



# COMUNE DI PALERMO

AREA DEL PATRIMONIO, DELLE POLITICHE AMBIENTALI E DELLA TRANSIZIONE

Via Gerardo Astorino, 36 • Tel. 091/7406471/05 • Fax 0917406468

*e-mail: [areapatrimonioi@comune.palermo.it](mailto:areapatrimonioi@comune.palermo.it)*

*pec: [settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it](mailto:settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it)*

*Orario di ricevimento pubblico mart. 9,00 – 12,00 merc. 15,00 – 17,00*

## AVVISO

L'asta ha per oggetto la vendita di unità immobiliari di proprietà del Comune di Palermo a norma del regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed in ossequio ai contenuti del vigente Regolamento sulla gestione dei beni Immobili di proprietà comunale di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 334/2008. Gli immobili oggetto della presente procedura risultano inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n.117 del 30/05/2022 e presa d'atto da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 419 del 7/10/2022.

## L'AREA DELLE RISORSE IMMOBILIARI

### RENDE NOTO

che il **giorno 20 del mese di Giugno 2023**, alle ore 10:00, **presso la sede di questo Comune di Palermo – Ufficio Contratti – Via San Biagio n. 4**, la Commissione di gara, all'uopo nominata, aprirà la gara mediante offerte segrete per l'aggiudicazione dei sotto descritti immobili, che ai fini della presente gara vengono considerati come lotto unico.

N . L o t t o	DATI IDENTIFICATIVI	DESCRIZIONE DEL BENE	PREZZO BASE -	NOTE
	COMUNE DI PALERMO	Categoria Unità collabente. L' area è parte residuale di un immobile, costituito da un unico vano delimitato da muratura in conci di tufo, prova di copertura, a cui si accede attraverso una saracinesca metallica a fasce piene. Pavimentazione		Il bene si vende a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Sono a carico dell'acquirente eventuali oneri relativi ad eventuali attività di

1	DATI CATASTALI: Catasto terreni del Comune di Palermo  Fg.31, part 57 Superficie 100 mq         STATO OCCUPAZ IONALE: Concession e non rinnovata  STATO MANUTE NTIVO: pessimo	interna in terra battuta, Stato d'uso discreto.  ZONA URBANISTICA: La destinazione urbanistica prevalente in zona A2 tessuti urbani storici per i quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.  CLASSE ENERGETICA:  //////////  .	Euro 53.750,00	aggiornamento catastale da effettuarsi prima dell'atto di compravendita i cui costi saranno a totale carico dell'assegnatario
			<b>CAUZIONE 10% PREZZO BASE</b>  Euro 5.375,00	

### CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'Allegato 2 del presente avviso.

Tale avviso non vincola l'Amministrazione Comunale alla vendita dei beni.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo base. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello Allegato 1 al presente avviso di vendita, pubblicato sul sito internet del Comune di Palermo.
3. ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, appena di esclusione, unitamente all'offerta di cui al punto che precede:
  - a. la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello Allegato 2 al presente avviso, che dovrà essere debitamente sottoscritto;
  - b. la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:
    1. Deposito presso la Tesoreria del Comune di Palermo
    2. Bonifico bancario intestato a Tesoreria del Comune di Palermo - Area del Patrimonio, delle Politiche Ambientali e della Transizione Ecologica da inviare contestualmente alla domanda di partecipazione. Inoltre, in considerazione degli specifici format per l'esecuzione del bonifico e dell'esigenza di veicolare le informazioni del versamento in campi strutturati della quietanza di deposito, è necessario riportare nella causale del

bonifico quattro gruppi di informazioni separati tra di loro da uno spazio con l'ordine di seguito indicato:

- cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di 26 caratteri;
- codice identificativo dell'amministrazione cauzionata, codice IPA: **SIBGEC**;
- codice identificativo del versamento, costituito dal numero di protocollo di determina dirigenziale con cui è stato approvato il presente Avviso;
- codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

La ricevuta di eseguito bonifico, rilasciata dalla Banca del depositante (o da Poste Italiane spa) ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'Amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

3. polizza assicurativa **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta, rinnovabile a richiesta DELL'Amministrazione Comunale

c. Informativa sulla privacy di cui all'Allegato 3, sottoscritta per presa visione.

4. saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata. In questo caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte a nome e per conto del mandante.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sotto specificati dovrà, **a pena di nullità**, recare sull'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura **“Avviso di vendita Immobile sito in via Piedilegno n 25 p.t. ed essere indirizzato alla sede dell'Ufficio Contratti via san Biagio n. 4 Palermo. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A “DOCUMENTI”, B “OFFERTA per Avviso di vendita Immobile sito in via Piedilegno n 25 p.t.”**, quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

In particolare, nella *busta A “DOCUMENTI”* andrà inserita, **a pena di esclusione**, la documentazione di cui ai punti 3.a, 3.b e 3.c; nella *busta B “OFFERTA per Avviso di vendita Immobile sito in via Piedilegno n 25 p.t.”* dovrà essere inserito il modello di offerta “Allegato 1”, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato a mano presso la sede del Comune di Palermo - Ufficio Contratti via San Biagio n. 4 Palermo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di appositaricevuta), ovvero recapitato a mezzo di raccomandata A/R Ufficio Contratti via San Biagio n. 4 Palermo e **dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19.06.2023**, pena l'esclusione dalla procedura. L'Amministrazione Comunale non risponde delle offerte consegnate o inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficiorecevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

4. E' possibile prendere visione della documentazione inerente i beni in vendita presso l'Area delle Risorse Immobiliari via Astorino n. 36 contattando l'ufficio al seguente indirizzo mail [settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it](mailto:settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it).

#### **INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il **giorno 20.06.2023, alle ore 10:00**, presso la

sede dell'Ufficio Contratti via San Biagio n.4 Palermo, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente per ciascun lotto sulla base della migliore offerta valida pervenuta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

1. Il contraente sarà colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo base fissato da questa Amministrazione.
2. In caso di partecipanti con parità di offerta, l'Amministrazione Comunale provvederà a convocare i medesimi onde procedere all'espletamento di una licitazione privata.
3. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) è valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.
4. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo di base.
5. Il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.
6. Trattasi di immobile non sottoposto alla normativa dettata dalla parte Seconda del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii e pertanto lo stesso è liberamente alienabile gs. nota prot. 19021 del 12/04/2013 del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana e nota prot.n. 0011194 del 07.06.2022 che costituiscono allegati del presente Bando di gara.
7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria.
8. Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze. L'Amministrazione Comunale non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il Comune garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dei beni posti in vendita e la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

La vendita verrà perfezionata, a seguito di formale Determinazione di aggiudicazione definitiva, con atto nelle forme previste dalla legge, con rogito stipulato con notaio di fiducia scelto dall'aggiudicatario.

Decorso un periodo di tempo superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di espletamento della gara senza che sia stata effettuata l'aggiudicazione definitiva, l'offerente ha facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla stipula del contratto di compravendita entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione della determinazione di aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese di stipulazione dell'atto di vendita, registrazione, trascrizione e ogni altro onere connesso alla vendita stessa sono a totale carico della parte acquirente.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche, per l'alienazione del bene, (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, attestato ape, pubblicità, pareri legali, ecc.);

Il prezzo di acquisto del bene in oggetto dovrà essere corrisposto con le modalità che seguono:

- unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante versamento su c.c. bancario intestato al Comune di Palermo: Banca Nazionale del Lavoro sul c/incassi e pagamenti giornalieri IBAN IT 19K 0100504600000000218100, specificando nella causale: Acquisto immobile di Via Piedilegno n. 25;

- versando all'atto della stipula il 30% del prezzo di vendita, rinviando il saldo a data successiva da indicarsi nell'atto e comunque entro un anno dalla stipula, mediante versamento su c.c. bancario intestato al Comune di Palermo: Banca Nazionale del Lavoro sul c/incassi e pagamenti giornalieri IBAN IT 19K 0100504600000000218100, specificando nella causale: Acquisto immobile di Via. Via Piedilegno n. 25;

In tal caso l'importo del saldo verrà maggiorato degli interessi legali secondo il vigente tasso. A garanzia del saldo, l'acquirente dovrà accendere una polizza fideiussoria in favore dell'Amministrazione Comunale, di validità pari al periodo entro il quale verrà versato il saldo e per un importo pari alla residua tranche di prezzo maggiorata degli interessi, da consegnarsi all'Amministrazione all'atto della stipula.

La presente alienazione non è soggetta ad IVA.

Gli effetti giuridici dell'atto di compravendita decorreranno, in entrambi i casi, comunque dalla data della stipula.

Dalla data del rogito la parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene e da tale data si accolla imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile, compresa la sua custodia.

In caso di inottemperanza, ovvero mancata stipula o mancata corresponsione del prezzo nel termine prescritto, senza giustificato motivo, l'aggiudicatario è considerato rinunciatario e il Comune procederà a revocare l'aggiudicazione, con facoltà di interpellare il successivo in graduatoria, di promuovere l'azione di risarcimento per il maggior danno subito ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi, ponendo altresì a carico dello stesso tutte le maggiori spese che l'Amministrazione medesima dovesse eventualmente sostenere a seguito della mancata stipula.

Per quanto non previsto dalle norme sopraindicate, ai fini dell'espletamento della gara avranno valore a tutti gli effetti, oltre alla disciplina richiamata nel presente avviso e nella determinazione dirigenziale sopra citata, le disposizioni vigenti in materia ed in particolare le norme contenute nel Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare, dandosi comunque atto che alla presente procedura non è applicabile il D. Lgs. 50/2016 "Codice dei contratti".

## **VINCOLI SOPRINTENDENZA**

9. Ai fini dell'alienazione dei predetti immobili si richiamano i contenuti della nota prot. 19021 del 12/04/2013 del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana e nota prot.n. 0011194 del 07.06.2022. Tali note vengono allegate al presente bando per farne parte integrante e sostanziale e gli aggiudicatari dovranno attenersi ai suoi contenuti.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CONFORMITA' PLANIMETRICO CATASTALE, CONFORMITA' IMPIANTI, CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

L'acquirente dichiara di accettare lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, assumendosi l'obbligo, a sue complete cure e spese, sia di eseguire le eventuali necessarie modifiche da apportare all'immobile in oggetto sia di attivare la procedura di rilascio del certificato di agibilità e della certificazione energetica.

La parte acquirente esonera espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, accettando di acquistare l'immobile nello stato in cui si trova e cioè non dotato di impianti conformi alla normativa in materia di sicurezza.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis della legge 52/85 le parti convengono che non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni del presente articolo in quanto si tratta di un immobile inidoneo ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado (unità collabenti) per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto fabbricati e non sussiste quindi l'obbligo di presentazione di planimetria. Le unità immobiliari oggetto del presente atto risultano meglio individuate nell'elaborato planimetrico che sarà allegato all'atto predisposto dall'acquirente.

L'acquirente, a seguito autorizzazione rilasciata da Questa Area si fa carico sin da adesso, di produrre e depositare in catasto le planimetrie corrispondenti agli immobili del presente bando, se difformi rispetto a quelle depositate in catasto.

L'acquirente esonererà il venditore dalla responsabilità conseguente all'eventuale impossibilità di ottenere ogni tipo di certificazione e dichiarerà di essere ugualmente interessato all'acquisto e di non avere alcuna eccezione da sollevare al riguardo

### **STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

1. L'Area del patrimonio, delle Politiche Ambientali e della Transizione ecologica, concluse le verifiche di legge, a cura dell'ufficio Contratti, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un notaio di fiducia prescelto dallo stesso contraente e comunicato all'Amministrazione Comunale. Nel caso di cui al punto 7 del precedente paragrafo, la predetta comunicazione verrà trasmessa solo successivamente all'esito della verifica di interesse culturale ovvero al rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita e sempre ad avvenuto esito delle verifiche di legge fatto salvo quanto previsto per i beni soggetti all'esercizio del diritto di prelazione (punto 8 del precedente paragrafo).

2. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero alla stipula del

contratto, secondo le modalità indicate. Acquisita la documentazione comprovante le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria o ad una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto secondo le modalità indicate e solo allora restituito l'originale dell'istituto emittente.

3. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al pagamento dell'intero prezzo ed è subordinata al buon esito delle verifiche di legge ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'art. 84 e seg. del D.Lgs 159/2011 e ss.mm.ii nei confronti del contraente. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di causa di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art 67 del D.Lgs. 59/2011 attestata dalla documentazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

4. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, egli decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fidejussione bancaria o polizza assicurativa prestata, a titolo di penale. Anche in tale evenienza l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

5. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni.

6. Le spese contrattuali e fiscali risultano integralmente a carico dell'aggiudicatario.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss.mm.ii del D.lgs24 febbraio 1998 n.58.

2. Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita costituisce causa di esclusione dalla procedura.

### **SOPRALLUOGO ED ALTRE INFORMAZIONI**

Il sopralluogo può essere eseguito previo accordo con i tecnici del Settore delle Risorse Immobiliari - Comune di Palermo contattando l'Area delle Risorse Immobiliari all'indirizzo mail [settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it](mailto:settoredellerisorseimmobiliari@cert.comune.palermo.it)

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere, annullare la gara o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle cauzioni versate e dei depositi provvisori per le spese contrattuali e senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni contenute nel RD n. 827/1924, all'art. 1219 del c.c. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale.