



# **COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA**

**(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)**



**P.I. 00291090876**

## **AVVISO PUBBLICO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA SITI NEL CENTRO STORICO – CASE AD 1 EURO**

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

#### **PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Castiglione di Sicilia ha un centro storico di pregio con monumenti vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. La presenza di numerose abitazioni abbandonate nel centro storico del Comune di Castiglione di Sicilia, trasformatesi, con il tempo in ruderi, creano pericolo alla pubblica e privata incolumità, e sono fonte di problemi per i cittadini, in particolare per i proprietari degli immobili confinanti con gli edifici che hanno subito il crollo o che presentano varie criticità.
- L' Ufficio Tecnico Comunale, a tal proposito, ha redatto un "Piano di dettaglio ai sensi della L.R. nr. 13-2015 per favorire il recupero del patrimonio edilizio del centro storico consolidato del Comune di Castiglione di Sicilia."
- che l'iniziativa denominata "Progetto Castiglione di Sicilia - CASE A 1 EURO" si pone la finalità di recuperare e valorizzare immobili siti nel centro storico, restituirli alla loro originaria funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare o, quanto meno, arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Castiglione di Sicilia sta registrando da alcuni anni e che ha determinato una conseguenziale diminuzione della popolazione.

#### **Rilevato che:**

- la Giunta Municipale, con la Delibera n. 44 del 22.10.2020, ha preso Atto dello studio "Riqualficazione urbana del centro storico di prima e antica formazione" che censisce ed identifica tutti gli immobili in stato di abbandono presenti sul centro storico del Comune di Castiglione di Sicilia;
- la Giunta Municipale con la Delibera n. 01 del 12.01.2021 ha approvato le Linee guida relative al "Progetto Castiglione di Sicilia – Case a 1 Euro" e ai relativi Allegati, di seguito qui elencati:
  - Allegato A "Manifestazione di Interesse alla cessione anche a prezzo simbolico di immobili di proprietà situati nel centro storico del Comune di Castiglione di Sicilia;
  - Allegato B "Manifestazione di Interesse all'acquisto anche a prezzo simbolico di immobili di proprietà situati nel centro storico del centro cittadino del Comune di Castiglione di Sicilia, delle sue frazioni e di tutto il patrimonio immobiliare ubicato nel territorio del Comune di Castiglione di Sicilia.

#### **Dato atto che:**

- oggetto della presente iniziativa sono soltanto i fabbricati situati nel centro storico, previsto nello strumento urbanistico adottato dal Comune di Castiglione di Sicilia, che abbiano queste caratteristiche:



# COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)



P.I. 00291090876

- a) Fabbricati di proprietà privata, o di altre istituzioni, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, appartenenti a soggetti che, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà;
- b) Fabbricati di proprietà privata, non abitati ma abitabili, che, pur non in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, appartengono a soggetti che, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà;
- La vendita del bene viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nel giorno di immissione in possesso dell'acquirente, con tutte le relative dipendenze, le aderenze, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive di qualsiasi specie.
  - che gli immobili di proprietà privata facenti parte del presente progetto, sono messi a disposizione dai proprietari aderenti all'iniziativa "Progetto Castiglione di Sicilia - CASE A 1 EURO" mediante la sottoscrizione dell'apposito modulo sopra citato;

**Viste** le 2 (due) Manifestazioni di Interesse alla cessione, assunte al protocollo dell'Ente il 15.07.2021 al n.8395 e il 03.02.2022 al n. 1332, mediante le quali i proprietari degli immobili siti in Via Mondello, 11/13, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1315 e in Via Aquilea, 3, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 1693, hanno messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale la proprietà immobiliare per la sua alienazione, nell'ambito del progetto "Progetto Castiglione di Sicilia - Case a 1 euro";

**Visto** lo schema di Gara predisposto dal Responsabile di Settore, il quale prevede una procedura per la redazione di una graduatoria finalizzata all'alienazione degli immobili di proprietà privata, ai sensi del punto 4 delle "Linee guida per la regolamentazione dell'iniziativa progettuale di recupero e valorizzazione dei centri storici del Comune di Castiglione di Sicilia - CASE A 1 EURO", approvate con la Delibera della Giunta Comunale n. 1 del 12/01/2021;

**VISTA** la Determinazione del competente Settore n. 19 del 21.02.2022 a mezzo della quale è stato approvato lo schema di Avviso per l'assegnazione degli immobili di proprietà privata siti in via Mondello, 11/13 e in Via Aquilea, 3, con riferimento specifico al "Progetto Castiglione di Sicilia - Case a 1 euro", avente scadenza al trentesimo (30) giorno dalla pubblicazione dell'Avviso sul sito e all'Albo Pretorio del Comune di Castiglione di Sicilia;

## RENDE CONTO CHE

l'Amministrazione Comunale di Castiglione di Sicilia ha stabilito di avviare la Procedura di alienazione dei seguenti immobili di proprietà privata:

- 1) Immobile sito in Via AQUILEIA, 3 - COD. A24



# COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)



P.I. 00291090876

2) Immobile sito in Via MONDELLO 11/13 - COD. A103

## ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI

Gli acquirenti sono i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che manifestano il loro interesse all'acquisto ed all'attuazione degli interventi di ristrutturazione e recupero degli immobili messi a disposizione dai privati proprietari.

I soggetti di cui sopra debbono essere nella condizione in cui non sussista nei loro confronti, alcun elemento preclusivo, secondo la normativa vigente, per contrarre legittimamente con la Pubblica Amministrazione.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di alienazione sono descritti nelle schede allegate al presente avviso e contraddistinte con COD A24 e COD A103, consultabili sul sito del Comune all'indirizzo "<http://www.comune.castiglionedisicilia.ct.it>"

## PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è di Euro 1,00 (uno)

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione all'asta gli interessati dovranno far pervenire entro le ore 13:00 del trentesimo (30°) giorno dalla pubblicazione dell'Avviso sul sito e all'Albo Pretorio del Comune di Castiglione di Sicilia, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), Via Arciprete Cali, 46, Castiglione di Sicilia – CAP 95012 (CT), un plico chiuso recante l'indicazione del mittente e la dicitura "Contiene offerta per l'acquisto dell'immobile COD.".

Il suddetto termine è perentorio e, pertanto, non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il detto termine, anche se spediti tramite raccomandata A/R entro la data di scadenza.

In alternativa la documentazione e l'offerta tecnico-economica allegate, potranno pervenire entro le ore 13:00 del trentesimo (30°) giorno dalla pubblicazione sul sito del Comune, via PEC al seguente indirizzo: [urp.castiglionedisicilia@legalmail.it](mailto:urp.castiglionedisicilia@legalmail.it), inserendo nell'oggetto della PEC la seguente dicitura "Contiene offerta per l'acquisto dell'immobile COD...." farà fede la ricevuta di consegna della PEC. L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi del client di Posta Elettronica Certificata. Al fine di garantire la segretezza dell'offerta, ciascun candidato provvederà a proteggere l'offerta (Allegato B), con una password. La password dovrà essere comunicata, sempre a mezzo PEC, a cura del candidato stesso, successivamente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta sopra indicato, entro il primo giorno feriale successivo. Le comunicazioni delle password dovranno avvenire a mezzo PEC, all'indirizzo: [urp.castiglionedisicilia@legalmail.it](mailto:urp.castiglionedisicilia@legalmail.it), avente ad oggetto: " Contiene password per offerta per l'acquisto dell'immobile COD....", ed essere inviata dallo stesso indirizzo pec con cui è stata inviata l'offerta. La mancata protezione con password della documentazione, fatto salvo il caso di ricezione di un'unica offerta entro i termini stabiliti, non consentirà la valutazione della proposta medesima.



# COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)



P.I. 00291090876

All'interno del plico (o in allegato alla pec) dovrà essere contenuta l'offerta per l'acquisto dell'immobile, con l'indicazione del COD per cui si concorre.

È facoltà dell'offerente presentare contestuale offerta anche per il secondo immobile.

L'offerta deve contenere la domanda compilata come da modello Allegato B, accluso al presente Avviso. Il modulo dovrà essere compilato in ogni sua parte e corredato degli allegati richiesti nello schema di domanda stesso e che risultano essere i seguenti:

- breve relazione tecnico-esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare, indicando la tipologia di intervento in relazione alle priorità definite dall'amministrazione Comunale, ossia: la destinazione d'uso dell'immobile recuperato e l'intervento edilizio necessario per la definizione dell'opera;
- copia non autenticata del documento di identità del dichiarante;
- eventuale certificazione/verbale relativo all'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile.

## PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione viene effettuata mediante asta pubblica col metodo della migliore offerta tecnico-economica (punteggio più alto), come indicato nelle "Linee guida". Per l'aggiudicazione del bene di cui trattasi verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti, formulata sulla base dell'offerta tecnica ed economica, in base ai seguenti punteggi:

OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA		
CRITERIO		PUNTEGGIO
a) Impegno alla conclusione dei lavori, dal rilascio del permesso	entro n. 6 mesi	3
	entro n. 1 anno	2
	entro n. 2 anni	1
	entro n. 3 anni	0
b) Destinazione immobile	Prima casa	5
	Ricettiva, commerciale, artigianale	3
	Seconda casa	1
c) Utilizzo di maestranze locali (progettazione-esecuzione)	SI'	5
	NO	0
d) Effettuazione sopralluogo presso l'immobile	SI'	2
	NO	0
e) Offerta migliorativa rispetto alla base d'asta di 1 euro	€ _____ (in cifre)	Massimo 15 (*)
	( _____ ) (in lettere)	

(\*) Per quanto concerne il criterio economico verrà valutata l'offerta migliorativa sull'importo a base d'asta pari a 1 €; all'offerta più conveniente, verrà assegnato il punteggio massimo fissato in 15 punti, mentre agli altri concorrenti il punteggio sarà attribuito applicando il seguente algoritmo:



# COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)



P.I. 00291090876

PUNTEGGIO = 15 x Y

dove Y = Offerta proposta/Offerta più conveniente

Il Sindaco provvederà a nominare una Commissione di Valutazione, costituita da tre componenti che provvederà ad espletare la gara, ad aprire le buste o le pec ed a stilare la graduatoria provvisoria. L'aggiudicazione avverrà a favore della migliore offerta tecnico-economica (punteggio più alto).

In caso di punteggio equivalente, l'immobile sarà aggiudicato in base all'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione di interesse al protocollo dell'Ente.

## OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà, entro e non oltre n. 2 (due) mesi dall'approvazione degli atti di assegnazione da parte del Comune, perfezionare la stipula del Contratto di Compravendita con il venditore e costituire una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune, a pena di decadenza; La polizza sarà stipulata, a favore del Comune di CASTIGLIONE DI SICILIA, per un importo di € 4.000,00 ( euro QUATTROMILA/00), avente validità di n. 4 anni e sei mesi, e rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia dell'effettivo rispetto delle obbligazioni di cui ai precedenti capoversi. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. La rinuncia ad eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente o di non rispetto degli impegni assunti e dichiarati, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà:

- predisporre e depositare presso il competente Ufficio del Comune il Progetto per la ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e/o ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile acquisito, in conformità alle Norme vigenti del tempo e secondo la destinazione prescelta, entro e non oltre **6 sei mesi** dalla stipula del Contratto di Compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune;

- iniziare i lavori entro e non oltre **12 (dodici) mesi** dall'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, o Titolo abilitativo equivalente in base alla Legge in materia urbanistica, e ad ultimarli entro e non oltre il termine di **2 (due) anni** dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune;

In caso di mancata stipulazione del Contratto di acquisto nel termine assegnato, l'Amministrazione procederà ad assegnare l'immobile a chi segue in graduatoria ed in assenza, a nuovo pubblico incanto.

In caso di inadempimento da parte dell'acquirente o di non rispetto degli impegni assunti e dichiarati, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione depositata con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto di vendita e quant'altro occorra per la stipula dell'atto di compravendita, saranno a totale carico dell'acquirente.



# COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA

(CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA)



P.I. 00291090876

La ditta aggiudicataria è inoltre tenuta a rimborsare al venditore le spese da questo sostenute nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune (imposte e tasse, sia locali che statali).

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Per quanto non previsto nel presente Avviso, si richiamano le disposizioni dei provvedimenti amministrativi dell'Ente, le disposizioni di legge vigenti in materia.

Il presente Avviso sarà pubblicato integralmente, unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione, all'Albo Pretorio online del Comune e sul sito istituzionale dell'Ente (<http://www.comune.castiglionedisicilia.ct.it>) sull'homepage – Sezione "CASE A 1EURO";  
Le informazioni sul presente bando possono essere ottenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castiglione di Sicilia (CT), Via Santa Maria n.28, (ricevimento previo appuntamento da concordare), via mail al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata: [utc.castiglionedisicilia@legalmail.it](mailto:utc.castiglionedisicilia@legalmail.it) o al seguente numero di telefono+39 0942 980237.

## ALLEGATI:

Allegato "A" Schede immobili in vendita;

Allegato "B" Domanda di partecipazione (predisposta sia in lingua italiana che in lingua inglese).

Castiglione di Sicilia, lì

Il Responsabile del Settore IV  
(Dott. Ing. Salvatore Leotta)

