati con il progetto della sopraelevazione (sesta elevazione fuori terra), è stato rilasciato dal Comune di Messina un certificato di abitabilità in data 13.04.1968 (prot. n. 6639).

10 Con riferimento alle unità immobiliari individuate, rispettivamente, con i sub. 48, 49, 50, 51 (ex sub. 9, 10, 11, e 12), sulla base dei dati forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico, si rappresenta che per le irregolarità edilizie commesse tra gli anni 1970 e 1990, è stata presentata la S.C.I.A. prot. n. 77313 del 23.03.2017, fasc. inf. ID n. 017211.01, con rilascio di parere favorevole, munita di regolare Certificato di Idoneità Sismica (C.I.S.) prot. ingr. n. 106970 del 17.05.2017 redatto sulla base della legge 02.02.1974 n. 64 – art. 13 L. 47/85 – Art. 110 L.R. n. 4/2003.

11 L'Ente dispone, infine, di apposita perizia giurata riguardante la regolarità urbanistica, catastale e strutturale del compendio immobiliare.

12 In tema di sicurezza degli impianti elettrici e idrici, sulla base dei dati forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico, si rappresenta che detti impianti presenti nel fabbricato in oggetto sono stati realizzati in conformità alle norme di sicurezza in vigore all'epoca della loro realizzazione.

Segnatamente:

1. Risultano munite di agibilità originaria le seguenti unità immobiliari nelle quali non sono stati eseguiti interventi oppure sono stati eseguiti interventi qualificabili come opere interne: subb 13, 71, 60, 58, 61, 62.
2. Risultano munite di agibilità nuova le seguenti unità immobiliari: subb 1, 8, 40, 46, 48, 51, 54, 55, 72.
3. Risultano non munite di certificato di agibilità le seguenti unità ad uso commerciale:
 - subb 49, 50, 74, 75.
4. Risultano dotate della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico le seguenti unità: subb 22, 41, 43, 38, 64, 66, 67, 68, 65, 70, 59, 69, 73, 63, 75;
5. Risultano prive della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico le seguenti unità immobiliari: subb 30, 74, 50 e 49.
6. Non necessitano di certificato di agibilità i subb 56 e 57 in quanto lastrico solare e deposito.
7. Le parti condominiali sono dotate della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

13 Le unità immobiliari per le quali vige l'obbligo, sono fornite di attestati di prestazione energetica.

MODALITA' PER LA MANIFESTAZIONE DELL'INTERESSE

14 A pena di esclusione, gli operatori economici interessati dovranno fare pervenire offerta a mezzo raccomandata r/r o, in alternativa presentata a mano, entro le ore 11,00 del giorno 5 settembre 2023, in busta sigillata, firmata sui lembi e con l'indicazione esterna del nominativo ed indirizzo completo dell'offerente, recante la dicitura <<Manifestazione di

23 L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo della proprietà in quanto lo stesso si realizzerà con la stipula del contratto di compravendita ed il pagamento del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione.

Si precisa che prima dell'aggiudicazione definitiva, l'Ente provvederà a fare redigere una perizia giurata da Tecnico terzo abilitato, al fine di asseverare che l'importo di aggiudicazione non è inferiore a quello di mercato e, in caso contrario, non procederà all'aggiudicazione.

24 Il prezzo di aggiudicazione definitivo dovrà essere versato incondizionatamente secondo le indicazioni di cui ai successivi punti.

25 L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta e non sarà impegnativa se non dopo le approvazioni di legge.

L'offerta sarà ritenuta valida se sarà pari o superiore al prezzo come sopra indicato.

In caso di discordanza fra l'offerta in lettere e in cifre prevarrà quella espressa in lettere.

26 L'Amministrazione dell'Opera Pia si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere o vantare diritti di sorta, di prorogare la chiusura dell'avviso, ovvero di disporre la revoca, o di non procedere all'aggiudicazione.

27 L'aggiudicazione definitiva rimane altresì subordinata all'insindacabile accettazione da parte dell'Ente delle modalità e dei tempi di pagamento del prezzo che – a pena di esclusione - dovranno essere indicati dall'aggiudicatario nella presentazione della propria offerta. Non si procederà all'aggiudicazione definitiva qualora, ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione, essi termini e modalità non dovessero essere ritenuti congrui rispetto ai superiori ed inderogabili interessi dell'Opera Pia correlati alle scadenze di legge.

28 Nell'ipotesi in cui non dovessero pervenire offerte a seguito della pubblicazione del presente Avviso, l'Ente potrà procedere, secondo modalità che saranno individuate, alla vendita mediante trattativa privata in blocco o cumulativamente o singolarmente per unità o per singoli lotti, consentendo, in questi ultimi casi, l'esercizio del diritto di prelazione ai conduttori nelle ipotesi previste.

29 Nel termine di 30 giorni dall'approvazione del verbale di aggiudicazione dovrà procedersi alla stipula del contratto preliminare, presso uno studio notarile scelto dall'aggiudicatario. Esso preliminare dovrà essere registrato e trascritto.

30 L'atto pubblico definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro il successivo termine di trenta giorni dal preliminare, con pagamento del saldo al venditore, presso uno studio notarile scelto dall'aggiudicatario.

31 Qualsiasi onere, costo e spesa, ivi inclusi gli oneri e le spese notarili e altre imposte e tasse relativi alla vendita del bene saranno totalmente a carico dell'acquirente. Conseguentemente, nessun onere a qualsiasi titolo potrà gravare l'Ente Collereale.

32 La mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, nonché il mancato integrale pagamento del prezzo di acquisto nel termine stabilito comporteranno la decadenza dal diritto di acquisto e la conseguente perdita del Deposito Cauzionale a garanzia. Quanto al resto, la vendita sarà regolata dalle prescrizioni di legge.

33 Il presente Avviso e i relativi atti sono pubblicati sul sito www.collereale.it.

Messina, 29 agosto 2023.

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Turrisi

interesse - offerta per la trattativa privata relativa alla **vendita in blocco** dell'immobile denominato "ISOLATO 154" sito in Messina viale San Martino di proprietà dell'IPAB Casa di Ospitalità Collereale e Asili d'Infanzia di Messina>>>.

15 In caso di invio a mezzo raccomandata non farà fede il timbro postale. I plichi eventualmente inoltrati successivamente a tale data saranno considerati inammissibili.

L'Opera Pia non assume responsabilità per eventuale dispersione dei plichi dipendente da inesatte indicazioni del destinatario da parte dei partecipanti, né per eventuali disguidi postali o disguidi imputabili a terzi.

Il recapito dell'offerta rimane, quindi, ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

16 L'offerta dovrà essere indicata in cifre ed in lettere, dovrà essere sottoscritta con firma leggibile dall'Offerente e dovrà indicare:

- a) I termini e le modalità di pagamento del prezzo;
- b) per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il Codice Fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- c) Per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale e la Partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30/12/2003, n.196. Si rammenta che l'art. 76 del DPR n. 445 del 28.12.2000 prevede che chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

17 L'apertura delle buste contenenti le manifestazioni di interesse e le offerte avverrà, in seduta pubblica, il giorno **5 settembre alle ore 12,00** presso i locali amministrativi dell'Ente siti in via Del Santo isol. 41 Messina.

18 Saranno ritenute ammissibili le offerte il cui importo risulterà non inferiore a quello di € **15.583.876,00** posto a base della seconda asta pubblica, **ribassato** entro il limite massimo del **20%**.

Non saranno ammesse offerte formulate per valori inferiori a quello sopra indicato.

19 Sempre a pena di esclusione, l'offerta come sopra compilata dovrà essere contenuta in una busta di formato maggiore, debitamente chiusa, sigillata e firmata sui lembi, recante le stesse indicazioni esterne sopra riportate, e contenente oltre alla busta dell'offerta, a titolo di garanzia provvisoria, cauzione a mezzo assegno circolare intestato a IPAB Casa di Ospitalità Collereale e Asili d'Infanzia - Messina, ovvero polizza fideiussoria, di importo pari al 5% del prezzo basa d'asta.

Tale deposito sarà restituito e/o svincolato immediatamente ai NON aggiudicatari.

20 Detta busta di formato maggiore dovrà altresì contenere, come autocertificazione:

- a) dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso;
- b) la dichiarazione che l'Offerente è pienamente capace a contrarre e che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità ovvero sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento, e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti.

21 Nell'eventualità di presentazione di offerte di uguale importo, l'Ente si riserva di valutare quella che contiene le condizioni più favorevoli.

22 A garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 103 del Decr. Legisl. n.50/2016, è obbligato a costituire una garanzia definitiva nella misura del 10% dell'importo offerto. Tale garanzia dovrà essere costituita secondo le modalità già indicate per quella provvisoria ed entro il termine assegnato dal R.U.P.