



## **COMUNE DI SICULIANA**

(Libero Consorzio Comunale di Agrigento)

Piazza G. Basile n. 23 -92010 Siculiana

### **AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A FINALITA' PUBBLICHE**

L'Amministrazione Comunale, intende dotare il Comune di immobili dal particolare valore storico culturale da adibire a sede di rappresentanza dell'Ente, nonché per lo svolgimento (in forma stabile e non) delle iniziative per la promozione turistica del territorio, per la valorizzazione della storia e delle tradizioni locali anche attraverso l'allestimento di spazi museali e/o da destinare ad attività di promozione socio-culturale.

Tenuto conto della Delibera del Consiglio Comunale, numero 29 del 03.11.2020 e della successiva delibera della Giunta municipale n. 105 del 22/12/2020, rende noto che intende procedere all'acquisizione di immobili, ubicati nel territorio del comune di Siculiana, di pregio valore artistico culturale da destinare a finalità sopra espresse.

#### **DESCRIZIONE DEI REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile deve rivestire valenza documentata storico/culturale, deve essere ubicato nel centro storico, preferibilmente in area dotata di un alto grado di accessibilità, ben collegato con le principali vie di comunicazione e prossimo al palazzo comunale al fine di consentire una più facile interazione con gli uffici comunali.

Gli immobili, anche se composti da più unità abitative, devono essere dotati di autonomia funzionale con accesso pedonale e carrabile, atto a consentire l'intervento di mezzi di soccorso; deve essere rispondente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti e deve essere compatibile, per caratteristiche, ubicazione, dimensioni, condizioni con le finalità pubbliche sopra elencate.

L'aggiudicazione avverrà mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica, con il metodo delle offerte economicamente più vantaggiose, in analogia alle modalità di cui all'art. 95 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

La partecipazione alla procedura implica la conoscenza, da parte dei partecipanti, non solo di tutte le norme generali, ma anche delle norme particolari che la regolano, con particolare riferimento ai requisiti essenziali degli immobili da acquisire ed alle modalità di aggiudicazione.

Si evidenzia che l'art. 17 comma 1 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici per l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri immobili o riguardanti diritti su tali beni. Saranno applicati gli articoli del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. solo laddove espressamente richiamati.

L'Amministrazione vertendo all'interno di una procedura non soggetta alle regole degli appalti pubblici, si riserva di effettuare ulteriori trattative con gli offerenti per gli elementi di dettaglio, garantendo comunque la trasparenza delle relative operazioni assicurando il rispetto del principio di concorrenza con il presente avviso.

### **REQUISITI DI AMMISSIBILITA' PER LA PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare al presente Avviso persone fisiche o persone giuridiche riconosciute, imprenditori individuali, agenzie immobiliari, senza costi di intermediazione per il Comune, o altri soggetti che agiscono non in nome proprio ma in conto terzi, società commerciali, società cooperative, più concorrenti con offerta congiunta.

In ragione della particolare e limitata presenza sul territorio comunale di immobili idonei alla finalità del presente avviso saranno considerati ammissibili anche le offerte provenienti dalle parti, soggetti pubblici o privati, che siano proprietari solo di porzioni di unità purché abbia le caratteristiche di evidente e documentata testimonianza storica e di pregiato valore artistico e culturale.

Le offerte dovranno pervenire anche in gruppi riuniti, ciascuno per la propria quota con indicazione del prezzo relativo alla propria unità immobiliare.

In tale ultimo caso l'amministrazione, a mezzo dell'attività di valutazione posta in essere dall'apposita commissione a tal uopo nominata, si riserva la facoltà di valutare e manifestare l'interesse all'acquisto della porzione immobiliare e l'eventuale prezzo di acquisizione.

Il pagamento delle somme da parte del Comune di Siculiana avverrà con una rateizzazione di massimo due esercizi finanziari decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita. La proposta effettuata dagli interessati dovrà avere una validità non inferiore a 180 giorni al fine di consentire all'Amministrazione di definire le procedure previste dalle norme vigenti.

### **SCADENZA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Al fine di rendere assolutamente trasparente il percorso di individuazione dell'area SI INVITANO tutti i proprietari di beni che abbiano le caratteristiche di cui sopra a manifestare il proprio interesse alla vendita entro il termine perentorio del prossimo 20/02/2021 formulando apposita offerta secondo le modalità appresso indicate.

Le offerte dovranno pervenire, con qualunque mezzo ma ad esclusivo rischio del mittente, al protocollo del comune di Siculiana sito in Piazza Basile n.23 entro le ore 12.00 di tale data in busta sigillata recante la dicitura esterna "OFFERTA PER LA CESSIONE DI IMMOBILI DA DESTINARE A FINALITA' PUBBLICHE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SICULIANA". Farà fede esclusivamente la data e l'ora di ammissione del plico al protocollo del Comune.

L'offerta, deve contenere l'indicazione del prezzo di vendita, una descrizione dell'immobile o degli immobili quanto più completa possibile, l'esatta ubicazione, le attuali condizioni, le caratteristiche dimensionali, le planimetrie, la corrispondenza o meno allo strumento urbanistico, il titolo di proprietà, titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria riportante l'eventuale destinazione urbanistica), o altra documentazione che attesti lo stato legittimo dell'immobile come previsto dall'art. 9 bis del DPR 380/2001 aggiornato alla legge n. 120 del 2020, visure ipocatastali e catastali.

All'offerta e alla documentazione tecnica dovrà essere allegata una dichiarazione sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato e munito dei necessari poteri resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (proprietario del bene se trattasi di persona fisica, rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica) con allegata copia fotostatica del documento di identità con cui viene dichiarato:

- a) di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. n.50/2016;
- b) inesistenza a suo carico di misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione previsti da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare;
- c) di osservare le disposizioni contenute nella legge 13 agosto 2010, n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia";
- d) di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, che i dati raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- e) di aver preso visione e di accettare il contenuto dell'avviso pubblico e di essere consapevole che il Comune di Siculiana non è vincolato a dare seguito alla procedura e che potrà liberamente respingere l'offerta e in ogni caso che nulla sarà dovuto al soggetto proponente, qualora l'acquisto non dovesse perfezionarsi;
- f) dichiarazione di impegno a mantenere valida la propria proposta per almeno 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte, con presa d'atto e accettazione completa che, a seguito di presentazione della stessa, non deriva per il Comune di Siculiana alcun obbligo alla stipula del contratto d'acquisto ed alcun tipo di responsabilità.

Le dichiarazioni, la relazione tecnica e l'offerta sono rese in carta libera. In ipotesi di comproprietà le dichiarazioni di cui ai punti a), b), c), d) devono essere presentate da ciascun proprietario; le dichiarazioni di cui ai punti e), f) possono essere rese congiuntamente dai comproprietari. L'offerta nel caso di più proprietari deve essere firmata congiuntamente da tutti i comproprietari allegando copia fotostatica del documento di identità di ciascuno.

## **SISTEMA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE**

La valutazione delle varie offerte verrà effettuata da parte di un apposita commissione giudicatrice a tal uopo nominata dal Sindaco di Siculiana con separato provvedimento.

La Commissione provvederà:

- 1) all'istruttoria amministrativa di tutte le offerte pervenute per la verifica dell'ammissibilità delle stesse;
- 2) all'esame della documentazione tecnico-economica a corredo delle sole offerte ritenute ammissibili mediante l'attribuzione di un punteggio per ciascuno dei criteri di selezione di cui avanti.

La Commissione giudicatrice, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche delle proposte di vendita previste dalla procedura, predisporrà una graduatoria provvisoria all'esito dei sopralluoghi che verranno eseguiti dopo la verifica di ammissibilità delle offerte.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo non diversamente sanabile il proponente l'offerta dovrà ritenersi decaduto con conseguenziale esclusione dalla procedura.

La commissione all'esito delle valutazioni delle offerte pervenute redigerà apposita graduatoria che verrà sottoposta per la sua presa d'atto alla Giunta Municipale

### **MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La valutazione delle varie offerte verrà effettuata da parte della commissione giudicatrice alla luce di una ponderazione tecnica che consenta di individuare il bene in funzione dei seguenti criteri:

#### **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE - PESO PARI A 90 PUNTI SU 100 così suddiviso:**

Progr.	Caratteristiche	Punti
a)	Caratteristiche architettoniche, storiche e monumentali dell'immobile o degli immobili	30
b)	Adattabilità e possibilità di adeguamento degli immobili alle esigenze dell'amm.ne	30
c)	Requisiti di localizzazione ed ambientali degli immobili	30
	Totale	90

Le caratteristiche dell'immobile verranno valutate, con comparazione espressa attraverso un giudizio qualitativo-quantitativo sintetico, delle caratteristiche sopra elencate. La commissione si esprime con voto unanime su ciascuno dei punti di cui sopra. Nel caso in cui non si raggiunga l'unanimità ogni componente esprime un suo punteggio.

Il punteggio finale sarà la media matematica dei singoli punteggi espressi dai singoli componenti.

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE - PESO PARI A 10 PUNTI SU 100**

Verranno valutate, con comparazione sostanzialmente matematica, le condizioni generali dell'offerta in merito al prezzo offerto, in rapporto alla metratura ed alle condizioni dell'immobile.

### **SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE**

L'acquisto degli immobili avverrà a seguito della presa d'atto da parte della Giunta Comunale della graduatoria definitiva approvata dal competente Dirigente ed alla contestuale individuazione delle unità immobiliari da acquistare.

Pertanto il provvedimento della Giunta Comunale costituisce presupposto per la stipula dell'atto notarile di acquisto.

Le offerte pervenute saranno impegnative per i proponenti per 18 mesi dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva, termine entro il quale sarà stipulato l'atto di acquisto.

Qualora entro il suddetto periodo non sia stato possibile, per qualsiasi motivo, pervenire alla stipula dell'atto di acquisto, il proponente si potrà ritenere svincolato dalla proposta di vendita senza avanzare a qualsiasi titolo, nessuna pretesa nei confronti del Comune di Siculiana.

Decorso inutilmente tale termine il Comune di Siculiana potrà recedere dall'acquisto senza nulla dovere al proponente.

### **PRECISAZIONI ED INDICAZIONI OPERATIVE**

Si precisa che: il Comune di Siculiana procederà a selezionare le offerte economicamente più vantaggiose, e ritenute rispondenti alle proprie esigenze, verificando che l'immobile offerto presenti i requisiti minimi in precedenza indicati; potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.

La proposta di offerta che nel suo complesso (economico-funzionale) sarà ritenuta economicamente più vantaggiosa e la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alla verifica di congruità ai prezzi di mercato dell'Agenzia del Demanio.

Il presente avviso non vincola in alcun modo il Comune di Siculiana il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

Il Comune di Siculiana non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita

Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa e conveniente, il Comune di Siculiana a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte; in tal caso individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di acquisto contenente tutte le clausole pattuite.

Le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative.

Informazioni in merito alla presente procedura, alle ulteriori modalità di presentazione ed ogni altro elemento ritenuto utile potranno essere assunte presso il responsabile del procedimento: Ing. Giovanni Pirrone – Responsabile Area V “Innovazione e Patrimonio”, Tel. 0922.818011, pec: [protocollo@pec.comune.siculiana.ag.it](mailto:protocollo@pec.comune.siculiana.ag.it) email: [protocollo@comune.siculiana.ag.it](mailto:protocollo@comune.siculiana.ag.it)

Siculiana li, 21/01/2021

Il Responsabile dell'Area V

f.to Ing. Giovanni Pirrone